

anno 2  
numero 1  
marzo  
2004



# CASA SPA i n f o r m a

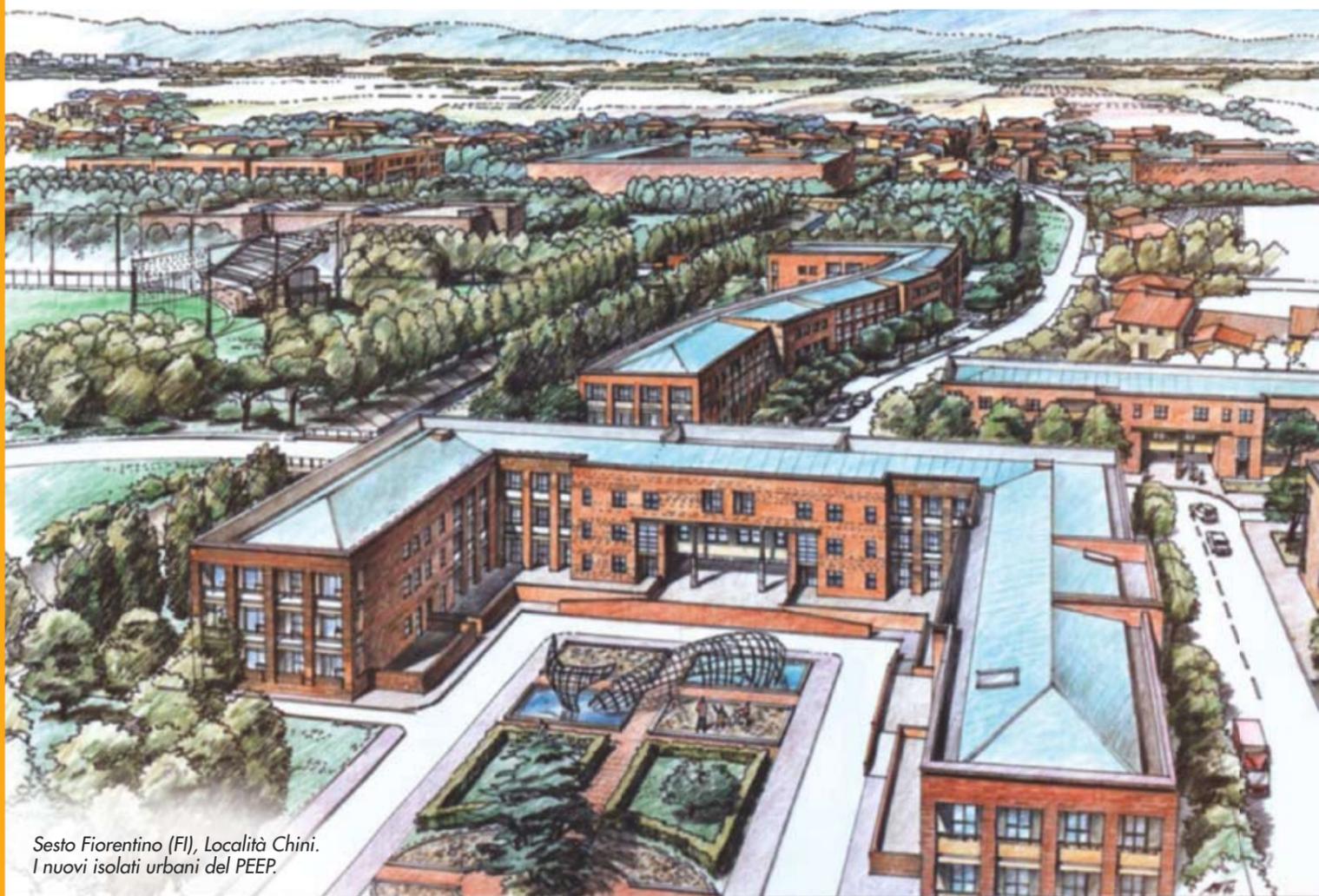
QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: FRANCO DARDANELLI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 2878/2003  
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a CasaSpa via Fiesolana 5, 50122 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.

Edilizia Pubblica:  
parla  
l'Assessore Conti  
**Programmi e risorse  
della Regione Toscana, il  
ruolo dei nuovi  
gestori dell'Erp...pag. 3**



Dodici  
nuovi alloggi a  
San Piero a Ponti

**Consegnati  
lo scorso 1° febbraio  
12 nuovi alloggi  
in località San Piero a Ponti  
nel Comune di  
Campi Bisenzio...pag. 2**



Sesto Fiorentino (FI), Località Chini.  
I nuovi isolati urbani del PEEP.

## Marzo 2003 > Marzo 2004 un anno di vita, un lavoro che continua



Collaborazione  
Casa Spa  
- Consiag  
**Agevolazioni e risparmi  
per gli inquilini...pag. 6**



Nuovo  
regolamento  
per le Autogestioni  
**Un ulteriore impulso  
per un'esperienza  
consolidata...pag. 7**

*Siamo al secondo numero di "Casa Spa Informa", che esce a circa un anno dalla effettiva operatività di Casa Spa.*

*Ci piace segnalare una continuità degli argomenti trattati in questo numero della rivista, che corrispondono all'effettivo operare della società. Proseguono le inaugurazioni di nuovi complessi di edilizia residenziale pubblica, con la consegna delle chiavi agli assegnatari dei 12 alloggi a Campi Bisenzio, S. Piero a Ponti, mentre l'attività volta alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia pubblica ha avuto una particolare accelerazione e già in questo numero iniziamo a presentare i progetti concessionati dai Comuni di Barberino di Mugello e Calenzano dove, pur nel rispetto dei limiti di costo propri dell'edilizia pubblica, si è investito molto sulla qualità del progetto e sulla realizzazione di edifici a basso consumo energetico, progettati secondo gli indirizzi dell'architettura bioclimatica, la cui filosofia tende a raggiungere adeguati standard di benessere all'interno degli edifici senza abusare di risorse energetiche non rinnovabili.*

*E' con particolare piacere che presentiamo i contenuti dell'accordo che Casa Spa ha stipulato con il Consiag per le questioni degli impianti di riscaldamento. In virtù di tale accordo tutti gli inquilini degli alloggi gestiti da Casa Spa, se lo vorranno, potranno ottenere un risparmio sulla bolletta del gas e condizioni di particolare favore, mediante rateizzazione dell'importo in cinque anni, nel caso di realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento negli alloggi che*

*ne sono privi. In un momento sicuramente difficile per i bilanci delle famiglie, anche un piccolo risparmio sulla bolletta del gas ci pare possa costituire un segnale importante, raggiunto grazie alle economie di scala e alla "forza" contrattuale che il nuovo soggetto gestore dei circa 11.700 alloggi di proprietà dei 33 comuni dell'area fiorentina può mettere in campo.*

*L'edilizia residenziale pubblica o con un termine che a noi piace, la "casa popolare", è stata protagonista di due importanti manifestazioni che si sono svolte a Firenze nello scorso mese di febbraio; si è trattato della conferenza internazionale dedicata alle esperienze di pianificazione strategica e di edilizia sociale per la rigenerazione urbana intitolata "Le città cuore d'Europa" e della mostra e del ciclo di seminari sui progetti del Piano Strategico e delle trasformazioni urbane dell'area metropolitana fiorentina. Casa Spa ha prodotto un pannello della mostra, contenente informazioni sul proprio assetto e sulla attività svolta. Particolare interesse ha suscitato, nell'ambito della Conferenza dedicata alla "Rigenerazione Urbana ed Edilizia Sociale" l'esperienza dell'autogestione così come si è realizzata nella nostra provincia, risultando una delle esperienze più interessanti a livello europeo di gestione partecipata dell'edilizia residenziale pubblica. Il nuovo regolamento per le Autogestioni, che presentiamo in questo numero, può costituire lo strumento per ampliare e rafforzare l'esperienza dell'autogestione, che ha avuto e avrà da Casa Spa il massimo di collaborazione e di partecipata attenzione.*



Giovanni Pecchioli  
Presidente di Casa Spa



## CONSEGNATI 12 NUOVI ALLOGGI A SAN PIERO A PONTI

Un'altra risposta per fronteggiare l'emergenza abitativa. Il primo febbraio sono stati consegnati dodici nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica a Campi Bisenzio, località San Piero a Ponti. Erano presenti il Vicesindaco e Assessore alle politiche sociali Fiorella Alunni, il Presidente di Casa Spa Giovanni Pecchioli, l'Amministratore Delegato di Casa Spa Vincenzo Esposito, che ha anche curato la progettazione del complesso edilizio, e il Consigliere di Casa Spa Carla Pieraccini. E' stata Fiorella Alunni a consegnare agli assegnatari i primi mazzi di chiavi degli alloggi. "E' una importante risposta - ha detto Alunni - al problema dell'alloggio sul territorio del nostro Comune ed è anche un momento significativo perché è la prima volta che consegnamo alloggi insieme a Casa

Spa, soggetto gestore per conto dei Comuni, subentrata all'ATER". I dodici appartamenti sono collocati in una palazzina di due piani, in via della Repubblica, in una zona molto verde dove sono stati già realizzati dall'ATER altri appartamenti. Gli alloggi sono tutti di piccole dimensioni (47 metri quadrati) con due posti letto, finalizzati ad ospitare famiglie di anziani, giovani coppie o comunque nuclei di due persone. Otto alloggi sono dotati di garage e quattro hanno il posto auto riservato. Il costo medio degli alloggi è stato di 62.000 euro, il costo globale della costruzione di 744.000 euro di cui 500.000 per lavori e il resto per spese tecniche, allacciamenti, oneri di urbanizzazioni e fiscali. Gli appartamenti si presentano molto accoglienti e ariosi: nella prima stanza c'è l'angolo cottura ed il salotto-sala da pranzo, poi un disimpegno, la camera e il bagno.

"Casa nuova, vita nuova!": tra lacrime e abbracci così una giovane mamma assegnataria di un alloggio ha accolto le chiavi della sua nuova abitazione. A Campi Bisenzio sono circa 600 gli alloggi popolari, ma le necessità di una casa sono ancora elevate. Il Comune partecipa al progetto di realizzazione di 20.000 alloggi da destinarsi all'affitto. "Il Comune ha individuato il terreno, adesso aspettiamo i fondi dallo Stato - ha detto Alunni - se questo non accadrà cercheremo di coinvolgere altri soggetti perché il mercato degli affitti è al di fuori di qualsiasi parametro. Le istituzioni devono riflettere e trovare i correttivi necessari per ridurre i disagi". I problemi quindi ci sono sempre, ma ad ogni consegna di nuovi alloggi è netta la sensazione e la soddisfazione di aver dato una risposta almeno al disagio abitativo di qualche famiglia.

## LE CITTÀ CUORE D'EUROPA: FIRENZE 2010 INTERVISTA PUBBLICA A CASA SPA

Il Comune di Firenze, l'Associazione Firenze 2010 (Piano strategico dell'area metropolitana fiorentina), Eurocities ed Educ hanno organizzato nel mese di febbraio (dal 12 al 29), presso l'Istituto degli Innocenti, piazza SS. Annunziata, una conferenza internazionale ed una mostra di progetti relativi a nuove esperienze di pianificazione strategica e di edilizia sociale per la rigenerazione urbana, intitolate "Le città cuore d'Europa", ed un ciclo di seminari sui progetti del Piano Strategico e delle trasformazioni urbane dell'area metropolitana fiorentina. La conferenza, la mostra ed i seminari, hanno avuto lo scopo di focalizzare l'attenzione non soltanto degli "addetti ai lavori", pubblici e privati (sindaci, assessori, tecnici), ma anche dei cittadini sulle problematiche inerenti al patrimonio edilizio pubblico, con la presentazione del programma di interventi della città metropolitana fiorentina, relativo alla rigenerazione urbana, alla riorganizzazione strutturale, allo sviluppo sostenibile, alla rivitalizzazione del centro storico, alla riqualificazione delle periferie, al riuso delle aree industriali dismesse. Casa Spa ha partecipato attivamente sia alla

mostra, esponendo un pannello contenente informazioni sul proprio assetto e sull'attività svolta, all'interno del quale è stato dato un particolare spazio allo strumento dell'autogestione, sia alla Sessione Plenaria Educ relativa a "Rigenerazione Urbana ed Edilizia Sociale", tenutasi il 13 febbraio, presso il Centro Tecnico di Coverciano. In quest'ultimo contesto, a conferma dell'interesse suscitato dall'esperienza dell'autogestione, come si è realizzata in Toscana ed in particolare nella nostra Provincia, è stato riservato un apposito spazio di dibattito per il confronto tra la nostra e varie altre esperienze a livello europeo di gestione partecipata dell'edilizia pubblica. Nell'ambito del ciclo di seminari tenutosi in contemporanea alla mostra, si è svolta martedì 24 febbraio l'"Intervista pubblica" a Casa Spa. Il giornalista Alberto Severi, della redazione toscana della Rai, ha intervistato vari soggetti, così da effettuare, ascoltando i vari punti di vista, una sorta di test sull'attività di Casa Spa ad un anno dalla sua costituzione. Hanno partecipato il Presidente di Casa Spa Giovanni Pecchioli e l'Amministratore

Delegato Vincenzo Esposito, la Coordinatrice Conferenza L.O.D.E. ambito fiorentino Tea Albini, il Sindaco di Pontassieve Mauro Perini e l'Assessore alla casa del Comune di Scandicci Simone Naldoni, la responsabile dell'Autogestione del complesso edilizio di via Zanella-viale Alcardi Elda Mignani, i rappresentanti dei Sindacati degli Inquilini Simone Porzio (S.U.N.I.A.), Vincenzo Simoni (Unione Inquilini) e Lorenzo Bargellini, rappresentante del Movimento di Lotta per la Casa. L'iniziativa è stata seguita da un pubblico numeroso, con una forte presenza di assegnatari degli alloggi gestiti da Casa Spa, che hanno ascoltato con interesse gli interventi dei vari soggetti intervistati e che hanno poi avuto la possibilità di rivolgere agli stessi alcune domande, richiamando l'attenzione sulle problematiche specifiche. E' stata trattata ampiamente la questione del ruolo e dell'attività svolta da Casa Spa, l'Amministratore Delegato ha fornito dei dati relativi all'attività svolta dalla Società nel 2003. Sono state ricordate le motivazioni che hanno portato alla scelta, operata dai Comuni del L.O.D.E. fiorentino, di una Società per Azioni a totale partecipazione pubblica quale soggetto gestore del proprio patrimonio di edilizia residenziale e sono stati illustrati i risultati positivi che questa scelta ha comportato fino ad oggi. In particolare è stato segnalato un incremento, rispetto alla precedente gestione, del numero degli alloggi riconsegnati alla disponibilità dei Comuni per nuova



assegnazione e, più in generale, è stato rilevato un più stretto ed efficace rapporto tra i Comuni, proprietari e titolari del potere di assegnazione e revoca, ed il soggetto gestore. Naturalmente gli intervenuti non hanno sottovalutato le difficoltà in cui si trova attualmente l'edilizia residenziale pubblica, ed è stata ribadita da tutti l'importanza di coinvolgere e di sensibilizzare l'intera società, aumentandone consapevolezza e senso civico, in merito all'"emergenza casa". Relativamente a quella che risulta essere una fra le principali preoccupazioni riportate dai rappresentanti dei Sindacati degli Inquilini e dal Movimento di Lotta per la Casa, ovvero la possibilità che quote di Casa Spa possano in futuro essere cedute dai Comuni ai privati, è arrivata puntuale la rassicurazione da parte dell'Assessore fiorentino Tea Albini, che ha confermato, una volta di più, la natura pubblica di Casa Spa. L'esperienza delle autogestioni ha costituito uno dei temi di riflessione ed è emersa, in particolare, l'esigenza di creare una forma di coordinamento fra tutte le autogestioni al fine di confrontare le reciproche esperienze e di attivare rapporti più coordinati con i Comuni proprietari e con Casa Spa.



IL FUTURO DELL'EDILIZIA PUBBLICA: A COLLOQUIO CON L'ASSESSORE REGIONALE ALLA CASA RICCARDO CONTI

## Risposte flessibili e attenzione per i cittadini della 'zona grigia'

Assessore Riccardo Conti, in merito allo stato di attuazione della riforma dell'edilizia residenziale pubblica toscana, come valuta l'attività di Casa Spa, considerando che la Società è operativa da un anno, anticipando la nascita dei soggetti gestori delle altre province toscane? "Non posso che valutare molto positivamente l'attività svolta in questi mesi da Casa Spa. Tanto più se si considerano - ed è doveroso da parte mia farlo - le condizioni certamente non ottimali nelle quali la società si è trovata ad operare. Mi riferisco, in particolare, alla transitorietà e ai disagi derivanti dai diversi tempi di suddivisione e di scioglimento dei due rami operativi dell'ATER di Firenze e, in ogni caso, dalla necessità di dare continuità agli interventi ricadenti nei Comuni del L.O.D.E. Empolese Valdelsa per il quale il nuovo soggetto gestore è entrato in operatività solo dall'inizio di quest'anno. In tal senso, un riconoscimento sincero è rivolto al comune capofila e a tutti i Comuni del L.O.D.E. fiorentino, che con grande impegno si sono adoperati ad assicurare l'inizio della fase attuativa della riforma, così come a tutto il personale dell'ex ATER di Firenze, che ha inteso mettere a disposizione e valorizzare il proprio prezioso patrimonio di professionalità ed esperienza nella costruzione della nuova società". Qual è lo stato delle risorse e quali politiche intende attuare la Regione Toscana per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata? "Il 13 febbraio scorso si è tenuto il primo seminario preparatorio della Conferenza regionale sulla casa prevista per il prossimo settembre. Un secondo seminario, dedicato all'approfondimento delle problematiche relative alle nuove connotazioni sociali della domanda di abitazioni e alla coerente identificazione dell'offerta pubblica, è previsto che si tenga entro il mese di marzo. La Conferenza costituirà la sede nella quale, in un con-

fronto ampio con l'intera società toscana, tracciare le linee di azione per l'avvio della stagione del dopo Gescal: dagli aspetti normativi a quelli finanziari e più direttamente operativi di una politica dell'Erp che si traduca in una nuova e più equa politica sociale della casa. In tal senso, significative anticipazioni sono già contenute nel nuovo programma regionale 2003-2005 le cui parole d'ordine sono: incremento di abitazioni destinate alla locazione a canoni controllati; assoluta priorità per gli interventi residenziali inseriti in programmi di riqualificazione urbana; immediata e comprovata cantierabilità degli interventi, requisito primario per l'assegnazione dei finanziamenti; avvio di azioni sperimentali tese a valorizzare la partecipazione; costruzione di strumenti conoscitivi e valutativi sui quali fondare le scelte della programmazione. Le risorse disponibili per l'attivazione del programma ammontano a 91.034.000 di euro alle quali si aggiungono 222.686.908 di euro per interventi per i quali l'iter procedurale per l'attuazione o l'effettivo inizio dei lavori è previsto che avvenga entro il 2004, quindi la consistenza delle disponibilità finanziarie attivate con il programma è complessivamente di 313.720.908 di euro". Quali sono le principali novità del nuovo programma regionale di Erp 2003-2005? "Alla base del piano e, ritengo, di tutte le future iniziative sulla casa vi è il bisogno di dare risposte flessibili, in grado di interpretare le reali caratteristiche della domanda, superando gli schemi rigidi dell'edilizia agevolata e sovvenzionata presenti nei vecchi programmi statali. Un esempio? Ci sono decine di migliaia di cittadini che fanno parte di una 'zona grigia' che non è mai rientrata nei canoni per accedere all'edilizia pubblica, ma non riesce neppure a affrontare le spese

per l'acquisto o l'affitto della prima casa. Mi riferisco a giovani coppie, single, anziani, immigrati. E' a loro che abbiamo destinato una fetta molto consistente del piano, con la quale finanzieremo interventi di riqualificazione, finalizzati a mettere in atto locazioni a canone ribassato. L'obiettivo di fondo del piano è di far sì che l'aiuto pubblico incida in maniera ben più decisiva sull'emergenza abitativa, e che in questo senso funzioni anche da calmiera per il mercato della casa, i cui costi sono lievitati in maniera esorbitante. Ma tutto questo dovrà avvenire senza consumare terreno con nuove urbanizzazioni: per questo quasi tutti gli interventi saranno di recupero e riqualificazione di aree già edificate e ci restituiranno città più equilibrate e vivibili". In questo programma qual è il ruolo dei nuovi soggetti gestori dell'Erp? "Tutte le azioni previste dal Programma regionale assumono come base di riferimento istituzionale, procedurale e operativo la piena attuazione della riforma regionale e, quindi, la centralità del ruolo dei Comuni associati. In questo contesto, come soggetto deputato alla attuazione degli interventi e alla gestione amministrativa del patrimonio pubblico, Casa Spa avrà modo di esplicitare appieno le potenzialità progettuali e imprenditoriali insite nelle novità del ruolo assegnatole e che un territorio così importante e impegnativo come quello fiorentino oggettivamente richiede".



Antonio Margheri  
Sindaco di Borgo San Lorenzo

## IL MUGELLO CRESCE COSÌ COME LE ESIGENZE ABITATIVE

### LE ATTESE VERSO CASA SPA

Durante gli ultimi anni il Mugello, che territorialmente rappresenta un terzo della Provincia di Firenze, sta vivendo un periodo di crescita in parte indotta da una fase di sviluppo delle proprie risorse economiche ed ambientali, in parte veicolata dagli investimenti legati alle grandi infrastrutture pubbliche ed al miglioramento dei collegamenti viari e ferroviari con l'area fiorentina.

Il Mugello è diventato un'area ambita per la sua qualità ambientale, ma anche complessivamente per la qualità della vita e per la qualità sociale che riesce ad offrire. Si sta così consolidando un trend di crescita anche demografica dopo decenni di spopolamento e di abbandono. L'attività edilizia sta attraversando un periodo di particolare vivacità sia per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente che la nuova urbanizzazione. Eppure tutto questo avviene all'interno di un contesto non esente dalle contraddizioni e dalle storture che appartengono alla fase sociale e politica che stiamo vivendo. Se, per esempio, le condizioni particolarmente favorevoli per l'accensione di mutui per la casa potrebbero essere un'occasione "storica" per molte famiglie, questi vantaggi non si traducono in opportunità concreta a causa dell'attuale condizione "dopata" del mercato (il mattone è attualmente rimasto l'unico investimento sicuro) e della precarizzazione dei rapporti di lavoro, spesso ostacolo per accedere ai finanziamenti delle banche. Ecco allora che non si attenua, ma addirittura cresce, un forte disagio abitativo costituito da famiglie

che non riescono a "far quadrare" i conti degli affitti e non possono contare sull'assegnazione di un alloggio pubblico. Dall'analisi che è stata condotta sulle domande per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica presentate nel 2002 e rispetto agli anni precedenti si possono evidenziare alcuni aspetti: - seppur a fronte di una maggiore risposta di alloggi pubblici in termini quantitativi conseguita attraverso un'attenta gestione del patrimonio, esiste una fascia di popolazione non proprietaria e con difficoltà di accesso al mercato dell'affitto che non trova una soddisfacente risposta in termini abitativi al di fuori di un'adeguata offerta di patrimonio pubblico; - cresce il numero dei nuclei familiari stranieri, che ormai superano il 35% del totale e che rappresentano quasi la totalità del punteggio attribuito per famiglia numerosa; - il "peso" dell'affitto di mercato riguarda sia gli stranieri che i locali. I tagli delle ultime Finanziarie sul Fondo Nazionale rischiano di gettare nella morosità molte famiglie che

avevano regolarizzato i contratti di locazione. Stante questo quadro le prospettive non sono incoraggianti se non cambiano le politiche economiche e sociali a livello nazionale e, dopo l'esaurimento dell'ex Fondo Gescal, non si assicura un futuro alla costruzione di un patrimonio pubblico all'altezza dei bisogni e degli standard europei. In Toscana, con la L.R. 77/98, i Comuni sono diventati titolari del patrimonio pubblico, della programmazione e delle scelte politiche. La costituzione di Casa Spa risponde all'esigenza di una gestione del patrimonio pubblico più efficiente ed efficace sia per gli inquilini (ricerca di condizioni di maggior favore nell'accesso ai servizi, migliore manutenzione, ecc.) che per la collettività (tempi rapidi di progettazione e di realizzazione, recupero più veloce degli alloggi che si liberano per nuove assegnazioni). La più diretta responsabilizzazione dei Comuni nella programmazione e nella gestione può consentire una politica più incisiva su scala di area metropolitana e più vicina ai reali fabbisogni sociali di una domanda che si modifica. La politica abitativa è un elemento fondamentale e ineludibile del welfare locale. Casa Spa rappresenta la precisa volontà dei Comuni di dotarsi di nuovi strumenti per affrontare con la massima determinazione e attenzione un settore così importante per la vita di molte famiglie del nostro territorio.

# CASA SPA, DAL 1° GENNAIO NUOVA ARTICOLAZIONE DI UFFICI E MANSIONI

Dal primo gennaio 2004 la struttura organizzativa della Società si presenta con una nuova articolazione di servizi e uffici. Lo schema qui riportato offre al lettore la possibilità di farsi un'idea più precisa di che cosa è Casa Spa e di come agisce.

## UFFICIO RELAZIONI INTERNE ED ESTERNE

Svolge tutte le attività di supporto del Presidente, dell'Amministratore delegato e 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.

## UFFICIO GESTIONE PROCEDURE INFORMATICHE

Studia, sviluppa, organizza e controlla il funzionamento e l'efficienza del sistema informativo. Sotto il diretto controllo dell'Amministrazione ed in collaborazione con altri Servizi, definisce le strategie aziendali, migliorando il livello di efficienza della Società.

## 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 attività relative 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.

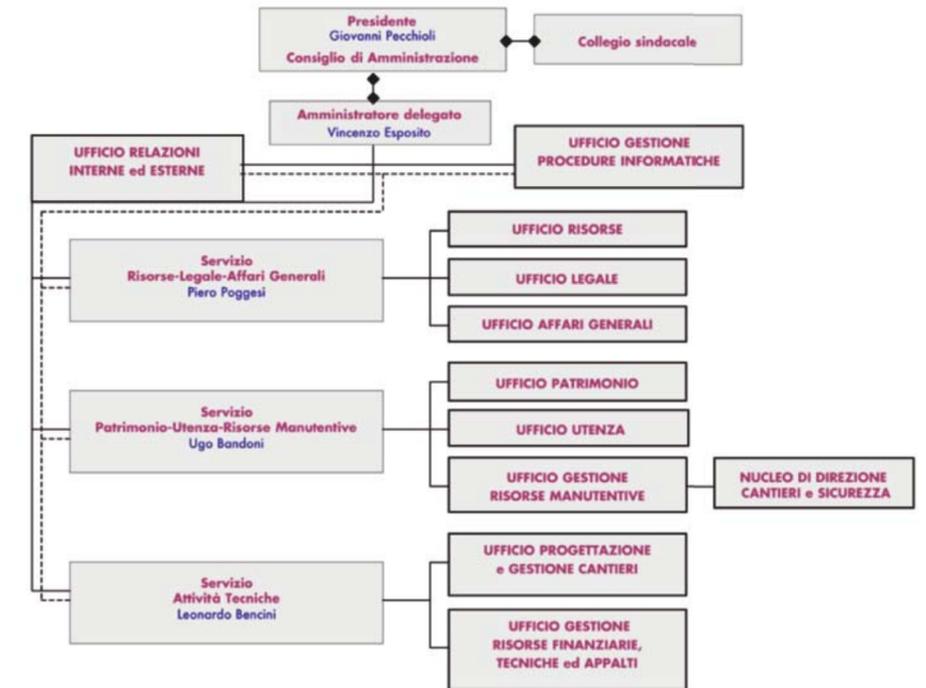
Cura l'attuazione della normativa regionale e di LODE per le Autogestioni.

### 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

## CASA SPA - ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE



della società. Cura l'efficienza dei veicoli. Opera per il materiale smistamento della corrispondenza 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 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, 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 amministrativa 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.

### 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 coordinare 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 ed al collaudo finale, per le nuove costruzioni, le urbanizzazioni, gli interventi di recupero e di manutenzione.

### UFFICIO GESTIONE RISORSE FINANZIARIE, TECNICHE ED APPALTI

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'espletamento delle gare d'appalto di tutti gli interventi gestiti dalla Società ai sensi delle normative nazionali e regionali in materia; l'attività di statistica e monitoraggio nel settore delle costruzioni, in applicazione di leggi e normative nazionali, regionali e locali.

Progetto:  
Arch. Vincenzo Esposito  
e Arch. Paolo Di Nardo

N° ALLOGGI: 30  
di cui 20 di mq. 45  
8 di mq. 60  
2 di mq. 70

COSTO GLOBALE INTERVENTO:  
€ 2.169.000,00

IMPORTO PER LAVORI:  
€ 1.555.000,00



## UN NUOVO COMPLESSO EDILIZIO A CALENZANO

Il Comune di Calenzano ha rilasciato a Casa Spa le concessioni edilizie per la realizzazione di complessivi 30 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata nell'area "PEEP 2" in località Carraia.

Casa Spa appalterà i lavori di costruzione entro il maggio 2004, con inizio entro il luglio successivo. I tempi di costruzione sono previsti in 20 mesi, quindi gli alloggi saranno ultimati nella primavera del 2006.

Il nuovo insediamento si pone come completamento di quell'area a forte vocazione residenziale che si estende lungo il corso del torrente Marina. Il complesso si compone, morfologicamente, come una grande "C", che si apre su una piazza centrale pedonale e attrezzata.

L'intervento è stato progettato seguendo gli indirizzi dell'architettura bioclimatica, la cui filosofia tende a raggiungere adeguati stan-

dard di benessere all'interno degli edifici senza abusare di risorse energetiche non rinnovabili. Gli edifici si caratterizzano per l'utilizzazione di componenti e/o sistemi edilizi in grado di riuscire a captare, accumulare, conservare e restituire l'energia termica della radiazione solare e più precisamente: impianto a pannelli solari; impianto di riscaldamento centralizzato con caldaie a condensazione e produzione di acqua calda integrato con tecnologia solare, con pannelli inseriti nella falda del tetto e accumulatori; impianti di climatizzazione di tipo radiante, vetri camera; isolamento dei cassonetti degli avvolgibili. E' stato privilegiato inoltre l'uso di materiali ecocompatibili, cioè quelli che nel corso delle loro fasi di "vita" cioè dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano rispetto a quelli tradizionali meno danni alla salute delle persone e dell'ambiente.



## BARBERINO DI MUGELLO: 12 ALLOGGI SUL LAGO DI BILANCINO



Il Comune di Barberino ha rilasciato la concessione edilizia per la realizzazione di 12 alloggi nell'area PEEP in località Cavallina. CASA Spa appalterà i lavori di costruzione entro il maggio 2004, con inizio entro il luglio successivo. I tempi di costruzione sono previsti in 20 mesi, quindi

gli alloggi saranno ultimati nella primavera 2006.

Le scelte di fondo che hanno ispirato la progettazione sono state essenzialmente quelle di garantire al meglio la vista e la godibilità del panorama a sud (che si estende sulla vallata, su parte del lago di Bilancino

e sulle colline circostanti) e di dare all'edificio una connotazione bioclimatica.

L'edificio è delineato da volumi semplici di richiamo razionalista, nel solco della tradizione di questo tipo di edilizia, caratterizzato però dalla copertura a vela e dal colonnato che la sorregge a nord.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, a bassa temperatura, e quindi con più bassi costi energetici, del tipo a pannelli radianti, ovvero con tubazioni a serpentina affogate per tutta la superficie dei pavimenti. E' prevista l'installazione di pannelli solari mimetizzati nella copertura, uno per ciascun appartamento, che collegati all'impianto idrico-sanitario, consentiranno notevoli risparmi nella produzione dell'acqua calda sanitaria.



A sinistra gli schemi di illuminazione ed areazione nelle stagioni invernale ed estiva

PROGETTO:  
Ing. Massimiliano Larinni  
N° ALLOGGI: 12 di cui  
8 di mq. 45  
2 di mq. 60  
2 di mq. 70

COSTO GLOBALE INTERVENTO:  
€ 930.000,00

IMPORTO PER LAVORI:  
€ 610.000,00

# ACCORDO CASA SPA - CONSIAG

VANTAGGI ECONOMICI PER GLI INQUILINI DEGLI ALLOGGI ERP DELL'AREA FIORENTINA

Casa Spa e Consiag, in accordo con L.O.D.E., hanno sottoscritto un accordo di collaborazione per la gestione energetica degli alloggi di Erp. Un'intesa importante che porterà benefici economici alle famiglie assegnatarie di alloggi di proprietà dei Comuni. Gestione calore delle centrali termiche, fornitura di gas naturale, manutenzione degli impianti, delle canne fumarie e delle condotte idriche: questi, ed altri sono i servizi che Consiag e Casa Spa forniscono. L'accordo è stato presentato in Palazzo Vecchio, alla presenza dell'Assessore alle politiche per la casa del Comune di Firenze e Coordinatore della Conferenza L.O.D.E. Tea Albini, del Presidente di Consiag, Daniele Panerati, di quello di ConsiGas, Stefano Sbraci, del Presidente e dell'Amministratore Delegato di Casa Spa, Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito. Gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che decideranno di affidarsi al Consiag potranno ottenere un risparmio sulla bolletta del gas che andrà ad incidere positivamente sul bilancio familiare. "Questo accordo - ha spiegato l'assesso-

re Albini - ha avuto l'approvazione della Conferenza L.O.D.E. e riguarda i 33 Comuni dell'area fiorentina, serviti sia da Fiorentinagas che da Consiag. Il dato che vorrei sottolineare è che viene offerta l'opportunità agli assegnatari di risparmiare e vengono altresì facilitati gli interventi di manutenzione. Casa Spa, a nemmeno un anno dalla sua creazione, ha dimostrato capacità nel rapportarsi con l'inquilinato". Soddisfazione è stata espressa dai vertici di Casa Spa: "Tenuto conto del risparmio così ottenuto - hanno detto Pecchioli ed Esposito - questo è il primo accordo di una certa rilevanza per gli inquilini degli alloggi gestiti; gli assegnatari avranno tutto l'interesse a valutare la proposta dell'azienda pretese la cui tecnologia è tra le più avanzate. La fornitura di gas - hanno aggiunto - è solo una parte dell'accordo, che comprende una collaborazione complessiva che riguarda manutenzione, assistenza, interventi straordinari ed agevolazioni economiche". I contenuti principali dell'accordo tra Casa Spa e Consiag sono i seguenti:

**Verifica e manutenzione impianti gas, canne fumarie e condotte idriche:**  
Consiag fornirà una serie di servizi rivolti alla verifica della sicurezza degli impianti del gas (comprese le caldaie), delle canne fumarie e per la manutenzione delle condotte per acqua su richiesta di Casa Spa o di suoi assegnatari.

**Rinnovo o nuova realizzazione dell'impianto di riscaldamento:**  
In concomitanza con la firma del contratto di fornitura di gas naturale, Consiag, per il



tramite di Casa Spa, propone il finanziamento per il rifacimento degli impianti di riscaldamento (sostituzione della caldaia) con rateizzazione dell'importo in 5 anni. Tale iniziativa è principalmente finalizzata agli alloggi privi di riscaldamento dove si voglia installare un impianto termico. Per gli impianti di riscaldamento centralizzati (sostituzione o nuovo impianto) la rateizzazione dell'impianto è prevista in 7 anni.

**Fornitura di gas naturale:**  
Gli inquilini che vogliono rinnovare il proprio contratto di fornitura gas naturale scegliendo Consiag, hanno l'opportunità di usufruire delle nuove tariffe del gas concordate tra Consiag e Casa Spa, ottenendo un risparmio immediato sulla bolletta. Il contratto del gas non comporta nessun cambiamento: il proprio impianto, allacciamento e il contatore non subiscono alcuna modifica.

Per avere maggiori informazioni è possibile contattare Casa Spa (055.226241-055.22624209-055.22624223) oppure Consiag (800.532932).

*Firma dell'accordo Casa Spa-Consiag con il Presidente ConsiGas Stefano Sbraci, il Presidente di ConEnergia Federico Bettarini, il Presidente di Consiag Daniele Panerati, il Presidente di Casa Spa Giovanni Pecchioli e l'Amministratore Delegato di Casa Spa Vincenzo Esposito*

# NUOVO REGOLAMENTO PER LE AUTOGESTIONI

Dopo quasi 20 anni le Autogestioni hanno un nuovo Regolamento. L'iniziativa è stata della Giunta Regionale, che ha predisposto lo schema-tipo, su cui la Conferenza L.O.D.E. fiorentina ha poi lavorato, in confronto stretto e positivo con i sindacati degli assegnatari. E' stato così definito il testo del nuovo Regolamento, che è entrato in vigore dal 1 gennaio 2004.

A tutti i Responsabili delle Autogestioni è stata inviata da Casa Spa una copia del nuovo Regolamento, che quindi potrà essere consultato da tutti gli interessati. E bisogna subito dire che gli interessati sono tanti, perché del patrimonio immobiliare gestito da Casa Spa ben due terzi è in autogestione.

Soprattutto per gli altri, quelli che non ne hanno mai fatto l'esperienza, possiamo provare a sintetizzare l'attuale configurazione del sistema delle autogestioni nel nostro territorio:

**1** L'Autogestione si occupa dell'erogazione dei servizi comuni e della gestione degli spazi comuni, nonché della piccola manutenzione dei fabbricati e degli spazi di pertinenza; per il funzionamento delle autogestioni si applicano analogicamente, se il Regolamento non ha disposto diversamente, le disposizioni del Codice civile per i condomini.

**2** L'Autogestione regolarmente costituita è un soggetto giuridico autonomo rispetto al Comune proprietario ed al soggetto gestore ed esercita i conseguenti poteri, stabilendo rapporti giuridici e contrattuali con fornitori e terzi in genere.

**3** Per la prima volta, nel Regolamento si afferma che l'Autogestione, regolarmente costituita, può anche essere riconosciuta dal Comune e da altre Pubbliche amministrazioni come soggetto di base di riferimento per le proprie politiche sociali. Si tratta di un campo di attività nuovo, i cui sviluppi e risultati concreti si potranno vedere solo con il tempo, ma certamente è un segno dell'importanza che un'Autogestione ben funzionante può assumere anche al di fuori dello stretto ambito della gestione del fabbricato.

**4** Il controllo, ma anche il supporto tecnico-giuridico alle Autogestioni, è garantito dalla Commissione per le

Autogestioni, composta pariteticamente da rappresentanti della proprietà, del soggetto gestore e delle organizzazioni sindacali dell'utenza. La Commissione non è una novità ma si può dire che il Regolamento attuale le conferisce un ruolo più significativo, anche perché viene contemporaneamente messo a punto uno strumento del tutto nuovo: un nucleo arbitrale, che si riunirà presso Casa Spa, ed al quale gli assegnatari potranno rivolgersi per comporre quelle questioni di rapporto di vicinato che finora venivano sottoposte alla Commissione per le Autogestioni, aggravandone il lavoro. Su questo nuovo strumento, peraltro, dovremo tornare quando saranno stati definiti, anche in accordo con le Organizzazioni sindacali degli assegnatari, i contenuti specifici e le modalità di funzionamento.

**5** Il finanziamento alle Autogestioni è costituito dalle quote per servizi versate dagli assegnatari e da una quota per la piccola manutenzione alle parti comuni, attribuita dai Comuni proprietari. Questa quota, a differenza del passato, è in qualche misura variabile in relazione alla complessità impiantistica e gestionale dei fabbricati, il che dovrebbe consentire un maggiore equilibrio nel finanziamento delle Autogestioni.

**6** Gli organi obbligatoriamente presenti nell'Autogestione sono l'Assemblea ed il Responsabile; il Comitato di Gestione è obbligatorio solo nelle Autogestioni di dimensioni medio-grandi. L'Assemblea ha il potere decisionale, che si esprime in particolare nell'approvazione del preventivo e del consuntivo, ma agli altri organi di gestione è conferito un ampio ambito di operatività, per non irrigidire l'attività dell'Autogestione.

**7** La partecipazione alle spese comuni da parte degli assegnatari autogestori è obbligatoria: questa non è una novità, la novità sta invece nel quadro completo che il regolamento fa delle conseguenze del mancato pagamento. Sono previste sanzioni che vanno dal procedimento ingiuntivo, attivabile dall'Autogestione stessa, alla decadenza dall'assegnazione o alla risoluzione del contratto, oppure a sanzioni pecuniarie. Nei casi più gravi di



morosità non recuperata, quando rischia di essere compromesso il funzionamento dell'Autogestione può esservi un intervento pubblico, con anticipazione all'Autogestione delle somme non recuperate ed il perseguimento diretto della morosità con gli strumenti che la legge regionale ha messo a disposizione dei Comuni del soggetto gestore.

**8** Lo scioglimento dell'Autogestione può conseguire solo all'accertato venir meno non recuperabile della capacità operativa dell'Autogestione stessa; prima di giungere ad una conclusione così radicale, su iniziativa della Commissione per le Autogestioni, si attiva una fase di commissariamento, tendente non solo al proseguimento della gestione corrente, ma anche al ripristino delle condizioni ordinarie di gestione ed alla ricostituzione degli organi.

Anche se avessimo più spazio a disposizione sarebbe difficile dare conto di tutti i contenuti di un atto importante come è il nuovo Regolamento; è bene quindi che nelle Autogestioni sia dedicato un po' di spazio all'approfondimento delle nuove disposizioni, che dovrebbero chiarire diversi punti che potevano essere oggetto di discussioni nella vigenza del precedente Regolamento. Da parte di Casa Spa, naturalmente, c'è la più ampia disponibilità a partecipare a questo lavoro di approfondimento e ad esaminare anche problemi specifici che il Regolamento può non aver precisato. Ci risulta che analoga disponibilità ci sia anche da parte delle Organizzazioni sindacali degli assegnatari che, del resto, nelle Autogestioni hanno sempre creduto e ne sono state spesso attive promotrici.

# OLTRE TRE MILIONI DI EURO

PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2004



L.O.D.E. e Casa Spa, per le proprie competenze e nel rispetto dell'impegno assunto con la loro costituzione, anche per il 2004 hanno operato per l'individuazione di ulteriori risorse finanziarie da destinarsi alla manutenzione straordinaria ed al recupero del patrimonio abitativo di Erp. Con apposita delibera, L.O.D.E. ha finanziato ulteriori interventi per 3.105.140 euro da effettuare in tutti i 33 Comuni dell'ambito.

Ancora una volta le priorità assolute indicate a Casa Spa, come soggetto esecutore, sono state il recupero degli alloggi di risulta e l'eliminazione di pericoli per i residenti, da perseguire attraverso gli adeguamenti tecnologici. L.O.D.E. ha indicato un ordine di priorità nella spesa delle risorse disponibili che porterà alla definizione dei programmi di intervento solo dopo che saranno eseguite accurate perizie tecniche. A fini meramente conoscitivi si riportano le possibili localizzazioni elencate per priorità, Comune per Comune.

## PROGRAMMA MANUTENZIONE STRAORDINARIA ANNO 2004

Delibera L.O.D.E. (n. 1/2004)

Comune	Vari indirizzi	Interventi
FIRENZE	Vari indirizzi	Ristrutturazione alloggi di risulta
	Via C. Piaggia/Rosellini/Navigatoro	Rifacimento tetti, facciate, sistemazione resede
	Via Maffia, 21	Rifacimento tetti e facciate
	Via della Sala, 2/c-f	Incapulamento tetti in eternit
	Via de' Pepi, 75	Rifacimento tetti e facciate
	Via della Chiesa, 49	Rifacimento tetti e facciate
	Via Pietrapiana, 50	Rifacimento tetti
	Via della Casella, 92/16	Adeguamento impianto antincendio
	Lungarno Ferrucci, 31/33	Rifacimento facciate
	Via Mannelli, 99	Rifacimento facciate
BAGNO A RIPOLI	Via dell'Argingrosso, 139/8	Incapulamento tetti in eternit
	Via Aretina, 68	Rifacimento tetti e facciate
	Via dei Confini, 26/a - Campi	Rifacimento facciate
BARBERINO DI MUGELLO	Via Accademia del Cimento	Rifacimento tetti (eternit) e facciate
	Via D. Alighieri - Grassina	Incapulamento coperture, ripristino facciate
BARBERINO VAL D'ELSA	Via Vespucci	Consolidamento fabbricato per apertura fornello nel terreno attiguo all'immobile di Via Vespucci 8
BORGO S. LORENZO	Via Cassia, 41	Ristrutturazione alloggio
	Via Guidacci, 11/13	Impermeabilizzazione copertura immobile
	Via Tignano, 12	Metanizzazione fabbricato
CALENZANO	Via del Cantone, 50	Rifacimento copertura e facciate
CAMPI BISENZIO	Via il Pino, 30/36	Rifacimento copertura
DICOMANO	Via U. Foscolo, 3/a	Rifacimento facciate, terrazze, piazzali
FIESOLE	Via XXV Aprile, 3-5-7-9	Rifacimento tetto, docce e facciate
FIRENZUOLA	Via delle Vinacce, 11/a-d - Girone	Rifacimento canne fumarie
GREVE IN CHIANTI	Alloggi Erp	Installazione di impianto di riscaldamento a metano
LASTRA A SIGNA	Via della Chiesa	Ripristino facciate e sistemazioni esterne
MARRADI	Via Togliatti, 13	Rifacimento terrazze, facciate, pavimentazione piano pilotis
	Cascina Pinucci	Integrazione programma di recupero
PELAGO	Via D. Campana, 12	Rifacimento tetto e facciate
PONTASSIEVE	Via Sant'Andrea, 14 (propr. mista)	Rifacimento facciate
	Via Vallombrosana, 5	Rifacimento impianto elettrico, riscaldamento e sistemazione resede
REGGELLO	Piazza Ghiberti, 6	Trasformazione impianto di riscaldamento da gasolio a gas metano
RIGNANO SULL'ARNO	Viale Diaz	Ristrutturazione di 2 alloggi
	Via Pistelli, 1	Risanamento facciate e fognatura
RUFINA	Via G. Reni, 21	Rifacimento facciate e vano scala
SAN CASCIANO VAL DI PESA	Via Firenze, 42-44 - Donnini	Trasformazione impianto riscaldamento centralizzato in singolo
SAN GODENZO	Via Roma, 42	Ripristino piazzali e copertura tetti
SCARPERIA	Via Longo, 2-12	Sostituzione docce e cisterna del gasolio
	Vari indirizzi	Ristrutturazione di 13 appartamenti
SIGNA	Piazza Don Bosco, 3	Rifacimento tetto e adeguamento struttura portante
SARAJEVO	Via Trento, 41	Risanamento e deumidificazione fabbricato
	Vari alloggi	Installazione impianti di riscaldamento
SARAJEVO	Via del Setaiolo	Sostituzione canne fumarie



## UN CUBO IN ALLEGATO

Come supplemento al presente numero di "Casa Spa Informa" è allegato un cubo informativo della Società che può essere un utile e pratico strumento per ricordarsi i numeri di telefono di Casa Spa e quelli dei principali servizi di emergenza.

Le istruzioni per il montaggio del cubo sono riportate sul cartoncino.



QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 25 MARZO 2004

## CASA SPA

orari di ricevimento del pubblico

Gli uffici che si occupano di:

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

ricevono:  
martedì e venerdì  
ore 9.00 - 12.30

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

\*\*\*

Tutti gli uffici ricevono  
anche per appuntamento

## CASA SPA informa

quadrimestrale di  
CASA S.p.A.

Direttore:

Giovanni Pecchioli

Direttore Responsabile:

Franco Dardanelli

Comitato di Redazione:

Giovanni Pecchioli

Vincenzo Esposito

Carla Pieraccini

Paola Scatti

Ugo Bandoni

Leonardo Bencini

Piero Poggessi

Letizia Di Marco

Direzione e Redazione:

Via Fiesolana, 5

50122 FIRENZE

Tel. 055.22.624.1

Fax 055.22.624.269

E-mail: info@casaspa.it

Grafica e Impaginazione

Francesco Carpi Lapi

Stampa:

Grafiche Martinelli



# MUTUI CASA BT INCONTRO AI TUOI PROGETTI

LA TUA BANCA TI VIENE INCONTRO PER REALIZZARE I TUOI PROGETTI CON UN'AMPIA GAMMA DI MUTUI PER LA CASA: SEMPLICI E RAPIDI DA OTTENERE, ESTREMAMENTE PERSONALIZZABILI E CONVENIENTI. SE SCEGLI UN MUTUO **GIOVANI COPPIE** O **GIOVANI SINGLE**, IL FINANZIAMENTO DEDICATO A CHI HA MENO DI 45 ANNI, CHE PUÒ COPRIRE FINO AL 100% DELLA SPESA, IL TASSO DI INGRESSO PER TUTTO IL PERIODO DI PREMMORTAMENTO È SOLAMENTE DEL 3,50%.

INFORMATI PRESSO LE FILIALI BANCA TOSCANA  
OPPURE: CHIAMA IL NUMERO VERDE 800 59 55 15 (opzione 4)



**BANCA TOSCANA**

[www.bancatoscana.it](http://www.bancatoscana.it)

**GRUPPO MPS**