



Studi di progetto - Intervento speciale per 52 alloggi in affitto e servizi di quartiere nell'area ex Longinotti Viale Giannotti - Via Traversari a Firenze



Consegnati  
alloggi  
a Barberino di Mugello

...pag. 2

Il quartiere residenziale  
"Giuncoli" ...pag. 3

## Una Società sana pronta alle sfide future

**Q**uesto numero di "Casa S.p.A. Informa" è in gran parte dedicato alla illustrazione del bilancio della società anno 2007.

I dati riportati nelle pagine della rivista parlano da soli e a me rimane solo il compito di precisare che l'utile di Euro 728.000,00 con cui si è chiuso il bilancio 2007 è praticamente allineato con quello dell'anno precedente (Euro 850.000,00) tenuto conto che sul bilancio 2007 sono stati operati alcuni accantonamenti a garanzia della solidità della società e per la tranquillità dei soci.

Come sempre, con il bilancio chiuso con il segno "+", abbiamo la possibilità di soffermarci con maggiore attenzione sui dati relativi al numero di alloggi gestiti, allo stato di avanzamento dei programmi di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, al numero, sempre molto alto (242) di alloggi del patrimonio e.r.p. liberati e recuperati.

Ricordo anche che, a completamento del processo di illustrazione e di valorizzazione dell'attività svolta da Casa S.p.A., dopo l'estate pubblicheremo il Bilancio Sociale 2007, che sarà redatto secondo le procedure e i dettami della norma internazionale AA 1000, facendo così di Casa S.p.A. una delle prime società italiane a lavorare secondo tale standard.

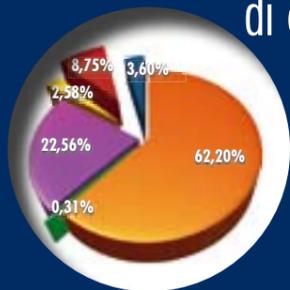
Mentre andiamo in stampa con questo numero di "Casa S.p.A. Informa" il nuovo Governo formatosi dopo le elezioni dell'aprile 2008 sta ponendo la fiducia in Parlamento sul maxiemendamento al DDL di conversione del D.L. 112/2008, che tra l'altro istituisce un fondo destinato a finanziare alloggi costruiti prevalentemente dal settore privato, dove vengono fatti confluire anche i fondi già destinati dall'art. 21 della L. 222/2007 alla realizzazione/recupero alloggi per fronteggiare l'emergenza abitativa. Si tratta, per intendersi, per l'area Fiorentina di una somma pari ad Euro 8.978.541,00 già destinata alla realizzazione e/o al recupero di complessivi 149 alloggi nei Comuni di Firenze, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa, in gran parte gestiti da Casa S.p.A. e con progetti in corso, in alcuni casi già approvati, aree e immobili disponibili, graduatorie degli aventi titolo già pronte, ecc..

Faremo tutto quanto è nelle nostre possibilità per scongiurare la scomparsa dei finanziamenti già localizzati, ma il segnale è tutt'altro che buono. Se le politiche governative per la casa si giocheranno d'ora in avanti su programmi aperti alla competizione tra gli operatori secondo logiche di mercato, noi possiamo dire che in questi anni ci siamo al-

lenati e Casa S.p.A. è pronta ad accettare la sfida dell'efficienza e della capacità gestionale e operativa. Purtroppo la netta sensazione è che si pensi ad altro, a programmi costruiti sulla base di teorie di mercato che sono tutte da dimostrare, dove la concertazione con le regioni e il sistema delle autonomie locali è considerato con fastidio e dove la solidarietà e la socialità che deve presiedere al mondo dell'e.r.p. vengono considerati poco più che optional. Vedremo, quando si sarà diradato il "fumo mediatico" e la "grancassa" del consenso che ha accompagnato i primi atti del nuovo Governo, cosa resterà concretamente sul campo. A proposito di fatti concreti (e di ottimismo della volontà) abbiamo dedicato una pagina della rivista alla illustrazione dei fabbricati di e.r.p. che verranno ultimati entro l'anno in corso. Sono altri 177 alloggi, localizzati in nove Comuni del L.O.D.E. Fiorentino, che potranno venire assegnati e consegnati ad altrettante famiglie. Ci piace sottolineare sin da ora la varietà tipologica e di definizione architettonica che caratterizza i vari interventi, a riconferma di come, a dispetto di tutto e di tutti (i finanziamenti insufficienti, le norme inadeguate, le complicazioni burocratiche, ...) Casa S.p.A. continua, ostinatamente, a perseguire uno standard abitativo e una immagine architettonica in grado di non sfigurare al cospetto degli alloggi contermini, realizzati dalle cooperative o dalle imprese e venduti a prezzi di mercato! Noi, a costo di apparire come coloro che si parlano addosso, questo concetto lo ribadiamo sempre; dispiace che i confronti, che peraltro sono facilissimi da fare, non vengano mai nemmeno tentati, soprattutto da coloro che, rappresentando gli inquilini e.r.p. per mandato sindacale, avrebbero il dovere di guardare oltre la punta del proprio naso. Ultima pagina di questo numero di "Casa S.p.A. Informa", che solitamente è dedicata allo sponsor, è interamente occupata dalla pubblicità della Società. Non è casuale questa scelta, infatti se il futuro si dovrà giocare sul piano dell'efficienza e delle capacità operative, noi siamo pronti. "Immobili e oltre ..." recita la nostra pubblicità: realizzazione di programmi costruttivi per alloggi e.r.p. e in affitto permanente a canone calmierato, gestione del patrimonio e.r.p. secondo modalità moderne e trasparenti, con possibilità per gli utenti di conoscere in tempo reale la loro situazione, un Sistema Integrato di qualità certificata che ha pochi eguali, incentrato sull'integrazione delle procedure della qualità ISO 9001 con quelle della certificazione etica SA8000 e con il modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. n. 231/2001, diagnosi energetica e interventi ad alta efficienza energetica. Fatti, non parole.

Il Presidente  
Giovanni Pecchioli

Bilancio  
di esercizio  
2007



...pag. 4 - 5



Interventi  
di prossima ultimazione

...pag. 7

## DODICI NUOVI ALLOGGI ALLA CAVALLINA NEL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO

Sabato 10 maggio 2008, alla presenza del Sindaco di Barberino di Mugello Gian Piero Luchi e del Presidente di Casa S.p.A. Giovanni Pecchioli, sono state consegnate agli assegnatari le chiavi dei 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica del lotto n. 2 del P.E.E.P. in località denominata "Canto del Gatto" nella frazione di Cavallina.

Il fabbricato è stato progettato con l'intento di garantire al meglio la vista e la godibilità del panorama a sud, verso la vallata, il lago di Bilancino e le colline circostanti, e per realizzare un manufatto rispondente ai criteri bioclimatici e di risparmio energetico.

Ne è nato un fabbricato moderno, delineato da volumi semplici di ri-

chiamo razionalista, a forte impatto visivo, caratterizzato dalla copertura a vela e dal colonnato che la sorregge a nord.

Gli accessi carrabili, per la batteria dei box auto, avvengono dalla strada di lottizzazione, mentre gli accessi pedonali sui due livelli sono rivolti a nord.

Gli appartamenti, per due, tre e quattro persone, hanno i locali di servizio rivolti a nord e le zone di soggiorno e molte delle camere affacciate sul lato sud (panoramico); su questo lato si aprono ampi terrazzi coperti in modo da garantire protezione dalla pioggia in inverno e ombreggiatura in estate. Alcuni accorgimenti (dislivelli, altezza delle finestre, grigliati, distanza dal ballatoio dalla facciata) sono stati

adottati per garantire la mancanza di introspezione tra gli spazi esterni e i locali degli appartamenti. Il solaio di copertura del piano primo, scoperto nelle parti laterali, potrà essere utilizzato come solarium-stenditoio, mentre la parte sottotetto è utilizzata per gli impianti tecnologici.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con contacalorie per ogni appartamento, distribuzione a bassa temperatura a serpentina a pavimento e con pannelli solari mimetizzati nella copertura.

L'intervento ha fruito del finanziamento della Regione Toscana per la riduzione dei consumi e l'aumento dell'efficienza energetica ex Delibera G.R.T. 815/2004.



## PROGETTO "GIUNCOLI": 124 ALLOGGI CHE CONIUGANO SOCIALITÀ E ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

Giovedì 19 giugno 2008, all'Auditorium Consiglio Regionale a Firenze, alla presenza di una numerosa platea di rappresentanti istituzionali, di enti, associazioni di categoria, e di addetti ai lavori, Eugenio Baronti, Assessore alla Casa e all'Edilizia Sostenibile della Regione Toscana, Paolo Coggiola, Assessore Politiche della Casa, e.r.p. del Comune di Firenze, Giovanni Pecchioli, Presidente di Casa S.p.A., Stefano Tossani, Presidente Affitto Firenze S.p.A., Fabrizio Spagnoli, Amministratore Delegato Costruzioni Spagnoli S.p.A., Riccardo Roda, E.O.S. Consulting, hanno presentato e discusso nel

merito della pubblicazione, edita da Alinea, dedicata al "Quartiere Residenziale Giuncoli a Firenze, 124 alloggi che coniugano socialità e alta efficienza energetica".

Il Programma integrato "Giuncoli" prevede il completamento e la riqualificazione di un'area residua contigua a via Canova, attraverso la realizzazione di 124 alloggi di edilizia sociale (24 + 36 alloggi di edilizia sovvenzionata, realizzati da Casa S.p.A., 20 alloggi in affitto permanente a canone moderato realizzati da Affitto Firenze S.p.A., 24 alloggi in vendita realizzati dall'Impresa Costruzioni Spagnoli S.p.A.) spazi commerciali, spazi pubblici di quartiere, verde pubblico, parcheggi, opere difesa idraulica.

L'intera operazione, attualmente in fase di cantierizzazione, ha perseguito le finalità generali qui elencate:

- elevare la qualità insediativa attraverso la riqualificazione del tessuto urbano residuo e la creazione di una pluralità di funzioni integrate al quartiere;
- aumentare la presenza dei servizi pubblici sotto il profilo qualitativo e quantitativo;
- rispondere all'emergenza abitativa del Comune di Firenze tramite la realizzazione di nuovi alloggi per fasce sociali differenziate, con particolare attenzione verso gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata per favorire

le categorie economiche medio-basse.

Obiettivo primario dell'intervento è stata la sperimentazione di soluzioni avanzate in grado di aumentare le prestazioni energetiche degli edifici e i livelli di comfort naturale.

Il progetto urbanistico ed edilizio, garantisce livelli prestazionali equivalenti alla classe "A" (<30 kw/mq anno), attraverso una razionalizzazione dell'intero processo costruttivo e la semplificazione delle soluzioni progettuali, in modo da compensare gli extra-costi con equivalenti risparmi.

Si è operato su due livelli:

- a scala urbana sono stati adottati criteri bioclimatici, ottimizzando l'assetto insediativo e sfruttando in modo gratuito le potenzialità del clima, del sole, del vento;
  - a scala edilizia si è puntato a realizzare elevati livelli di risparmio energetico e di comfort estivo, con soluzioni mirate per la particolare utenza e.r.p. ed e.r.s..
- A livello urbano l'insediamento presenta uno spazio verde centrale, destinato a giardino pubblico, su i cui margini sono poste quattro torri, completate a nord da un edificio in linea che funge da cortina. L'organizzazione planimetrica è funzionale al soleggiamento e alla ventilazione naturale, in cui gli spazi verdi svolgono un ruolo centrale per il miglioramento del comfort ambientale. A scala edilizia sono state adottate una pluralità di azioni:
- massima linearità nei corpi di fab-



brica e adozione di colori chiari; potenziamento delle prestazioni dell'involucro esterno, con eliminazione totale dei ponti termici; infissi con tripli vetri basso emissivi

- impianti centralizzati a condensazione con distribuzione a pannelli radianti a bassa temperatura;
- pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;
- pannelli fotovoltaici per consumi elettrici condominiali;
- utilizzo di materiali ecologici, riciclati, fotocatalitici;
- ottimizzazione dei consumi idrici (recupero + contenimento consumi);
- schermature dei fronti sud ed ovest e torri di ventilazione per combattere il surriscaldamento estivo.

Quest'ultimo aspetto costituisce uno degli elementi di maggiore interesse del progetto: il comfort estivo, non normato dalla legislazione vigente, costituisce di fatto uno dei

problemi più rilevanti, poiché incide in misura crescente sui consumi energetici delle famiglie. L'impostazione progettuale ha privilegiato soluzioni affidabili, con elevate prestazioni in termini di durabilità e manutenibilità, e con il minor ricorso possibile ad interventi dell'utenza. Nel dicembre 2007 il fabbricato per 124 alloggi in affitto permanente a canone calmierato del Comune di Firenze, progettato e realizzato da Casa S.p.A. è stato ammesso al finanziamento della Regione Toscana D.E.A. (Distretti Energetici Abitativi) per alloggi ad altissima efficienza energetica. L'efficienza energetica del fabbricato è ampiamente testimoniata dal valore di progetto del fabbisogno energetico dei 20 alloggi, pari a 24,50 kwh/mq anno, contro un indice di prestazione energetica applicabile dal 2008 di 55,61 kwh/mq anno, con una riduzione del fabbisogno energetico rispetto al valore limite del 55,9%!

## IL SISTEMA INTEGRATO: DUE IMPORTANTI CONFERME



Si sono appena concluse le verifiche periodiche per il mantenimento delle certificazioni ISO 9001 e SA8000, del Sistema Qualità/Responsabilità Sociale di Casa S.p.A.. Gli esiti delle visite ispettive hanno, ancora una volta, confermato la validità dell'approccio "integrato" del sistema di gestione. In particolare, per gli aspetti di Responsabilità Sociale è emerso come dato positivo il forte impegno della società nella comunicazione esterna, finalizzata anche e soprattutto al coinvolgimento dei fornitori per il rispetto dei principi di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro. Gli elementi invece di conformità alla norma ISO 9001 sono stati oggetto di una verifica particolarmente approfondita in quanto la visita era finalizzata al rinnovo della certificazione che, essendo di durata triennale, era in scadenza quest'anno. Il rapporto finale parla di un Sistema "maturo" che è pienamente applicato in tutte le sue parti grazie anche ad un personale "consapevole, adeguatamente formato e ben motivato". Una conferma dunque, ma anche uno stimolo a proseguire sulla strada intrapresa.



## UN PATTO DI COLLABORAZIONE FRA CASA S.P.A. E CASALP S.P.A. PER UNA PIÙ EFFICACE GESTIONE DEL PATRIMONIO E.R.P.

I due più grandi soggetti gestori del patrimonio e.r.p. della Toscana stabiliscono un patto di collaborazione permanente per mettere in comune le esperienze più significative e per lavorare in sinergia. Il 7 luglio u.s. i Presidenti di Casa S.p.A. Firenze, Giovanni Pecchioli e di Casalp S.p.A. Livorno, Anna Maria Bircocci, hanno firmato il protocollo di intesa e di collaborazione tra le due maggiori società di progettazione, realizzazione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Toscana. Le due società gestiscono oltre 20.000 alloggi di e.r.p., con un fatturato annuo di 37 milioni di euro ed hanno programmi di manutenzione straor-

dinaria, di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio e di nuova costruzione per circa 2.000 alloggi. Mentre è appena avviata la discussione sulle linee della nuova disciplina dell'edilizia abitativa sociale presentate dalla Giunta Regionale Toscana, il protocollo di intesa tra le due società costituisce un atto concreto e rilevante, che testimonia la possibilità e l'utilità per i soggetti gestori toscani dell'e.r.p. di lavorare in sinergia operativa e, mantenendo un saldo e certo ancoraggio al territorio di riferimento, mettere a comune le esperienze più innovative e fare sistema, espletando così al meglio quella missione di servizio alle

politiche abitative dei Comuni soci, che costituisce una delle novità più interessanti della riforma regionale dell'e.r.p. operata con la legge regionale 777/1998. Gli obiettivi del protocollo di intesa sono chiari:

- Ottimizzare le esperienze maturate nel campo dell'attività tecnica e gestionale, nell'ottica di una migliore efficacia ed efficienza dell'attività grazie alla maggior scala dimensionale e alla razionalizzazione e contenimento dei costi;
- Sviluppare al meglio le attività a maggior carattere innovativo, come quelle per l'alta efficienza energetica delle nuove realizza-

zioni e nel patrimonio gestito e quelle relative al modello gestionale integrato del patrimonio e.r.p. secondo i canoni più aggiornati e seguendo le linee della certificazione di qualità ISO 9001 ed etica SA8000;

- Condividere le informazioni e le esperienze operative, con l'obiettivo di dar vita a sinergie e reciproche prestazioni di servizi in grado di consentire economie di scala;
- Studiare e mettere a punto servizi innovativi per il patrimonio gestito e sviluppare a fondo le potenzialità ottenibili in sinergia tra le due società nella partecipazione a bandi locali, regionali,

nazionali ed europei per l'incremento e la qualificazione del patrimonio gestito. I Presidenti Pecchioli e Bircocci hanno sottolineato che il protocollo di intesa tra le due società, se da un lato rappresenta una modalità coerente ed efficiente di espletare il mandato di servizio che i Comuni soci hanno affidato a Casa S.p.A. e a Casalp S.p.A., dall'altro costituisce solo un primo passo, altri se ne potranno compiere, verso la massima apertura per ulteriori intese con le altre società di gestione e.r.p. toscane, così da ulteriormente potenziare e qualificare l'attività nel senso dell'efficienza, dell'economicità e dell'efficacia.



# PER CASA S.P.A. BILANCIO COL SEGNO PIÙ ANCHE NEL 2007

Il bilancio chiuso al 31.12.2007 è stato approvato dall'Assemblea dei Soci di Casa S.p.A. il 4 aprile 2008.

Il risultato economico conseguito è, anche quest'anno, positivo attestandosi ad Euro 728.007.

Con l'approvazione del bilancio l'Assemblea dei Soci ha inoltre deliberato a maggioranza di ripartire gli utili, al netto della riserva legale del 5%, tra i Comuni stessi in ragione delle quote di partecipazione della Società.

In sede assembleare sono state delineate dal Presidente, Giovanni Pecchioli, e dal Direttore Generale, Vincenzo Esposito, le poste principali che hanno inciso sul risultato di esercizio, in particolare:

a) l'aumento degli introiti per l'attività di gestione degli alloggi e.r.p. come da contratto di servizi con i 33 Comuni dell'Area Fiorentina, correlato all'aumento degli alloggi gestiti e all'adeguamento ISTAT del corrispettivo, che comunque incide sul monte canoni complessivo, effettivamente riscosso, solo per il 22,77% sul monte canoni di locazione degli alloggi di e.r.p.; circa 7 punti percentuali meno rispetto all'incidenza media nazionale del 30%;

b) l'incremento per l'attività tecnica svolta per la progettazione, direzione lavori e funzione di stazione appaltante degli interventi di e.r.p. e simili.

Sul piano delle spese, è stato rilevato che il Bilancio 2007 continua nel processo avviato dalla Società nel 2005 per l'adeguamento e la qualificazione della propria struttura funzionale e per la progressiva autosufficienza operativa. In evidenza la sostanziale stabilità dei costi del personale, a fronte di una significativa mobilità in ingresso, con nuove assunzioni di personale qualificato e di giovane età e in uscita per pensionamenti, anche incentivati, e pur in presenza dell'entrata a regime del costo del nuovo C.C.N.L. Federcasa 2006/2009, biennio 2006/2007.

E' stato evidenziato anche il consolidamento del processo di razionalizzazione delle spese e dei costi di funzionamento della società (spese per cancelleria, postali, telefoniche, riscaldamento, energia elettrica, ecc.) a coronamento di una politica ormai pluriennale.

Nel 2007 la Società ha mantenuto la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001, e conseguito la certificazione di Responsabilità Sociale SA8000, che ha costituito un significativo tassello per la qualificazione dell'attività svolta da Casa S.p.A.. Tale certificazione è, infatti, rilevante soprattutto per i riflessi che ha in materia di rapporti con le imprese che lavorano con la Società. In particolare, la Società ha inserito nei bandi di gara i requisiti previsti proprio dalla Certificazione Etica al fine di richiedere ulteriori garanzie alle imprese, con la finalità anche di ridurre gli incidenti sul lavoro, tema questo di estrema attualità.

La Società ha inoltre adottato il

## BILANCIO D'ESERCIZIO DI CASA SPA

(valori espressi in Euro)

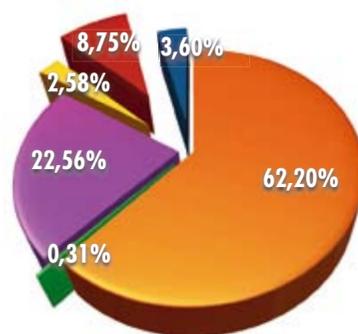
STATO PATRIMONIALE		2007	2006	CONTO ECONOMICO		2007	2006
<b>A T T I V O</b>							
Crediti v/soci per vers. dovuti		0	0	Valore della produzione		20.802.935	25.053.178
Immob. Immateriali		91.608	139.797	Costo materie prime		13.148	8.656
Immob. Materiali		11.007.942	11.284.595	Costo servizi e canoni		15.909.871	19.853.769
Immob. Finanziarie		181.046	23.738	Costo per godimento beni di terzi		75.250	74.902
Totale immobilizzazioni		11.280.596	11.447.530	Costi del personale		3.598.185	3.570.819
				Ammortamenti e svalutazioni		957.781	706.703
Crediti		6.232.268	7.589.777	Oneri diversi		246.706	282.851
Attività finanziarie non immobilizzate		1.500.000	1.500.000				
Liquidità		17.514.710	18.768.863	Costo della Produzione		20.800.941	24.497.700
Totale attivo circolante		25.246.978	27.858.640				
				REDDITO OPERATIVO		1.994	555.478
Ratei e risconti		51.631	46.458	RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA		1.029.521	1.104.858
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>36.579.205</b>	<b>39.352.628</b>	RISULTATO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA		260.487	9.711
<b>P A S S I V O</b>							
Capitale		9.300.000	9.300.000	Risultato ante imposte		1.292.002	1.670.047
Riserva da sovrapprezzo azioni		53.231	53.231	Imposte		-563.995	-819.282
Riserva legale		161.596	119.058	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>		<b>728.007</b>	<b>850.765</b>
Altre riserve		524.069	1.928.701				
Utile/perdita a nuovo		0	0				
Utile/perdita d'esercizio		728.007	850.765				
Totale patrimonio netto		10.766.903	12.251.755				
Fondo rischi e oneri		157.958	117.025				
Trattamento di fine rapporto		905.072	743.068				
Debiti		24.608.693	26.230.074				
Ratei e risconti		140.579	10.706				
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>36.579.205</b>	<b>39.352.628</b>				

sistema finalizzato alla limitazione della responsabilità dell'ente rispetto ad attività illecite del personale, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 231/2001 e gestisce il tutto nell'ambito di un Sistema Integrato di gestione Qualità/Responsabilità Sociale che costituisce una esperienza originale anche a livello nazionale.

Il lavoro svolto nel corso dell'anno 2007 ha caratterizzato la Società per l'impegno nella realizzazione dei suoi obiettivi primari di accrescimento e di miglioramento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, oltre che delle proposte operative per nuovi servizi finalizzati alla certificazione energetica e all'innalzamento della efficienza energetica del patrimonio pubblico, che sono attualmente in corso di realizzazione.

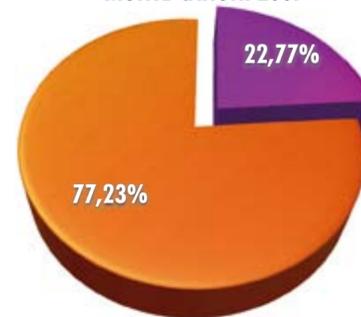
Confermando una volta di più che la Società si vuole caratterizzare come strumento operativo per l'attuazione delle politiche sociali per l'abitazione dei Comuni soci, in accordo e sviluppo dei provvedimenti nazionali e regionali in tema di abitazione, la società si è attivata per lavorare sia nell'ambito dei piani e programmi complessi comunque denominati (Programmi integrati, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, ecc.). Auspicando il ritorno ad una politica nazionale e regionale strutturale per l'e.r.p., in grado di assicurare risorse certe e continuative ad un settore che per costituzione non può alimentarsi attraverso operazioni in grado di trovare le compatibilità economiche in logiche di mercato, e seguendo con la massima attenzione le timide novità per il settore presenti nello scenario nazionale, Casa S.p.A. si continua a proporre come partner attivo di tutte quelle iniziative dei Comuni soci finalizzate a lavorare anche alla costruzione di programmi per l'abitazione sociale attraverso il partenariato pubblico-privato o tramite esperienze di housing sociale, in collaborazione con onlus, cooperative di abitazione, imprese, fondazioni bancarie,

## RICAVI TIPICI DELLA SOCIETÀ



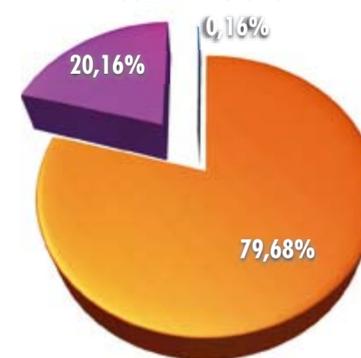
- Amministrazione degli immobili dei Comuni clienti
- Amministrazione immobili abitativi
- Progettazione e direzione lavori
- Amministrazione demanion
- Amministrazione immobili non abitativi
- Altri ricavi

## MONTE CANONI 2007



Compenso a Casa S.p.A.

## RISULTATI DI GESTIONE



- Risultato gestione finanziaria
- Reddito operativo
- Risultato gestione straordinaria

## ELENCO ALLOGGI GESTITI DA CASA SPA

per conto dei Comuni

COMUNE	N° ALLOGGI		
	DIC '06	DIC '07	VARIAZIONE
BAGNO A RIPOLI	273	269	-4
BARBERINO DI MUGELLO	114	124	10
BARBERINO VAL D'ELSA	44	44	0
BORGO SAN LORENZO	188	188	0
CALENZANO	102	102	0
CAMPI BISENZIO	548	548	0
DICOMANO	30	30	0
FIESOLE	38	38	0
FIGLINE VALDARNO	145	143	-2
FIRENZE	7.603	7.626	23
FIRENZUOLA	72	72	0
GREVE IN CHIANTI	138	134	-4
IMPRUNETA	135	135	0
INCISA VALDARNO	35	35	0
LASTRA A SIGNA	160	163	3
LONDA	6	14	8
MARRADI	68	68	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	14	13	-1
PELAGO	44	44	0
PONTASSIEVE	258	257	-1
REGGELLO	73	69	-4
RIGNANO SULL'ARNO	51	51	0
RUFINA	42	46	4
SAN CASCIANO VAL DI PESA	144	144	0
SAN GODENZO	40	40	0
SAN PIERO A SIEVE	74	74	0
SCANDICCI	429	429	0
SCARPERIA	93	93	0
SESTO FIORENTINO	667	667	0
SIGNA	137	137	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	32	32	0
VAGLIA	4	4	0
VICCHIO DI MUGELLO	86	86	0
<b>TOTALI</b>	<b>11.887</b>	<b>11.919</b>	<b>32</b>

## N U O V E C O S T R U Z I O N I 2 0 0 7

interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N.ALLOGGI	LOCALITA'	TIPO DI FINANZIAMENTO
BAGNO A RIPOLI	12	12	Capannuccia	e.r.p. sovvenzionata (consegna 2007)
BARBERINO DI MUGELLO	12	12	Cavallina	e.r.p. sovvenzionata
CALENZANO	50	20	Carraia	e.r.p. sovvenzionata
		12+18	Dietra Poggio	programma affitto permanente a canone controllato
CAMPI BISENZIO	4	4	S. Angelo A Lecore	affitto/vendita convenzionati
FIGLINE VALDARNO	18	18	Via F.lli Cervi	e.r.p. sovvenzionata
		10	Prù S. Maria a Cintoia - Lotto 4	e.r.p. sovvenzionata
		26	Prù S. Maria a Cintoia - Lotto 6	e.r.p. sovvenzionata
		80	Pue Leopolda	e.r.p. sovvenzionata/convenzionata
		52	Ex Gover	e.r.p. sovvenzionata (consegna 2007)
		94	Ex Sime	e.r.p. sovvenzionata
FIRENZE	463	52	Via Del Pesciolino	e.r.p. sovvenzionata
		24	Pontignale Lotto 4	e.r.p. sovvenzionata
		45	Ex Longinotti	affitto
		24	Giuncoli Via Canova Lotto 1	e.r.p. sovvenzionata
		36	Giuncoli Via Canova Lotto 2	e.r.p. sovvenzionata
		20	Giuncoli Via Canova	programma affitto permanente a canone controllato
IMPRUNETA	20	12	Sassi Neri	e.r.p. sovvenzionata
		8	Via Ho Chi Min	e.r.p. sovvenzionata
INCISA VALDARNO	6	6	Barberino	e.r.p. sovvenzionata
MARRADI	12	12	Vaiursole	e.r.p. sovvenzionata
PELAGO	12	12	Casellina	e.r.p. sovvenzionata
PONTASSIEVE	32	12	Le Sieci	e.r.p. sovvenzionata
		20	Mezzana	programma affitto permanente a canone controllato
REGGELLO	12	6	San Donato	e.r.p. sovvenzionata
		6	San Clemente	e.r.p. sovvenzionata
RIGNANO SULL'ARNO	15	15	Troghi	e.r.p. sovvenzionata
RUFINA	12	12	Scopeti	affitto/vendita convenzionati
SAN CASCIANO	12	12	San Pancrazio	e.r.p. sovvenzionata
SAN GODENZO	12	12	Torre	e.r.p. sovvenzionata
		28	Grioli - Lotti 12/2 13/1	e.r.p. sovvenzionata
SCANDICCI	78	30	Badia a Settimo San Colombano	e.r.p. sovvenzionata
		20	Casellina	affitto/vendita convenzionati
		39	Chini - Lotto 1a	e.r.p. sovvenzionata
		26+18	PI P13	finanziamento comune/fondi propri
SESTO FIORENTINO	141	26	Ex Campo Sportivo	affitto/vendita convenzionati
		12	Ex Cantiere Comunale	e.r.p. sovvenzionata
		20	Ex Cantiere Comunale	programma affitto permanente a canone controllato
SIGNA	18	18	S. Mauro	e.r.p. sovvenzionata
TAVARNELLE VAL DI PESA	12	12	San Donato In Poggio	e.r.p. sovvenzionata
VICCHIO	32	32	Gistio	programma affitto permanente a canone controllato + vendita convenzionata
<b>TOTALE ALLOGGI</b>	<b>985</b>			

ecc..

Le capacità e l'esperienza gestionale della Società potranno infine venire messe a disposizione dei Comuni soci anche per la gestione di patrimonio non e.r.p. e non abitativo.

I grafici, qui riportati, sono un utile spunto di analisi per focalizzare l'attenzione su:

- Composizione dei Ricavi tipici della Società, dalla quale emerge che in prevalenza derivano dall'amministrazione degli immobili dei Comuni Soci e dall'attività tecnica;
- Risultati della gestione derivanti dall'attività tipica della Società, dalla gestione finanziaria e quella straordinaria;
- Incidenza del compenso di Casa S.p.A. per la gestione degli immobili dei Comuni: pari al 22,77% rispetto al monte canoni dell'anno 2007.

## AREA EMPOLESE IN GESTIONE

### Recuperi edilizi 2007

interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N° ALLOGGI	LOCALITA'	TIPO DI FINANZIAMENTO
VINCI		5	ex scuola Vitalini	e.r.p. sovvenzionata (consegna 2007)
<b>TOTALE ALLOGGI</b>		<b>5</b>		

### Nuove costruzioni 2007

interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N° ALLOGGI	LOCALITA'	TIPO DI FINANZIAMENTO
EMPOLI		24	Serravalle	e.r.p. sovvenzionata
CERRETO GUIDI		12	Stabbia	e.r.p. sovvenzionata
GAMBASSI TERME		18	Belvedere	e.r.p. sovvenzionata (consegna 2007)
FUCECCHIO		12	San Pierino	e.r.p. sovvenzionata
<b>TOTALE ALLOGGI</b>		<b>66</b>		

**M A N U T E N Z I O N E O R D I N A R I A**  
**ALLOGGI GESTITI PER CONTO DEI 33 COMUNI DEL L.O.D.E. FIORENTINO**

(valori espressi in Euro)

COMUNE	MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO	MANUTENZIONE ASCENSORI (30% a carico della proprietà)	DISPERSIONI IDRICHE	MANUTENZIONE ORDINARIA CONDOMINI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINI	MANUTENZIONE ASCENSORI E RISCALDAMENTO	TOTALE
BAGNO A RIPOLI	109.922	1.373	0	37	8.669	2.579	122.580
BARBERINO DI MUGELLO	66.805	0	0	0	4.471	3.612	74.888
BARBERINO VAL D'ELSA	36.264	0	0	0	0	0	36.264
BORGO SAN LORENZO	111.648	873	2.827	213	3.741	0	119.302
CALENZANO	48.227	1.938	149	0	0	29.658	79.972
CAMPI BISENZIO	222.035	9.316	0	0	0	33.648	264.998
DICOMANO	6.466	0	0	0	0	0	6.466
FIESOLE	29.103	0	0	0	0	0	29.103
FIGLINE VALDARNO	101.394	0	0	0	0	0	101.394
FIRENZE	3.540.877	71.248	51.938	13.461	472.682	113.854	4.264.061
FIRENZUOLA	101.080	0	0	0	0	0	101.080
GREVE IN CHIANTI	141.340	0	2.136	0	0	0	143.475
IMPRUNETA	72.686	0	0	0	0	0	72.686
INCISA VALDARNO	10.761	146	0	0	0	0	10.906
LASTRA A SIGNA	41.773	886	0	0	0	0	42.660
LONDA	0	0	0	0	0	0	0
MARRADI	51.539	0	0	0	4.161	0	55.700
PALAZZUOLO SUL SENIO	577	0	0	0	0	0	577
PELAGO	3.332	0	0	0	0	1.080	4.412
PONTASSIEVE	302.292	0	0	0	0	2.035	304.327
REGGELLO	33.308	0	0	85	694	0	34.086
RIGNANO SULL'ARNO	23.471	0	0	0	0	0	23.471
RUFINA	48.365	297	0	0	0	6.358	55.020
SAN CASCIANO VAL DI	126.080	1.205	0	0	4.059	0	131.344
SAN GODENZO	22.358	0	0	701	0	0	23.058
SAN PIERO A SIEVE	39.766	251	0	0	0	651	40.668
SCANDICCI	102.671	3.078	0	0	0	21.615	127.364
SCARPERIA	58.953	111	0	0	8.000	1.024	68.088
SESTO FIORENTINO	213.038	18.303	0	0	0	31.926	263.267
SIGNA	69.937	1.500	10.007	0	0	0	81.445
TAVARNELLE VAL DI PESA	25.951	0	0	0	0	0	25.951
VAGLIA	0	0	0	0	0	0	0
VICCHIO	36.844	296	0	0	26.105	838	64.082
<b>TOTALE</b>	<b>5.798.860</b>	<b>110.821</b>	<b>67.057</b>	<b>14.496</b>	<b>532.581</b>	<b>248.879</b>	<b>6.772.694</b>

**R I S T R U T T U R A Z I O N E**  
**A L L O G G I D I R I S U L T A**

COMUNE	N. ALLOGGI	COSTO (valori espressi in Euro)
BAGNO A RIPOLI	1	7.829
BARBERINO DI MUGELLO	3	27.924
BARBERINO VAL D'ELSA	1	12.516
BORGO SAN LORENZO	4	60.172
CALENZANO	0	-
CAMPI BISENZIO	10	111.519
DICOMANO	0	-
FIESOLE	0	-
FIGLINE VALDARNO	0	-
FIRENZE	178	3.905.858
FIRENZUOLA	2	39.024
GREVE IN CHIANTI	1	22.534
IMPRUNETA	3	31.129
INCISA VALDARNO	1	4.848
LASTRA A SIGNA	1	21.725
LONDA	0	-
MARRADI	1	2.121
PALAZZUOLO SUL SENIO	0	-
PELAGO	0	-
PONTASSIEVE	7	239.756
REGGELLO	1	18.962
RIGNANO SULL'ARNO	0	-
RUFINA	2	46.900
SAN CASCIANO VAL DI PESA	3	37.914
SAN GODENZO	1	8.950
SAN PIERO A SIEVE	1	6.888
SCANDICCI	1	4.738
SCARPERIA	1	933
SESTO FIORENTINO	12	53.065
SIGNA	4	53.910
TAVARNELLE VAL DI PESA	2	15.336
VAGLIA	0	-
VICCHIO	1	1.194
<b>TOTALE</b>	<b>242</b>	<b>4.735.753</b>



**R E C U P E R I E D I L I Z I 2 0 0 7**

interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N° ALLOGGI	LOCALITÀ	TIPO DI FINANZIAMENTO
BAGNO A RIPOLI	5	3	ex colonica Boscaccio	da definire
		2	Case di S. Romolo ex scuola	da definire
BARBERINO DI MUGELLO	13	13	ex macelli	e.r.p. sovvenzionata
		20	ex Macelli	e.r.p. sovvenzionata
BORGO SAN LORENZO	24	2	Razzuolo	e.r.p. sovvenzionata
		2	Ronta	e.r.p. sovvenzionata
FIRENZE	12	4	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 2	e.r.p. sovvenzionata
		4	Via Bronzino	fondi propri
		4	Via Moreni	fondi propri
		8	ex ONMI	e.r.p. sovvenzionata
LASTRA A SIGNA	15	3	Cascina Pinucci - lotto 1	e.r.p. sovvenzionata (consegna 2007)
		4	Cascina Pinucci - lotto 2	e.r.p. sovvenzionata
SCANDICCI	52	52	ex scuola Casellina	e.r.p. sovvenzionata
<b>TOTALE ALLOGGI</b>		<b>121</b>		

**M A N U T E N Z I O N E**  
**S T R A O R D I N A R I A 2 0 0 7**

interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N° ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
BAGNO A RIPOLI	24	24	Via Dante Alighieri, 38-44
BARBERINO DI MUGELLO	24	12	Via Vespucci, 8/a-c
		12	Via Puccini 12/15
BORGO S. LORENZO	18	18	Via P.Gobetti, 12-16
CAMPI BISENZIO	33	21	Via dei Confini, 26/m
		12	Via Palagetta, 33/a-b
FIESOLE	1	1	Via Badia a Roccellini, 6
		10	Via Aretina, 68
			Via Mannelli, 59
		90	Via Abruzzi, 7/1-2, 9/1-4e, 9/5-7
		24	Via Argingrosso, 139/8
		60	Via dei Bassi, 61/1-5
		120	Via Canova, 25/6-10
		40	Via della Casella, 92/16
		48	Via A. del Cimento, 14/1-3
		48	Via Pio Fedi, 44/1-2
		18	Via Livenza, 3-13
		210	Via Magellano
FIRENZE	1.149	15	Via Magellano
			Via Tolentino
		50	Via Nave di Brozzi, 13/1-4
		6	Via IX Febbraio, 25
		80	Via Pescetti, 1/a-b
		11	Via Ponte alle Mosse, 42-44
		17	Via Pietrapiana, 50
			Via I. Rossellini, 1/5
		159	Via C. Piaggia, 2/6 1/3
			Via E. il Navigatore, 2/4
		62	Via Val d'Ombrone, 2/14
		33	Via della Sala, 2/c-f
		48	Via della Verna, 2-3
IMPRUNETA	42	42	Via Capitini, 1-15
LASTRA A SIGNA	18	18	Via Togliatti, 5/a
PELAGO	6	6	Piazza della Repubblica, 4
SAN CASCIANO	18	18	Via Sacco e Vanzetti, 11/a-c
SAN GODENZO	3	3	Via Forlivese, 28
			Via Trento, 41
SAN PIERO A SIEVE	9	9	Via Provinciale, 57
SCANDICCI	44	20	Via Masaccio, 24-26
		24	Via Pacchi, 8/10 - 12/14
SESTO FIORENTINO	148	148	Viale Ariosto, 11-23, 681 e 687
			Via del Mandorlo, 17/19
SIGNA	24	24	Via Alessandrini, 12/18
TAVARNELLE V.P.	4	4	Via Senese, 2 - S.Buca
<b>TOTALE ALLOGGI</b>		<b>1.589</b>	



**INTERVENTI DI PROSSIMA ULTIMAZIONE**

- 1 Barberino di Mugello - Recupero ex Macelli - 13 alloggi
- 2 Calenzano - Località Carraia - 30 alloggi e.r.p.
- 3 Signa - Località S. Mauro - 18 alloggi e.r.p.
- 4 Impruneta - Località Sassi Neri - 12 alloggi e.r.p.
- 5 Sesto Fiorentino - P.E.E.P. Chini - Lotto 1/a - 39 alloggi e.r.p.
- 6 Rignano - Località Troghi - 15 alloggi e.r.p.
- 7 Fucecchio - Località San Pierino - 12 alloggi e.r.p.
- 8 Firenze - PRU S. Maria a Cintoia - Lotto 6 - 26 alloggi e.r.p.
- 9 San Casciano - Località S. Pancrazio - 12 alloggi e.r.p.

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 31 LUGLIO 2008

**CASA SPA**  
**informa**

quadrimestrale di Casa Spa

Direttore:  
**Giovanni Pecchioli**  
Direttore Responsabile:  
**Franco Dardanelli**  
Comitato di Redazione:  
**Giovanni Pecchioli**  
**Vincenzo Esposito**  
**Pietro Barucci**  
**Alessandro Bolognesi**  
**Leonardo Bencini**  
**Sara Berni**  
**Letizia Di Marco**  
**Piero Poggesi**  
**Alessio Romagnoli**  
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**

**C A S A S P A**  
**O R A R I D I R I C E V I M E N T O D E L P U B B L I C O**

PRESSO LA SEDE  
Via Fiesolana, 5

Gli uffici che si occupano di:

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

martedì e venerdì  
ore 9.00 - 12.30

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

\*\*\*

Tutti gli uffici ricevono  
anche per appuntamento

PRESSO LO SPORTELLO DECENTRATO  
NEL QUARTIERE 4  
in Via delle Torri, 23  
(villa Vogel)

- VARIAZIONE CANONE
- SUBENTRO
- AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITALITÀ
- INCREMENTO FAMILIARE

venerdì  
ore 9:00 - 12:00

- STIPULA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- CONSEGNA CHIAVI

venerdì  
9:00 - 12:00 (su appuntamento)

PRESSO L'ARCHIVIO DI CASA SPA  
in via Toti, 4

- DOCUMENTAZIONE STORICA

mercoledì  
9:00 - 12:00



SISTEMA INTEGRATO  
QUALITÀ - RESPONSABILITÀ SOCIALE

CLIENTI  
UTENTI  
FORNITORI

ISO 9001:00  
SA 8000  
Certificazione di servizio

DIPENDENTI  
FORNITORI

SA 8000

PROPRIETÀ  
ED AZIONISTI

Modello Organizzazione  
e Gestione  
D.Lgs. 231/2001



INTERLOCUTORI SPECIFICI  
COLLETTIVITÀ LOCALE

Bilancio Sociale AA1000

PROGRAMMI COSTRUTTIVI PER LA REALIZZAZIONE  
DI ALLOGGI E.R.P. E ALLOGGI IN AFFITTO PERMANENTE  
A CANONE CALMIERATO E CONCORDATO



# immobili e oltre ...

GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E R.P.  
LE PERSONE OLTRE I MANUFATTI

CASA SPA

CHIAMATA

SOPRALLUOGO

ORDINE

AREA INTRANET

GESTIONE ORDINE

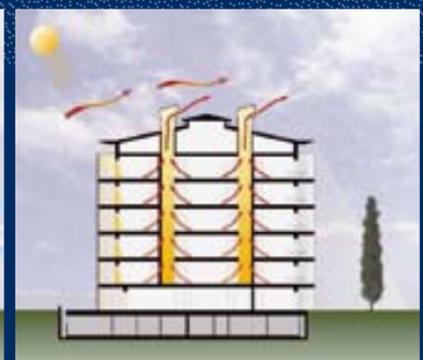
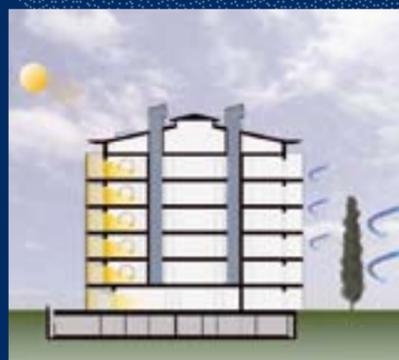
FATTURAZIONE

RIADDEBITO

IMPRESA

UTENTE

COMUNE



DIAGNOSI ENERGETICA E INTERVENTI  
AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA