



CASA SPA i n f o r m a

ANNO XIII
NUMERO 2
LUGLIO 2015

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: LEONARDO BARTOLETTI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 2878/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa Spa via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Casa S.p.A.
a Klimahouse Toscana
2015 ...pag. 2

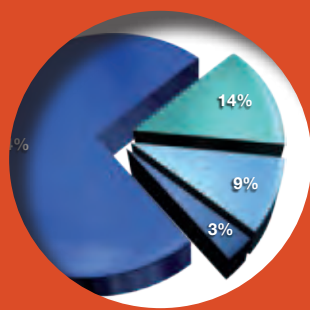


Consegnati
12 alloggi recuperati...pag. 2



Firenze, Via Toscanini - 94 + 16 alloggi

il bilancio 2014 Conti in ordine e servizi efficienti: 2014 certifica il buono stato di salute di Casa S.p.A.



Il bilancio 2014 ...pag. 4/5



La Festa
dei Vicini 2015
...pag. 7

Questo numero di CASA SPA INFORMA è incentrato sui risultati del Bilancio 2014 di Casa S.p.A., approvato dall'assemblea dei soci tenutasi nell'aprile 2015. I "numeri" continuano ad essere buoni, con 528.000,00 euro di utile. All'interno troverete il dettaglio del Bilancio e dell'attività della Società, ed è dai dati di fatto più che alle mie parole che mi affido per delineare lo stato di salute della società e del sistema e.r.p. del LODE Fiorentino. Nell'intervista sul tema del rispetto delle regole d'uso degli alloggi e.r.p., da parte degli inquilini, ho preso spunto dalle numerose e significative novità presenti nella nuova legge regionale 41/2015, per lanciare alcuni segnali che spero verranno interpretati nel modo giusto. Oggi sono previste pene più severe per chi non rispetta le regole di utilizzo degli alloggi pubblici, fino alla decadenza dall'assegnazione. È questa una norma opportuna e doverosa. Gli alloggi e.r.p. sono pubblici, cioè costruiti con le risorse che la collettività ha destinato alla risoluzione del problema casa per coloro che da soli non ce la fanno. Ebbene i beni pubblici vanno utilizzati in modo appropriato e non sono ammessi comportamenti che violino le elementari norme di educazione e di rispetto degli altri inquilini. Il messaggio è forte e chiaro: nell'e.r.p. non saranno tollerati i disturbatori di professione, i prepotenti, quelli che pensano di poter fare i comodi loro nelle parti comuni e che ignorano i principi della convivenza in condominio e in definitiva della buona educazione. Ora gli strumenti di contrasto ci sono e verranno applicati con rigore. Anche in relazione a quanto sopra, quest'anno Casa S.p.A. ha

aderito all'iniziativa denominata "La Festa dei Vicini" che si terrà il 12 settembre in quei condomini e.r.p. che vorranno aderire, e che ha la finalità di rafforzare i rapporti di buon vicinato, condividendo, in un giorno di festa e di ricreazione, culture, esperienze, cibo, musica, balli. Le Autogestioni e i Condomini sono invitati a organizzare una festa, un buffet, un aperitivo con i vicini, negli spazi condominiali. Il tema centrale della festa sarà il cibo (siamo nell'anno dell'EXPO a Milano) e sarà possibile così confrontare tradizioni gastronomiche, gusti e sapori diversi. Noi continuiamo ad avere un chiodo fisso, cioè a volere fortemente che le gru dei cantieri si rimettano in moto. Un po' di soldi "freschi" dovrebbero arrivare a seguito della pubblicazione del decreto attuativo di quanto disposto dall'art. 2 della Legge 80/2014, per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi e.r.p. vuoti, perché necessitanti di lavori di rimessa in pristino. Sono finanziamenti spalmati su più annualità, fino al 2017 e anche al 2024, ma speriamo di riuscire a far concentrare tali risorse, meglio se ulteriormente aumentate, in un arco temporale più breve. Tanti cantieri, diffusi in ogni dove, per rimettere in circolo tutti gli alloggi e.r.p. e per dare una mano anche alla ripresa del settore delle costruzioni. Nel prossimo numero di CASA SPA INFORMA di fine anno speriamo di avere buone notizie al riguardo!



Luca Talluri
Presidente Casa S.p.A.

postatarget
creative

C1/2682/2008

Posteitaliane



Il Convegno organizzato nell'ambito di KLIMAHOUSE TOSCANA 2015 da Casa S.p.A. e FEDERCASA, ha consentito di presentare e approfondire alcuni programmi costruttivi (di nuova costruzione e di recupero) caratterizzati da elevati livelli di innovazione tecnologica, di processo e di efficienza energetica realizzati da aziende e.r.p. sovvenzionata associate a FEDERCASA.

L'aspetto interessante è che tutti i programmi presentati sono effettivamente realizzati ed abitati, quindi è possibile



"misurarne" la qualità abitativa e la rispondenza agli obiettivi perseguiti, oltre che poterne valutare il costo a consuntivo.

Il dato più interessante che è emerso dalla illustrazione delle varie esperienze, che sono state pensate, progettate, appaltate e realizzate in contesti differenziati, a fronte di normative regionali variegata, è la comune ispirazione e la propensione alla ricerca e all'innovazione che le ha ispirate. I risultati ottenuti sono ottimi, ma si sono percorse vie diverse, a conferma della vitalità e

COMUNE DI FIRENZE

CONSEGNATI 12 ALLOGGI POPOLARI RECUPERATI CON IL CONTRIBUTO DI MENARINI



Sopra: al taglio del nastro sono presenti il Presidente di Casa Spa Luca Talluri, il Sindaco di Firenze Dario Nardella, l'Assessore alla Casa Sara Funaro, Lucia Aleotti e Alberto Giovanni Aleotti rispettivamente presidente e vicepresidente del Gruppo farmaceutico Menarini.

A destra il sindaco di Firenze Nardella e il presidente del Gruppo farmaceutico Menarini Lucia Aleotti consegnano le chiavi agli assegnatari.



KLIMAHOUSE TOSCANA 2015

"COSTRUIRE ALLOGGI ERP AD IL CONVEGNO DI CASA SPA E



Martedì 21 Aprile 2015 sono stati consegnati 12 alloggi popolari di proprietà del Comune di Firenze, ristrutturati dalla Azienda farmaceutica Menarini.

La consegna degli appartamenti segue altre ristrutturazioni che l'Azienda Fiorentina ha realizzato nel Comune di Firenze in collabo-

razione con Casa S.p.A.. All'inaugurazione erano presenti insieme al Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri, il Sindaco di Firenze Dario Nardella, l'Assessore alla Casa Sara Funaro, Lucia Aleotti e Alberto Giovanni Aleotti rispettivamente presidente e vicepresidente del Gruppo farmaceutico Menarini.



ALTA EFFICIENZA ENERGETICA" FEDERCASA

della propensione all'innovazione del mondo dell'e.r.p., una comune propensione a pensare e lavorare in maniera originale, sperimentando innovazioni nelle metodologie operative, nelle tecnologie, nei materiali, nei processi operativi. In un settore tendenzialmente statico come quello edilizio, il patrimonio di ricerca che sottendono questi interventi costituisce la miglior assicurazione per garantire che il settore e.r.p. c'è, è vivo e opera concretamente per proporre e realizzare oggi quelle innovazioni che saranno necessarie per realizzare le abitazioni del futuro. Nel corso del Convegno sono state presentate quattro esperienze pilota realizzate da Casa S.p.A. Firenze, dall'IPES di Bolzano, dall'ATER di Treviso e dall'ATC Piemonte. E' stato inoltre distribuito un depliant contenente 17 programmi costruttivi innovativi realizzati da altrettante società di gestione e.r.p. in Italia. Un "catalogo" di buone pratiche, tutte realizzate

e abitate, che costituisce un campionario, costruito, di idee e di capacità di fare ricerca. Qui sotto pubblichiamo alcune immagini degli interventi presentati, rinviando ai link indicati la possibilità di scaricare le presentazioni e poter così vedere in dettaglio i vari interventi.



Alcuni interventi presentati al convegno dalle società di gestione e.r.p.

IL PRESIDENTE DI FEDERCASA TALLURI CASE POPOLARI: VIA LIBERA ALLE RISORSE IN PROSPETTIVA 4.500 NUOVI APPARTAMENTI SUBITO PRONTI GRAZIE AGLI ALLOGGI DI RISULTA

Case popolari sempre più risposta abitativa per i cittadini socialmente più deboli e bisognosi che tuttavia in larga parte onorano i loro impegni, relegando le occupazioni abusive al 3,9% e la morosità al 26% su scala nazionale, percentuali che scendono significativamente se a essere considerato è solo il Nord: 1,3% di abusivismo e 16% di morosità. È il quadro che tratteggia in premessa il presidente di Federcasa, Luca Talluri, per raccontare obiettivamente la domanda attuale di edilizia residenziale pubblica e la sua reale condizione, rispetto a critiche che “ne danneggiano l'immagine”. Per Federcasa, realtà nata nel 1996 come trasformazione dell'Associazione Nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari che oggi riunisce 94 enti, avere il quadro della situazione sempre aggiornato è fondamentale al fine di operare le scelte di politica abitativa più coerenti con le esigenze. “Per questo – afferma il presidente Talluri – ci siamo messi a disposizione del Governo e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Graziano Delrio, come osservatorio capace di fornire un'analisi oggettiva e aggiornata della realtà”. Quella italiana, prosegue Talluri, oggi dice alcune cose chiare. “Innanzitutto i dati che l'ABI, l'Associazione Bancaria Italiana, sta fornendo da alcuni mesi indicano che i mutui sono ripartiti e ciò significa che, in un Paese dove il 73% delle case è di proprietà, continua a esserci pur in una condizio-

ne ancora di crisi la tendenza a investire per comprare casa”. Da questi dati consegue che “il disagio abitativo è legato a condizioni di povertà vera – considera il presidente di Federcasa – e non piuttosto a quelle fasce cosiddette “grigie” per le quali si sono immaginate le soluzioni di housing sociale, ovvero di affitto agevolato”. Da questa analisi, supportata dai numeri, ne discende nel ragionamento di Federcasa che “la prima risposta, anche se non l'unica, alla condizione sociale contemporanea del Paese debba essere l'e.r.p., ovvero l'edilizia residenziale pubblica, per le fasce più povere”. In tal senso Federcasa plaude al decreto interministeriale Infrastrutture, Economia e Affari regionali che ha ricevuto il via libera dalla Corte dei Conti a fine aprile e che stanziava risorse per interventi sugli alloggi di risulta (abitazioni cioè non occupate) e al decreto che ha stanziato i fondi per la manutenzione straordinaria dal 2014 al 2024, ma “è opportuno fare di più, individuando altri strumenti che possano incrementare il budget a disposizione”, evidenzia il presidente. Per quanto riguarda gli investimenti sugli alloggi di risulta, il decreto interministeriale prevede una copertura di 5 milioni di euro per il 2014, di 20 milioni per il 2015 e il 2016 e di 22,9 milioni per il 2017. “Si tratta di un totale di 67,9 milioni di euro che, divisi per la somma massima prevista per ogni intervento, cioè 15mila euro, consentiranno

di recuperare e riassegnare velocemente 4.500 appartamenti”, ha calcolato Federcasa. Tuttavia, “stando agli elenchi trasmessi dalle Regioni, gli alloggi attualmente non assegnati perché inadeguati sono 16mila sul territorio italiano – osserva Talluri – . È perciò evidente che bisogna aumentare gli stanziamenti per gli alloggi di risulta, anche perché si tratta di situazioni in cui con interventi sostanzialmente minimi si possono dare risposte significative”. Da “rafforzare”, secondo Federcasa, anche gli stanziamenti per la manutenzione straordinaria, attualmente fissati in 400 milioni spalmati su 10 anni. “In questo caso – specifica il presidente – è importante trovare canali integrativi di finanziamento, capaci di essere non solo volano ma moltiplicatori di risorse a disposizione”. Un apporto importante in tal senso lo possono dare i lavori sugli edifici per il risparmio energetico. “Le agevolazioni previste per tali interventi, infatti, possono consentire di liberare risorse da investire in altre operazioni contestuali”. Non da ultimo, Talluri richiama le percentuali di occupazioni abusive e morosità per sottolineare che “esse dimostrano come il sistema dell'e.r.p. non è così inefficiente come qualcuno vorrebbe far credere. Certo – conclude – è migliorabile e per questo è opportuno che si stabiliscano parametri standard su cui misurare l'efficienza delle aziende e costi standard per la costruzione e la gestione degli alloggi”.

IL BILANCIO 2014

CASA S.P.A.: 528.000 EURO DI UTILE NEL BILANCIO

Bilancio d'esercizio 2014 di Casa S.p.A.

STATO PATRIMONIALE	2014	2013
A T T I V O		
CREDITI V/S SOCI PER VERS. DOVUTI	0	0
IMMOB. IMMATERIALI	5.109.522	5.451.687
IMMOB. MATERIALI	10.095.386	10.098.715
IMMOB. FINANZIARIE	6.159.471	6.132.445
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	21.364.379	21.682.847
CREDITI	4.464.028	4.673.894
ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE	0	1.500.000
LIQUIDITÀ	22.543.513	16.727.069
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	27.007.541	22.900.963
RATEI E RISCONTI	17.732	44.428
TOTALE ATTIVO	48.389.652	44.628.238
P A S S I V O		
CAPITALE	9.300.000	9.300.000
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	53.231	53.231
RISERVA LEGALE	346.075	318.568
ALTRE RISERVE	576.414	576.414
UTILE/PERDITA A NUOVO	0	0
UTILE/ PERDITA D'ESERCIZIO	528.366	550.123
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10.804.086	10.798.336
FONDO RISCHI E ONERI	1.364.150	1.228.414
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.302.324	2.066.149
DEBITI	33.908.208	30.522.534
RATEI E RISCONTI	10.884	12.805
TOTALE PASSIVO	48.389.653	44.628.238

CONTO ECONOMICO	2014	2013
VALORE DELLA PRODUZIONE	27.052.134	29.922.003
COSTO MATERIE PRIME	10.362	14.746
COSTO SERVIZI E CANONI	21.236.870	24.402.429
COSTO PER GODIMENTO BENI DI TERZI	88.625	90.011
COSTI DEL PERSONALE	3.914.187	3.873.861
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	707.311	705.905
ONERI DIVERSI	397.290	278.489
COSTO DELLA PRODUZIONE	26.354.645	29.365.441
REDDITO OPERATIVO	697.489	556.562
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	240.832	312.289
RISULTATO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	- 4	18.558
RISULTATO ANTE IMPOSTE	938.317	887.409
IMPOSTE	- 409.951	- 337.286
RISULTATO D'ESERCIZIO	528.366	550.123

Con l'Assemblea dei Soci del 30.04.2015 è stato approvato il Bilancio di Casa S.p.A. relativo all'anno 2014, che si è chiuso con un utile di € 528.366,00. I Soci hanno deliberato per la distribuzione dell'utile realizzato.

Nell'anno 2014 è diminuito il fatturato complessivo (27 milioni contro i 29 milioni del 2013) con l'aumento dei ricavi dal Contratto di Servizio (a parità di corrispettivo sono aumentati gli alloggi gestiti rispetto al 2013) e dei ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori di nuova costruzione, recupero, manutenzione straordinaria.

Le spese tipiche sono diminuite, in particolare quelle relative alle consulenze e agli incarichi esterni, sempre in riferimento all'anno 2013.

Al fine di dare indicazioni sui risultati gestionali, si evidenziano alcuni indici di performance in grado, al di là del risultato economico d'esercizio, di dare una valutazione all'attività

oltre alla funzione divulgativa sui servizi prestati agli assegnatari, ha assunto degli impegni nei confronti dei medesimi per il rispetto dei tempi in essa dichiarati. E' per assolvere e mantenere nel tempo questi impegni, che, nell'ambito del proprio Sistema di Qualità, la Società ha approntato partire dall'anno 2007, un "cruscotto" di monitoraggio per ciascuna voce contenuta nella Carta (capitolo 16). Il controllo, è effettuato quotidianamente attraverso il sistema di gestione informatico di Casa S.p.A. che garantisce così un risultato serio ed attendibile che viene registrato con cadenza trimestrale e valutato su base annua. I risultati di tale monitoraggio sono pubblicati sul Bilancio Sociale come indicatori della carta dei servizi, nonché sono ricompresi nel rapporto delle metriche allegato al Riesame annuale del Sistema Integrato.

Nella tabella si riporta il riepilogo re-

attività per l'implementazione del patrimonio e.r.p., mediante l'espletamento di attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori) si segnalano i seguenti interventi.

Il programma sperimentale in Firenze, che prevede la demolizione del complesso e.r.p. dei 64 alloggi in via Torre degli Agli e la costruzione di 89 nuovi alloggi ad altissima efficienza energetica, è in corso di realizzazione. Sono state eseguite le demolizioni e sono in corso le opere di consolidamento del terreno e di scavo dei due piani interrati.

Per i programmi finanziati dalla Misura "B" (deliberazione C.R.T. n. 43 del 26 luglio 2009) nel periodo considerato sono proceduti i lavori nei cantieri nel Comune di Firenze, area ex Longinotti (39 alloggi + 6 alloggi) con il completamento delle opere in c.a. dell'edificio per 6 alloggi e l'ottenimento (finalmente!) del certificato di avvenuta bonifica e nel Comune di Scandicci – Casellina, Via Pacini

Indicatori carta dei servizi

		2013	2014
ATTIVITÀ	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	98, 22 %	100 %
Stipula contratto di locazione	entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	99,64 %	99,58 %
Effettuazione riduzione canone	secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	98,66 %	99,88%
Emissione bolletta mensile	entro la prima decade di ogni mese	100 %	100 %
Effettuazione voltura del contratto	dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	96,68 %	94,30 %
Incremento del nucleo	entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	96,72 %	90,53 %
Autorizzazione all'ospitalità	entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	96,72 %	100 %
Risposta a richiesta autorizzazione esecuzione lavori	entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	93,40 %	89,47 %
Verifica necessità o urgenza interventi manutenzione	entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	98,08 %	100 %
Addebito servizi a rimborso	prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100 %	100 %
Codici di accesso area intranet comunicati	prima bolletta utile successiva alla richiesta	100 %	100 %

aziendale.

Si fa principalmente riferimento ad alcuni degli indicatori raccolti nel Bilancio Sociale di Casa S.p.A., edito a partire dal 2005 e che dall'esercizio relativo al 2007 – e per i successivi esercizi - ha ottenuto una validazione da un soggetto terzo (Bureau Veritas) per la sua redazione in conformità allo standard "AA1000". Tale documento, infatti, dedica la terza parte interamente alle performance sociali, cioè alla 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 interlocutori della Società (stakeholders).

Tra gli indicatori, quelli qui richiamati, sono riferiti alla tempistica dell'attività aziendale svolta nei confronti degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In particolare, con la pubblicazione e distribuzione della Carta dei Servizi, Casa S.p.A.,

lativo ai risultati dell'anno 2014.

Sul versante del Contratto di Servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo pattuito con i Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nel maggio 2011 è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi nell'anno 2014 a € 30,88.

Il bilancio d'esercizio 2014 della società non ha segnalato innovazioni sostanziali rispetto ai bilanci del biennio precedente sulle dinamiche, sullo stato di salute dell'attività della società. Analogamente può dirsi sulle prospettive della società a breve/medio termine.

Per quanto riguarda le attività della società, nell'ambito di una sostanziale conferma delle attività tipiche, in gran parte ricomprese all'interno del contratto di servizi stipulato con i Comuni del LODE Fiorentino (gestione del patrimonio e.r.p., attività manutentiva del patrimonio gestito,

(15 alloggi).

Per l'intervento di Tavarnelle Val di Pesa – Sambuca (4 alloggi) è stato rilasciato il permesso di costruire ed è stata esperita la gara d'appalto.

E' stato appaltato l'intervento di recupero per 12 alloggi e.r.p. nel Complesso delle ex Murate a Firenze, mentre il lotto per il recupero di ulteriori 5 alloggi (finanziamento Misura E Delib. C.R.T. 43/2009) è in attesa del rilascio dell'atto regionale di definitivo finanziamento. Ugualmente in attesa di finanziamento (anch'esso

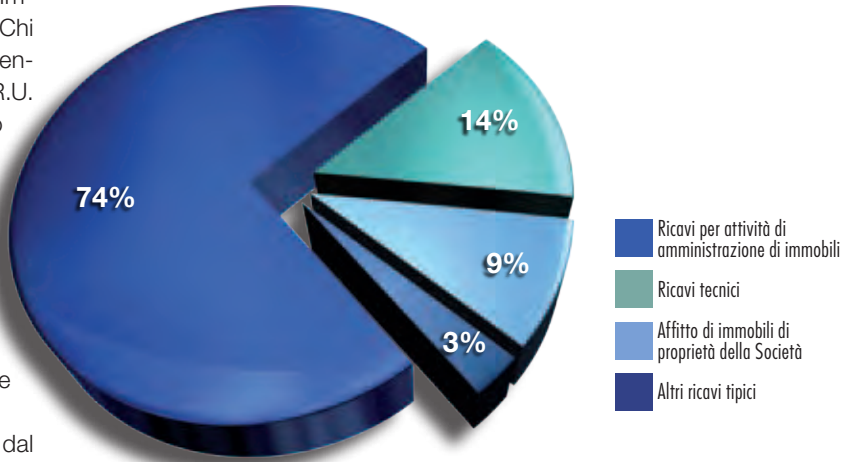


Misura E Delib. C.R.T. 43/2009) è l'intervento per la costruzione di n. 9 alloggi e attrezzature a servizio della residenza (finalità 1.A - cohousing) nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, loc. Palazzolo. Si ricorda che il finanziamento complessivo del programma ex "Misura B" è di oltre 13 milioni di Euro. Nel corso del 2014 non sono stati conclusi interventi di NC e di RE. Per l'immediato futuro, oltre al programma costruttivo sperimentale in Firenze, loc. Torre degli Agli e ai programmi costruttivi di cui si è già riferito, sono in fase di attuazione (programmazione, progettazione, appalto, cantierizzazione) l'intervento di NC per 21 alloggi nell'area ex Pegna a Firenze (già rilocalizzato e finanziato per complessivi euro 3.449.444,00) la cui cantierizzazione, pervenuta alla fase di realizzazione delle strutture in c.a., ha subito una battuta d'arresto a causa del rinvenimento di terreno contaminato, pur in presenza del certificato di avvenuta bonifica, con necessità di indagini che hanno confermato la

presenza di terra contaminata e di procedura di progetto per la rimozione/bonifica dell'area da approvare dagli enti preposti, Comune di Firenze, ARPAT, Provincia di Firenze. Indagini e procedure tutt'ora in corso. L'intervento del Programma Nazionale di Edilizia Abitativa, cofinanziato dalla Regione Toscana assieme al Governo centrale, che per l'area fiorentina e per quanto di nostra diretta competenza ad oggi prevede la realizzazione di 9 alloggi nel Comune di Rufina (per un finanziamento complessivo di € 1.500.000,00) è in corso di attuazione, con il rilascio del permesso di costruire e la progettazione esecutiva in corso. L'intervento in Sesto F.no, ex Cantiere Comunale, NC per 12 alloggi di e.r.p. è in fase di cantierizzazione ed è in via di completamento anche il contermini fabbricato per 20 alloggi destinati all'affitto permanente a canone concordato e calmierato, che Casa S.p.A. ha acquistato dall'operatore privato selezionato dal Comune.

E' stato consegnato al Comune il progetto per i 4 alloggi e.r.p. in Impruneta, loc. Capoluogo, via Ho Chi Minh ed è stato appaltato l'intervento di RE 4 alloggi in Firenze, P.R.U. S. Maria a Cintoia, con relativo completamento delle OO.UU... Gli interventi di MS del P.O.R. (Piano Operativo di Reinvestimento) anno 2011, per un finanziamento complessivo di euro 1.760.368,00 approvato dalla Regione Toscana nel Dicembre 2012 sono praticamente tutti ultimati. Il P.O.R. anno 2012, approvato dal LODE Fiorentino alla fine di luglio 2013, è stato approvato dalla Regione Toscana nel febbraio 2014. Il finanziamento complessivo è pari a € 2.336.055,00 per interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero Edilizio e interventi di MS di nuova generazione - complessi edilizi di via della Sala e di via della Casella a Firenze, dove vengono realizzati interventi di efficientamento energetico con realizzazione di nuova coibentazione a cappotto, fruen-

RICAVI TIPICI DELLA SOCIETÀ



do anche degli incentivi del cosiddetto Conto Termico). Gli interventi del P.O.R. 2012 sono in corso di attuazione, compreso il recupero e la rifunzionalizzazione a fini residenziali dell'immobile di S. Caterina nel Capoluogo del Comune di Lastra a Signa, Il P.O.R. anno 2013 è stato approvato dalla Conferenza LODE nella seduta del 29.07.2014 per l'importo complessivo di € 1.215.795,92 per

interventi di MS sul patrimonio e.r.p. dei 31 Comuni soci ed è stato approvato dalla Regione Toscana nel febbraio 2015. Si evidenzia che i Comuni di Rufina e Scarperia e San Piero nel corso del 2014 hanno stabilito di utilizzare l'utile di propria competenza distribuito dal bilancio 2013 di Casa S.p.A. per il recupero e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio e.r.p..

Alloggi e.r.p. in gestione

C O M U N E	N ° A L L O G G I		
	DIC. 2013	DIC. 2014	Var.
BAGNO A RIPOLI	291	291	0
BARBERINO DI MUGELLO	137	137	0
BARBERINO VAL D'ELSA	44	44	0
BORG SAN LORENZO	192	193	1
CALENZANO	132	132	0
CAMPI BISENZIO	555	555	0
DICOMANO	21	21	0
FIESOLE	38	38	0
FIGLINE VALDARNO	202	202	0
FIRENZE	7.941	7.973	32
FIRENZUOLA	76	76	0
GREVE IN CHIANTI	133	133	0
IMPRUNETA	154	154	0
LASTRA A SIGNA	161	161	0
LONDA	20	20	0
MARRADI	81	81	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	13	13	0
PELAGO	60	60	0
PONTASSIEVE	257	257	0
REGGELLO	81	81	0
RIGNANO SULL'ARNO	66	66	6
RUFINA	46	46	0
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	171	171	0
SAN GODENZO	46	46	0
SCANDICCI	535	535	0
SCARPERIA E SAN PIERO	167	167	0
SESTO FIORENTINO	773	773	38
SIGNA	156	156	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	52	59	7
VAGLIA	4	4	0
VICCHIO DI MUGELLO	95	95	0
TOTALI	12.700	12.740	40

Interventi edilizi - anno 2014

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

C O M U N E	N U M E R O A L L O G G I		
	NUOVA COSTRUZIONE	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RECUPERO EDILIZIO
BAGNO A RIPOLI	0	72	3
BARBERINO DI MUGELLO	0	0	0
BARBERINO VAL D'ELSA	0	14	0
BORG SAN LORENZO	0	6	20
CALENZANO	0	1	0
CAMPI BISENZIO	0	12	0
DICOMANO	0	18	0
FIESOLE	0	0	0
FIGLINE VALDARNO - INCISA V.NO	9	0	0
FIRENZE	245	1.084	21
FIRENZUOLA	0	24	0
GREVE IN CHIANTI	0	12	0
IMPRUNETA	4	0	0
LASTRA A SIGNA	0	37	3
LONDA	0	0	0
MARRADI	0	4	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	0	0	0
PELAGO	0	4	0
PONTASSIEVE	12	6	0
REGGELLO	0	12	0
RIGNANO SULL'ARNO	0	24	0
RUFINA	9	8	0
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	0	12	0
SAN GODENZO	0	6	0
SCANDICCI	15	24	0
SCARPERIA E SAN PIERO A SIEVE	4	12	0
SESTO FIORENTINO	32	154	0
SIGNA	0	30	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	0	13	4
VAGLIA	0	0	0
VICCHIO DI MUGELLO	0	10	0
AULLA (Alloggi pro-alluvionati)	48	0	0
TOTALI	378	1.599	51

Ristrutturazione alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. - anno 2014

C O M U N E	N U M E R O A L L O G G I	C O S T O (VALORI ESPRESSI IN EURO)
BAGNO A RIPOLI	5	15.558,57
BARBERINO DI MUGELLO	3	38.318,18
BARBERINO VAL D'ELSA	5	20.727,55
BORG SAN LORENZO	3	42.759,17
CALENZANO	2	5.572,68
CAMPI BISENZIO	8	68.772,38
DICOMANO	1	762,60
FIESOLE	0	-
FIGLINE VALDARNO - INCISA V.NO	4	54.702,14
FIRENZE	147	1.999.699,70
FIRENZUOLA	2	16.828,14
GREVE IN CHIANTI	3	51.262,15
IMPRUNETA	1	5.396,70
LASTRA A SIGNA	2	31.055,00
LONDA	0	-
MARRADI	1	13.058,69
PALAZZUOLO SUL SENIO	0	-
PELAGO	4	29.553,94
PONTASSIEVE	11	167.363,67
REGGELLO	2	7.034,51
RIGNANO SULL'ARNO	0	-
RUFINA	4	12.027,30
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	4	30.269,18
SAN GODENZO	2	33.636,63
SCANDICCI	11	105.325,80
SCARPERIA - SAN PIERO A SIEVE	4	45.247,03
SESTO FIORENTINO	16	94.173,01
SIGNA	1	916,22
TAVARNELLE VAL DI PESA	2	12.709,68
VAGLIA	0	-
VICCHIO DI MUGELLO	1	25.003,47
TOTALI	249	2.927.734,47

SANZIONI PIÙ SEVERE PER CHI NON RISPETTA LE REGOLE D'USO DEGLI ALLOGGI

INTERVISTA AL PRESIDENTE TALLURI

Uno dei temi più sentiti tra gli utenti dell'e.r.p. è quello del rispetto delle regole d'uso degli alloggi. A volte basta la presenza di un prepotente o comunque di qualcuno che ignora bellamente le poche, basilari regole di convivenza e l'abitare nel condominio diventa problematico. Su questo tema la recente L.R. 41/2015 che ha modificato la L.R. 96/1996 ha introdotto importanti novità. Ne abbiamo parlato con il Presidente di Casa S.p.A..

Presidente Talluri, la L.R. Toscana 31/3/2015 n. 41 per la prima volta considera causa di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio e.r.p. la violazione delle regole d'uso degli alloggi. Sicuramente una novità importante.

Tutti sanno che la decadenza è il procedimento più grave, attivato dal Comune, che porta alla perdita del diritto all'alloggio, in tempi brevi.

La decadenza naturalmente non è prevista per ogni piccola violazione, ma per i casi gravi e continuati nel tempo, nonostante i richiami o per i gravi danni volontariamente causati all'alloggio o al fabbricato la decadenza è una prospettiva concreta, di cui è necessario tenere conto.

L'art. 35 lett. d) della L.R.T. 96/1996, dopo le modifiche della L.R. 41/2015, dice che si applica la decadenza a chi "abbia gravemente e reiteratamente contravvenuto alle disposizioni di legge, di contratto di locazione, del regolamento di utenza e del regolamento di autogestione, inerenti l'uso dell'alloggio, o abbia causato volontariamente gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze o alle parti comuni dell'edificio".

Esatto, questa novità dovrebbe convincere i vari disturbatori, prepotenti, quelli che pensano di potersi appropriare di parti comuni, violare le regole, anche di autogestione, ignorare i principi della convivenza a rileggersi le norme (neppure troppo numerose ed abbastanza chiare) che regolano il rapporto di assegnazione e a modificare i loro comportamenti.

Presidente possiamo dire che alla fine basta conoscere e rispettare il Regolamento regionale di Utenza (Del. G.R. 15/6/1998 n. 608)? Tutti gli assegnatari dovrebbero averne una copia: il Regolamento viene infatti dato con il contratto di locazione, è stato pubblicato su CASA SPA INFORMA, si scarica dal sito di Casa S.p.A. (Documenti > Regolamenti-Normative), può essere richiesto agli uffici di Casa S.p.A..

Sì, proprio così, del Regolamento è bene andare a leggere gli articoli 3, 9, 13 e 19; ma soprattutto è necessario leggere a fondo l'art. 7, che indica dettagliatamente i comportamenti vietati, divisi in quindici tipologie, dalla lett. a) alla lett. q).

Senza entrare nei vari punti si può dire



che sono vietati tutti i comportamenti che possano provocare danni al fabbricato ed alle persone, che rechino disturbo con rumori ed altre immissioni, che tendano ad occupare spazi comuni, anche di parcheggio, che ledano la tranquillità, il decoro e l'igiene del fabbricato.

Sono divieti chiari, spesso ben dettagliati; se qualcosa non è chiaro comunque Casa S.p.A. è pronta a fornire ogni tipo di chiarimento, ai singoli assegnatari ed agli organi dell'Autogestione ed anche in tale occasione a svolgere un'azione di mediazione e di raffreddamento dei conflitti.

Presidente non si può dimenticare che la convivenza ha sempre dei mar-

gini di mediazione e non tutti i comportamenti non graditi da parte dei vicini sono di per sé sanzionabili: per alcuni di questi casi il Codice civile parla di "normale tollerabilità", che è un criterio che certo non dice tutto, ma dà comunque un'indicazione importante.

Sì, questo è un punto importante. Anche per questo i numerosi richiami che Casa S.p.A. può fare per mancato rispetto del Regolamento di Utenza prevedono sempre la possibilità per i destinatari di spiegarsi e tendono soprattutto al miglioramento dei comportamenti futuri.

Detto ciò, è bene confermare che chi percorre la strada della violazione delle regole si mette su un terreno rischioso e fortemente sanzionato, nel quale la decadenza è solo l'ultimo ed il più definitivo provvedimento.

Ben prima di giungere a tale esito l'inadempiente ha varie conseguenze negative, che se ne renda conto o meno:

- perde tutte le varie possibilità e benefici che sono dalla legge subordinati all'assenza appunto di inadempimenti;
 - è soggetto al risarcimento di tutti i danni;
 - si assume spesso vere e proprie responsabilità penali, attivabili a querela o anche d'ufficio;
 - può subire procedimenti d'urgenza, dal Gestore o da coinquilini e terzi;
 - si espone a sanzioni pecuniarie, anche pesanti, del Gestore, dell'Autogestione e del Condominio;
 - se l'inadempimento, anche verso l'Autogestione o il Condominio, si traduce in morosità, per subentro del Gestore, rischia lo sfratto;
 - se viola norme poste da leggi generali o regolamenti ed atti pubblici locali, in particolare Regolamenti comunali, rischia le pesanti sanzioni ivi previste.
- A me pare che ci siano motivi sufficienti per convincersi che l'abitare nell'edilizia pubblica rispettandone le regole è la soluzione più conveniente, oltre che evidentemente la più giusta e conforme alle finalità di questo importante servizio sociale.

6 ORGANIZZAZIONE E RESPONSABILITÀ SOCIALE: I TRAGUARDI DI CASA SPA CERTIFICATI DA BUREAU VERITAS

L'11 ed il 12 giugno si è svolta la visita di sorveglianza da parte dell'ente Bureau Veritas per il mantenimento delle certificazioni ISO 9001:2008 (comprensiva anche dell'attività di verifica progettuale ai sensi del DPR 207/2008) ed SA8000 (c.d. "Certificazione Etica").

I valutatori, attestando l'esito positivo della verifica, hanno potuto con-

statare che Casa S.p.A. non solo ha pienamente recepito i principi e le procedure richieste dagli standard di riferimento ma - a distanza di 10 anni dalla prima certificazione di Qualità, datata 2005! - continua a perseguire obiettivi di miglioramento nel campo della buona organizzazione e della Responsabilità Sociale.



A SETTEMBRE I QUARTIERI SI ANIMANO CON LA "FESTA DEI VICINI" TORNA L'APPUNTAMENTO PER FAVORIRE LA COESIONE SOCIALE E I RAPPORTI DI BUON VICINATO TRA GLI INQUILINI

Contrastare l'isolamento che caratterizza i quartieri delle grandi città e rafforzare i rapporti di buon vicinato tra gli inquilini dell'edilizia residenziale pubblica italiana. È questo l'obiettivo della "Festa dei Vicini", partita spontaneamente nel 1999 da un gruppo di amici francesi per conoscere i loro vicini di casa nel 17° Arrondissement di Parigi, ed approdata in Italia nel 2006.

Anche quest'anno numerosi sono gli appuntamenti previsti in molte città italiane. Qualcuna ha già festeggiato l'evento, altre, come Firenze, danno l'appuntamento per il prossimo 12 settembre. Per quella data tutti gli inquilini delle case popolari saranno invitati ad organizzare una festa, un buffet o un aperitivo con i vicini, negli spazi comuni del condominio. Quest'anno, grazie alla concomitanza con l'Expo, il tema centrale della festa sarà, ancor più che ogni altra volta, il cibo: ai partecipanti alla manifestazione verrà chiesto di proporre ricette e piatti della tradizione gastronomica della

loro famiglia e del loro Paese d'origine, per riscoprire l'importanza della diversità.

Casa S.p.A. promuove l'iniziativa. Per partecipare, ed essere inseriti nel calendario degli appuntamenti della festa, è necessario compilare il modulo di partecipazione reperibile



sul sito dell'azienda ed inviarlo all'indirizzo mail segreteria@casa-spa.org entro il 24 agosto.

La Festa dei Vicini edizione 2015, promossa come sempre da Anci Nazionale, Federcasa e dagli enti di edilizia residenziale pubblica, è stata presentata lo scorso 6 luglio a Torino, alla presenza del vicesin-

daco del capoluogo piemontese Elide Tisi, dell'assessore Ilda Curti, del presidente di ATC Torino Marcello Mazzù e del presidente di Federcasa Luca Talluri. Da tutti è stato ribadito come questo appuntamento rappresenti un momento conviviale importante in cui i cittadini si mobilitano, si organizzano e manifestano il senso di solidarietà, coesione ed integrazione. È un evento importante per riscoprire il senso delle relazioni, rafforzarle e, in certi casi, costruirle. Un modo per superare anche barriere culturali e stili di vita diversi, ed avviare relazioni più amichevoli e solidali. "La coesione e il senso di comunità sono gli elementi fondanti del rispetto delle regole e della cura del

bene pubblico, ha commentato il presidente di Federcasa Luca Talluri. Questi valori rappresentano le condizioni affinché anche nelle case popolari si possano creare rapporti di buon vicinato".

Dunque non dimenticatevi di iscrivervi e di partecipare: la Festa dei vicini vi aspetta!!!

IL 21 OTTOBRE LA GIORNATA DELLA TRASPARENZA



Il 21 ottobre 2015 si terrà presso la sede di Casa S.p.A. la "giornata della trasparenza", così come previsto dal "Piano per la Trasparenza e per l'Integrità" adottato dalla Società ai sensi della normativa vigente e pubblicato sul sito internet www.casa-spa.it nella sezione "amministrazione trasparente".

Come anticipato nel precedente numero di CASA SPA INFORMA, l'iniziativa è rivolta ai portatori di interesse della Società (c.d. stakeholder) interni ed esterni (comuni, utenti, sindacati dell'utenza, personale, sindacati dei lavoratori, fornitori,

associazioni rappresentative, istituzioni, collettività).

Sarà un'occasione di confronto e ascolto sui principali aspetti delle attività istituzionali della Società, per conoscere l'azienda e migliorare la qualità dei servizi.

Sarà argomento dell'incontro anche lo stato di attuazione del Piano e i suggerimenti che emergeranno daranno gli spunti per il suo aggiornamento.

Il report della giornata sarà pubblicato sul sito web, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – sotto-sezione "altri contenuti".



Da destra: il presidente di Federcasa Luca Talluri, il vicesindaco del capoluogo piemontese Elide Tisi, l'assessore Ilda Curti e il presidente di ATC Torino Marcello Mazzù.

**per avere in tempo reale informazioni e notizie
sul lavoro che Casa S.p.A. svolge quotidianamente
(@casaspafirenze)**



**seguici su
twitter**

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
martedì - giovedì - venerdì
ore 9.00 – 12.00

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

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

- **DOCUMENTAZIONE STORICA**
mercoledì
9:00 - 12:00

www.casaspaitalia.it
info@casaspaitalia.org

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 25 LUGLIO 2015

CASA SPA
informa

quadrimestrale di Casa S.p.a.

Direttore:
Luca Talluri

Direttore Responsabile:
Leonardo Bartoletti

Comitato di Redazione:
Luca Talluri
Vincenzo Esposito
Vincenzo Cavalleri
Luisa Sarri
Leonardo Bencini
Sara Berni
Letizia Di Marco
Piero Poggesi
Luigi Ricci
Alessio Romagnoli

Direzione e Redazione:
Via Fiesolana, 5
50121 FIRENZE
Tel. 055.22.624.1
Fax 055.22.624.269
E-mail: info@casaspa.org

Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Litografia IP

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE



Si sono conclusi gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, nei fabbricati e.r.p. gestiti, finanziati con il Programma Sperimentale Delibera G.R.T. 1065/28.11.2011 (Finanziamento complessivo € 477.828,00)

Nei Comuni di Bagno a Ripoli, Barberino Val D'Elsa, Firenze, Scandicci, Scarperia e Signa sono stati effettuati lavori per la messa in opera di piattaforme elevatrici oleodinamiche con struttura in acciaio e vetro con sistemi di manovra universale.

Tutte le cabine hanno dimensione minima di 80x120 cm con porta di accesso L 75 cm ovve-

ro in conformità a quanto previsto dalla L. 13/89, D.M. 236/89 E DPGR 41R-2009.

Tutte le piattaforme sono state inserite all'interno dei vani scala con eccezione di Barberino Val D'Elsa dove sono esterne. In alcuni fabbricati è stato necessario operare tagli alle rampe del vano scala.

A Barberino Val D'Elsa sono stati eseguiti importanti interventi di abbattimento barriere architettoniche per superare i vari dislivelli di collegamento tra la zona parcheggio ed i vani scala attraverso rampe in calcestruzzo.

