



Consegnati

60 alloggi a Firenze ...pag. 2



Regolamento

d'utenza ...pag. 4/5



MONTATI in 50 giorni - COMPLETATI in 20 giorni



Dieci anni di progetti, tra risparmio energetico e innovazione

Sono già trascorsi 10 anni da quando Casa S.p.A., nel marzo 2003, ha iniziato ad operare e tre anni da quando si è insediato il nuovo Consiglio di Amministrazione, da me presieduto.

Con l'assemblea dei soci che si terrà a fine del mese di aprile per l'approvazione del bilancio 2012 (che verrà illustrato nel prossimo numero di CASA SPA INFORMA) il Consiglio di Amministrazione verrà rinnovato, con un numero minore di componenti (tre) e con significative novità nella sua composizione, in ossequio alle nuove regole introdotte dalla cosiddetta spending review.

L'occasione è quindi utile per ringraziare il Consiglio di Amministrazione per il lavoro svolto e, mio tramite, per rivolgere a tutti voi lettori il saluto del C.d.A. di Casa S.p.A.

I dieci anni di attività della società abbiamo deciso di festeggiarli lavorando, utilizzando due anni di esperienza del monitoraggio degli edifici ad alta efficienza energetica da noi realizzati, per illustrare il lavoro fatto, in un libro, edito da Alinea di Firenze, dal titolo "Misurare l'Efficienza Energetica", organizzando un convegno dal titolo "QUANTO CONSUMA LA MIA CASA?" dove esperti nazionali presenteranno idee, proposte ed esperienze per l'efficientamento energetico del patrimonio e.r.p. esistente e per progettare e costruire oggi le abitazioni del futuro. Ed infine consegnando agli inquilini del complesso e.r.p. di via Torre degli Agli, che verrà demolito e ricostruito, che li abiteranno per circa due anni, gli alloggi temporanei, montabili e smontabili, realizzati in legno, prefabbricati in stabilimento e montati in

cantiere in 50 giorni di lavoro effettivo più 20 giorni per completarli nelle finiture e nelle sistemazioni esterne. Alla fine dell'utilizzo temporaneo, gli alloggi verranno smontati e rimontati in altro loco per dare risposta ad altre esigenze abitative. E' questo un intervento sperimentale, unico in Italia, progettato e pensato da Casa S.p.A., realizzato, a seguito di affidamento a mezzo gara d'appalto a imprese toscane, che costituisce la miglior presentazione del modo di pensare e di lavorare di Casa S.p.A. in questi dieci anni. Innovazione e Ricerca, questi due termini li abbiamo spesso utilizzati, ma crediamo di avere realizzato programmi e progetti che danno sostanza del realizzato a questi termini a noi così cari.

Abbiamo registrato il logo "CASA SPA LEGNO" che contraddistingue le nostre costruzioni in legno, una casa sicura, salubre, sostenibile, economica. La nostra attività non è commerciale, la registrazione del logo ha quindi il significato di contraddistinguere alloggi che sono il frutto della nostra passione, delle nostre idee, di un metodo progettuale consolidato e aperto a nuovi sviluppi e ricerche, solido perché basato su di un materiale antico che con le nuove tecnologie può davvero essere alla base delle case del futuro.

Inviando a tutti voi un caro saluto, firmo l'editoriale con il logo dei primi dieci anni di Casa S.p.A., con l'auspicio che altri anni, tanti, seguano con crescente fortuna.

Luca Talluri
Presidente CASA S.p.A.



A Sesto
una nuova strategia
contro i terremoti ...pag. 6



Costruire
con il legno...pag. 8



IL SINDACO RENZI CONSEGNA LE CHIAVI IN VIA CANOVA

60 GLI ALLOGGI INAUGURATI NEL QUARTIERE RESIDENZIALE GIUNCOLI



Taglio del nastro per i sessanta nuovi alloggi di edilizia popolare in Via Canova ai civici 116/24-30. Le nuove abitazioni sono state consegnate, mercoledì 12 dicembre dal Sindaco di Firenze Matteo Renzi assieme all'Assessore alla Casa Stefania Saccardi e al Presidente di Casa Spa Luca Talluri.

I 60 alloggi fanno parte del quartiere residenziale Giuncoli, per i complessivi 124 alloggi, progettato unitariamente con la finalità di coniugare socialità con alta efficienza energetica. Le unità abitative sono infatti certificate in classe A permettendo così un consistente

risparmio grazie all'abbassamento del fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo. Gli alloggi, 24 nell'edificio a torre più 36 nell'edificio in linea, saranno sottoposti agli accertamenti della loro reale efficienza e qualità, mediante la misura della trasmittanza in opera, l'indagine termografica, il rilievo delle temperature superficiali delle pareti e il monitoraggio effettivo dei consumi degli inquilini per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Sarà così possibile conoscere l'effettiva qualità degli edifici e la rispondenza al vero della certificazione energetica.



In alto: vista generale dell'intervento con la torre per 20 alloggi in affitto permanente, la torre per 24 alloggi e l'edificio in linea per 36 alloggi.
Sopra: il percorso pedonale matrice del progetto.
A destra e in basso: alcuni momenti della consegna delle chiavi da parte del Sindaco Matteo Renzi, del presidente di Casa S.p.A Luca Talluri, dell'Assessore Stefania Saccardi e del Direttore Generale di Casa S.p.A. Vincenzo Esosito.
In basso a destra i pannelli fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio in linea.





IL SISTEMA FPS INAUGURATO NEGLI ALLOGGI A SESTO FIORENTINO

UN PRIMATO TUTTO ITALIANO PER LE ABITAZIONI DI VIA RISORGIMENTO N. 20

Sono terminati i lavori per i ventisei alloggi di edilizia residenziale pubblica a Sesto Fiorentino. Con la consegna delle chiavi, avvenuta sabato 22 dicembre scorso alla presenza del Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri, del Sindaco di Sesto Fiorentino Gianni Gianassi e dell'Assessore alla Casa Ivana Niccoli, sono state inaugurate le nuove abitazioni in Via Risorgimento n. 20. Il nuovo edificio si inserisce in un contesto edificato consolidato costituito da edifici, unifamiliari e bifamiliari, e piccoli condomini, ed è articolato su due piani fuori terra, dove sono ubicati i 26 alloggi, e un piano interrato adibito a cantine e garage.

Gli alloggi sono di taglio medio, con 2, 3, 4 e 5 posti letto. La facciata nord dell'edificio è caratterizzata dalla presenza di logge parzialmente aperte mentre sulla facciata sud la protezione dai raggi solari è ottenuta tramite ballatoio con brise soleil. Il fabbricato è realizzato con criteri bioclimatici e di elevata efficienza energetica, tra cui gronde sporgenti per favorire l'ombreggiamento, schermature fisse e mobili, infissi dotati di vetri a più strati che permettono una bassa conduttività termica, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione, contabilizzazione singola per ogni alloggio, pannelli solari per acqua calda sanitaria e recupero dell'acqua piovana per usi condominiali.

Una delle novità di questo edificio consiste nel nuovo sistema di protezione sismica, Friction Pendulum



sistem (FPS), il primo ad essere stato adottato in Italia. Il dispositivo di isolamento viene interposto tra le strutture portanti in elevazione e quelle del piano interrato in modo

da ridurre sensibilmente gli effetti prodotti dal sisma sulla sovrastruttura, riducendo i costi di costruzione di quest'ultima e rendendo pressoché nulli i danni sull'edificio.



In alto: Vista generali dell'intervento. Sopra: due immagini della facciata sud con la schermatura a brise-soleil. A destra: la consegna delle chiavi e del kit "Abitare consapevolmente" da parte del Sindaco Gianni Gianassi, dell'Assessore alla Casa Ivana Niccoli, del Presidente di Casa S.p.A Luca Talluri, del Direttore Generale di Casa S.p.A Vincenzo Esposito e del Consigliere Sandro Tarli



Su questo numero di CASA SPA INFORMA viene pubblicato il testo integrale del Regolamento di Utenza: è un documento che molti già conoscono bene, perché da tempo viene fornito agli assegnatari in occasione della stipula del contratto di locazione e che è reperibile anche sul sito internet di CASA S.p.A..

Si tratta però di un documento di particolare importanza, che ha valenza normativa (è stato adottato infatti con provvedimento della Regione Toscana - Delibera GRT n. 608 del 15.6.1998) e completa il quadro tracciato dalla LRT 96/96 in materia di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, specie per la ripartizione di compiti e competenze tra Comuni, Soggetto Gestore ed assegnatari. Riteniamo quindi di grande utilità potenziarne la diffusione presso tutti gli interessati.

Titolo I

NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e comunque di tutti quelli a cui si applica la L.R. 96/96 e successive modifiche. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di proprietà od in gestione di Casa S.p.A., in qualunque tempo e modo assegnati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

Il Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 16 della Legge Regionale Toscana 20.12.96 n. 96, costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

Nei rapporti tra Ente gestore ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, in quanto recepiti dall'Ente gestore stesso e conformi alla legislazione vigente.

Sono fatti salvi altresì gli accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra Ente gestore ed OO.SS. dell'utenza a livello provinciale in quanto compatibili con la normativa vigente.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengano alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare.

Titolo II

USO ALLOGGI

Art. 2

Utilizzo alloggio assegnato

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

Art. 3

Responsabilità nell'uso dell'alloggio

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 4

Uso spazi in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio ad uso giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà:

- tenere pulito il terreno annesso all'alloggio;
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione dell'Ente gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.

L'Ente gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per le colture o altri lavori effettuati.

Art. 5

Annullamento e decadenza dall'assegnazione

A norma di legge è disposto dal Sindaco l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

- a) assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni d'uso.

A norma di legge è dichiarata dal Sindaco la decadenza dall'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, nel caso in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione ai sensi delle lett. a), b), c), d), e), g), h) della tabella Tab. A della L.R. 96/96.

La decadenza dall'assegnazione potrà inoltre essere dichiarata dal Sindaco nel caso di superamento del limite di reddito previsto dalla normativa vigente, nonché nel caso di mancata presentazione della documentazione reddituale richiesta dall'Ente gestore (artt. 28 e 36 L.R. 96/96).

Art. 6

Risoluzione del contratto

La risoluzione del contratto per morosità superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione e quote accessorie, ove ricorrano le condizioni di legge, è segnalata dall'Ente Gestore al Sindaco, competente a dichiarare la decadenza. Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30 comma 4 della L.R. 96/96.

L'Ente gestore e il Comune possono confrontarsi con le OO.SS. dell'utenza per definire procedure e modalità relative alla risoluzione del contratto e alla pronuncia di decadenza dall'assegnazione. Contro gli assegnatari inadempienti l'Ente gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.

È precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e quote accessorie. A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei

canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti dell'Ente gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

L'Ente gestore determina le modalità di pagamento del canone e quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi. Sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi gli assegnatari che versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte dall'Ente gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

Art. 7

Divieti

È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi artt. 27 e 28:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre; occuparli con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini;
- c) fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto dell'Ente gestore;
- d) tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi, e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- e) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- f) esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- g) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre;
- h) stendere biancheria, spaccare legna, depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;
- i) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materie infiammabili o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici;
- l) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- m) lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- n) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte di Autogestioni ed Organizzazioni di utenza;
- o) mantenere l'alloggio e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o la decenza;
- p) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità ed il decoro del fabbricato;
- q) tenere comportamenti contrari alle norme di legge, e di regolamenti municipali o altri provvedimenti amministrativi in materia.

Art. 8

Interventi strutturali

a carico dell'Ente Gestore

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dall'Ente gestore installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dall'Ente gestore, ai sensi delle vigenti disposizioni.

Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ripristinato dall'Ente gestore, sono previste apposite convenzioni ai sensi dell'art. 10, comma 9 della L.R. 96/96, i cui contenuti saranno definiti previo confronto con le OO.SS. dell'utenza.

Titolo III

MANUTENZIONE

Art. 9

Interventi a carico dell'Assegnatario

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento. Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, gli assegnatari verificheranno che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati, provvedendo in caso contrario alle sostituzioni e/o integrazioni necessarie.

In mancanza di ciò l'Ente gestore sarà esonerato da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Art. 10

Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3, i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

- riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas;
- riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquisti, lavatoi, W.C., docce, vasche da bagno, bidet, ecc.);
- disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- riparazione o sostituzione di scaldacqua e scaldabagni nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;
- manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, ecc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda; per la sostituzione della caldaia l'Ente gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà;
- manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- manutenzione e/o ripristino di cappe, aereatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di aereazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori, e terminali (interruttori, prese, suonerie, ecc.);
- riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;

- riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- sostituzione di vetri;
- riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili;
- riparazione di portoncini, porte-finestre, finestre e bussole;
- tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- verniciatura di sportelli infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione.

Art. 11

Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità all'art. 3 - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

- a) Impianto centralizzato di riscaldamento e/o produzione acqua calda:
 - pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
 - manutenzione (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, come premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, gicleurs, avvolgimenti di motori elettrici, bollitori acqua calda, pompe, termostati contatori ecc.;
 - revisione periodica di estintori e/o sostituzione dei medesimi;
 - oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto.
 - b) Impianto per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:
 - manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico o smaltimento scarichi;
 - pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico o di smaltimento scarichi;
 - manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
 - disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni.
 - c) Impianto dell'ascensore:
 - riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori quali pattini, serrature, lampade, pulsantiera, ecc.;
 - oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali.
- Nel caso in cui l'Ente Gestore o l'Autogestione ove costituita affidino ad idonea Ditta la manutenzione degli impianti di ascensore con incarichi di "manutenzione globale" si segue la seguente linea applicativa:
- l'Ente Gestore sosterrà il 30% del costo sostenuto qualora gestisca in modo diretto il servizio;
 - l'Ente Gestore in presenza di una Autogestione regolarmente costituita corrisponderà alla medesima a titolo di rimborso il 30% del costo totale sostenuto.
- Altrimenti se l'Ente Gestore o l'Autogestione opereranno per sostenere unicamente la "manutenzione semplice" la stessa sarà ripartita pro quota tra tutti gli assegnatari a qualunque titolo, fatta salva la manutenzione stra-



ordinaria che risulterà a totale carico dell'Ente Gestore.

d) Impianto centralizzato TV:

- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, ecc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

e) Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra ecc.;
- manutenzione o sostituzione dello impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione o sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.;
- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli.

f) Altri interventi:

- riparazione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo ecc.;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;
- completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri a pilotis, ecc.;
- riparazione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- manutenzione completa dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione.

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dall'Ente gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

Art. 12

Visite alloggio

L'Ente gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile all'Ente gestore e ai suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicheranno gli artt. 27 e 28.

Art. 13

Responsabilità per danni

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti, ed in particolare di quelli relativi al manto di copertura del fabbricato.

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante dall'Ente gestore, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari medesimi.

In caso di omissione l'Ente gestore, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni

altro onere sostenuto dall'Ente gestore, salva l'eventuale risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 27 e le sanzioni di cui all'art. 28.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente all'Ente gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'Ente gestore stesso per eventuali danni.

Art. 14

Interventi a carico dell'Ente Gestore

L'Ente gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, l'Ente gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

Art. 15

Autorizzazione per lavori diversi

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'Ente gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

In caso di mancata risposta dell'Ente gestore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta, gli assegnatari potranno procedere ai lavori.

Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall'Ente gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nullastanti, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione. L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Nel caso in cui l'alloggio sia consegnato con onere di ripristino a carico dell'assegnatario, i rapporti tra le parti saranno regolati da apposita convenzione.

Art. 16

Miglioramenti o addizioni autorizzati

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'Ente gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente gestore al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

Titolo IV

SERVIZI

Art. 17

Spese per servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale;
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere, con eventuale sostituzione di lapidi;
- tributi per passi carrai.

Fermo restando quanto indicato al successivo Titolo V, ove l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente all'Amministratore le spese a loro carico.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi contratti singoli con l'Ente erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

Art. 18

Mancato pagamento spese per servizi

L'Ente gestore non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari, di cui al precedente art. 17, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, l'Ente gestore fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

Titolo V

AUTOGESTIONE E CONDOMINI

Art. 19

Obblighi degli assegnatari

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la legge prevede l'Autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi e degli spazi comuni.

Gli assegnatari sono tenuti, in quanto tali, a far parte degli organi dell'Autogestione; non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra, in conformità al Regolamento di Autogestione, oltre che esporre l'assegnatario al recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabile a norma degli artt. 27 e 28 del presente Regolamento.

La ripartizione delle spese di autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio di edifici.

Art. 20

Compiti dell'Autogestione

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente Regolamento, nonché nell'apposito Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione.

Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione in merito ai servizi, si fa riferimento all'art. 17 del presente Regolamento.

Art. 21

Finanziamento dell'Autogestione

A fronte dei compiti ed oneri di cui al presente titolo, all'Autogestione regolarmente costituita sarà riconosciuto l'accredito della quota determinata a norma dell'art. 31 della L.R. 96/96 e successive modificazioni.

Tale accredito sarà liquidato dall'Ente gestore direttamente all'Autogestione.

Art. 22

Verifiche da parte dell'Ente Gestore

L'Ente gestore può in ogni momento verificare la conduzione dell'Autogestione in relazione alla sua amministrazione ed allo stato di conservazione dei beni ad essa affidati.

Nel caso di gravi inadempienze, l'Ente gestore interverrà nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

Art. 23

Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'Ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi. Per qualunque somma che l'Ente gestore dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 18 del presente Regolamento.

Titolo VI

DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 24

Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III della Legge Regionale Toscana 20.12.1996 n. 96, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone, comminando sanzioni pecuniarie e maggiorazioni del canone stesso per gli inadempienti.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dall'Ente gestore, esclusa ogni altra forma di pagamento, come previsto dal precedente art. 6.

Art. 25

Rapporto di locazione

Il contratto di locazione, in quanto attuativo dell'atto amministrativo di assegnazione non è sottoposto a limiti temporali.

A garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, l'assegnatario verserà all'Ente gestore un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi.

Il contratto è soggetto a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge. La legge regionale regola le ipotesi nelle quali è ammesso il subentro all'assegnatario originario di altri componenti del nucleo familiare.

In ogni diverso caso vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio all'Ente gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

Art. 26

Mobilità degli assegnatari

È prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia a richiesta, sia d'ufficio.

I cambi disposti d'ufficio sono obbligatorie per l'assegnatario, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37 comma 3, della L.R. 96/96 (fino a L. 3.000.000) e la revoca dell'eventuale riduzione del canone.

La legge regola i casi in cui il Sindaco può far eseguire coattivamente il cambio dell'alloggio, ovvero dichiarare la decadenza dell'assegnatario in caso di inottemperanza.

Titolo VII

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 27

Casi di risoluzione

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di pronuncia di annullamento o di decadenza nei casi indicati all'art. 5. Il contratto è inoltre risolto quando l'assegnatario:

- si renda moroso o inadempiente nel pagamento dei canoni e accessori, secondo quanto indicato all'art. 6, nonché agli artt. 17 e 19;
- compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione o dal presente regolamento e non abbia ottemperato ad intimazioni dell'Ente gestore per la rimessa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

Art. 28

Sanzioni

Le violazioni di cui al precedente art. 27 lett. b) costituiscono in ogni caso motivo di applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37, 2° comma, L.R. 96/96 (fino a L. 1.800.000).

Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, l'Ente gestore provvederà senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle autorità competenti.

Art. 29

Responsabilità

Anche in caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti all'Ente gestore, a coinquilini o a terzi in genere.

Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, gli assegnatari eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità dell'Ente gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art. 30

Rilascio dell'alloggio

In caso di dichiarazione di risoluzione, da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e da cose nel termine loro assegnato dall'Ente gestore.

Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa dell'Ente gestore per danni e spese comunque sostenuti.

Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.



FPS: IL NUOVO SISTEMA DI PROTEZIONE SISMICA

CASA S.P.A. LO ADOTTA PER LA PRIMA VOLTA IN ITALIA A SESTO FIORENTINO

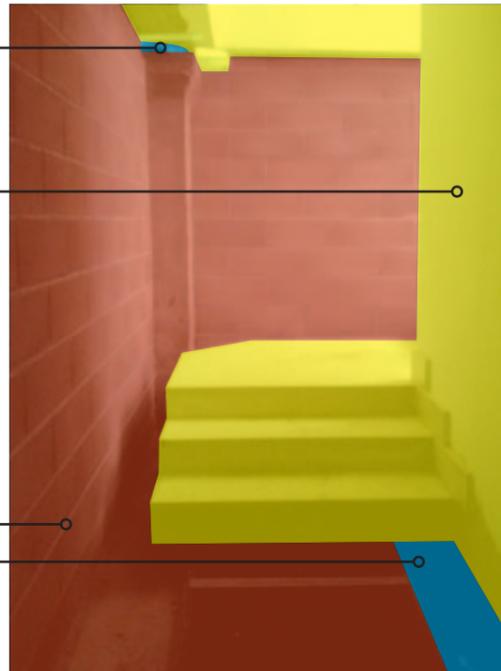
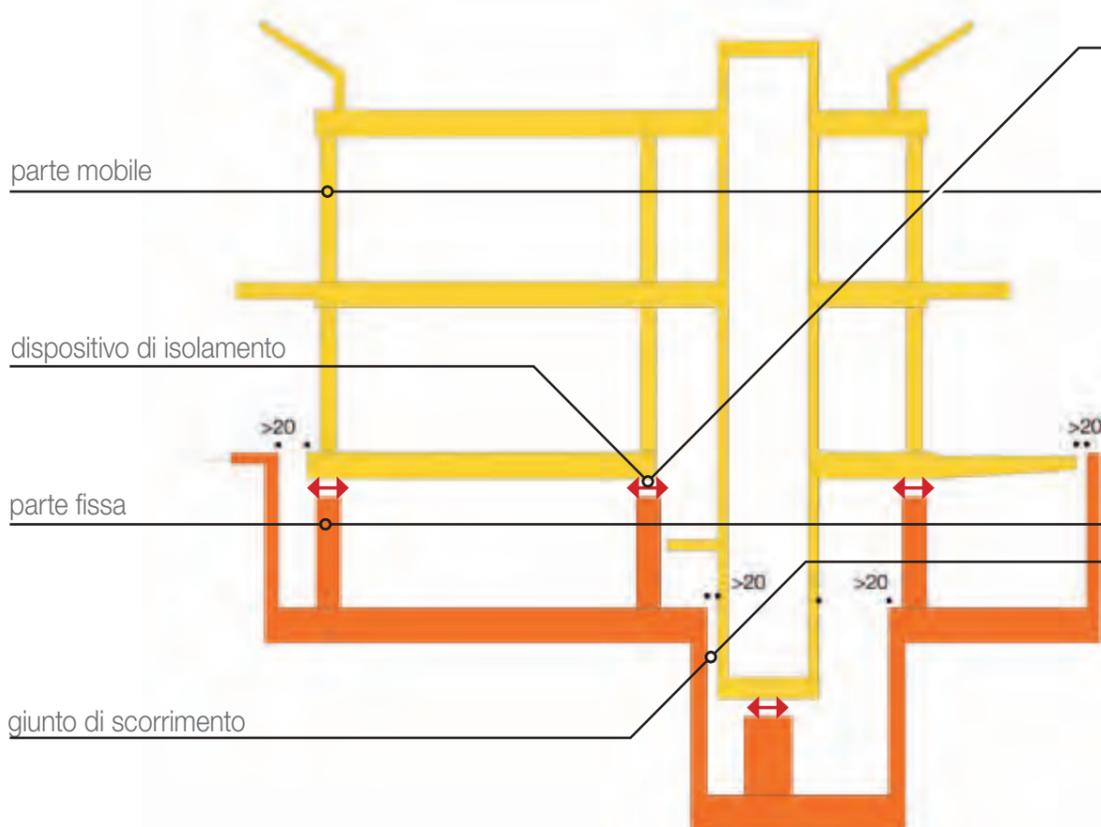
I 26 alloggi recentemente inaugurati a Sesto Fiorentino in via Risorgimento, sono dotati (vedi le pagine 2-3 di questo numero di Casa S.p.A. Informa) del sistema di protezione sismica con piattaforma mobile su dispositivi di isolamento FPS.

Le immagini qui sotto illustrano lo schema di funzionamento di tali dispositivi e le accortezze da adottare, ad esempio per gli impianti, per ottenere appieno i benefici previsti. In buona sostanza un edificio dotato degli isolatori, che in maniera molto semplice potremmo definire una sorta di "ammortizzatori", in caso di sisma è protetto da danni sia alla struttura che agli elementi non strutturali come tamponamenti ed impianti.

Con l'utilizzo degli isolatori è la stessa filosofia di progettazione strutturale che cambia, in quanto la progettazione sismica tradizionale ha l'obiettivo, sempre in caso di sisma, di evitare il collasso della struttura portante, in modo da evitare vittime, ma accettando che possano

verificarsi danni anche irreparabili; mentre con gli isolatori si mette in condizione l'edificio soprastante di rimanere quasi fermo, quindi illeso, con la fondazione ed il terreno sottostanti che si muovono secondo la scossa sismica, da qui la necessità di circondare la base dell'edificio con uno spazio libero (giunto) proprio per consentire questo movimento "disaccoppiato". Gli "ammortizzatori" hanno il compito dunque di isolare appunto dalla spinta del sisma e di accompagnare l'edificio in questo movimento disaccoppiato fino a riportare tutto nella posizione iniziale.

È del tutto evidente che il centro di tutta l'operazione sono i dispositivi di isolamento FPS (acronimo di fiction pendulum device system) pertanto tali dispositivi devono venire sottoposti a rigorose prove di laboratorio e ottenere il marchio di garanzia CE ed essere oggetto di ispezioni durante la vita dell'edificio in modo da garantirne sempre la piena funzionalità.



In alto i dispositivi di isolamento in fase di montaggio e a realizzazione ultimata. A sinistra: uno schema esplicativo del funzionamento dei dispositivi di isolamento sismico FPS installati nell'edificio. In basso: i giunti di spostamento negli impianti idrico e gas, fondamentali per permettere lo spostamento senza danni della parte fuoriterza dell'edificio.

COSTRUIRE CON IL LEGNO

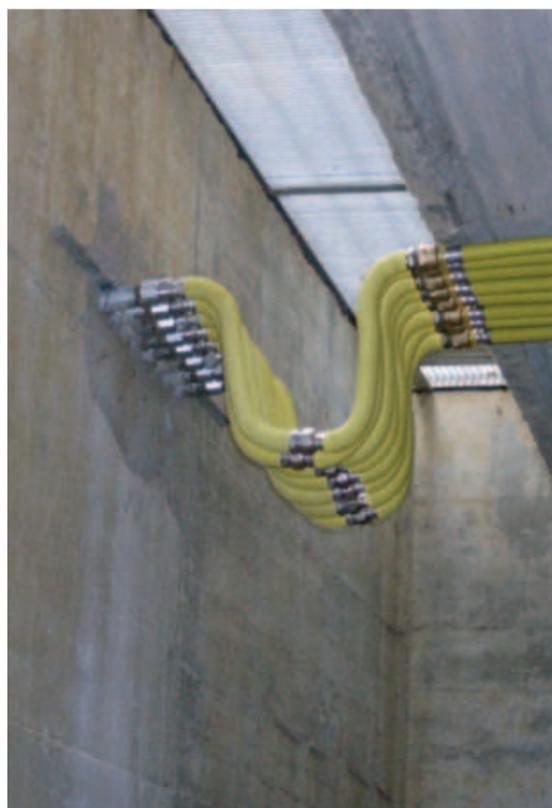
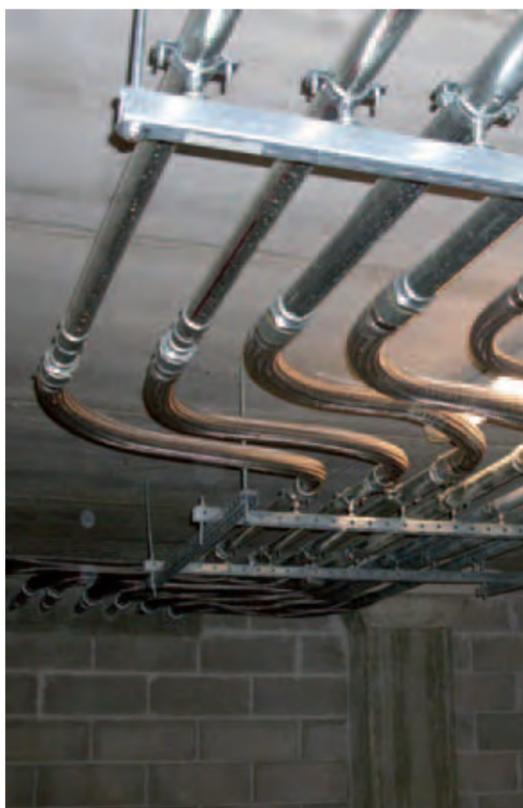
UNA RISORSA SICURA, SALUBRE, SOSTENIBILE ED ECONOMICA

Casa S.p.A., nell'ambito della propria attività di realizzazione del nuovo patrimonio di edilizia residenziale pubblica, predilige con sempre maggiore frequenza il legno quale materiale da costruzione. Il tutto secondo le più moderne tecnologie costruttive, XLam (pannelli massici di tavole a strati incrociati) in particolare.

Abbiamo quindi ideato un logo che potesse contraddistinguere la nostra linea di progettazione/realizzazione di alloggi con materiali naturali ed ecosostenibili. Il marchio è stato depositato e registrato in data 9 agosto 2012.



D'ora in avanti tutti gli alloggi realizzati da Casa S.p.A. in legno si frangeranno di tale marchio con il fine di contraddistinguere una "CASA SPA LEGNO": sicura, salubre, sostenibile ed economica.



I PRIMI DIECI ANNI DI CASA S.P.A.

PER L'OCCASIONE UN LIBRO E UN DVD RACCONTANO I RISULTATI DELLE NOSTRE ATTIVITÀ

Casa S.p.A. è stata costituita nel novembre dell'anno 2002 ed ha iniziato la sua attività nel Marzo 2003. Quest'anno quindi Casa S.p.A. compie 10 anni!

Non abbiamo organizzato alcuna celebrazione per questo compleanno, salvo creare il logo che vedete qui a fianco che reinterpreta per l'occasione il classico logo di Casa S.p.A.

Abbiamo però deciso che fosse

il convegno "QUANTO CONSUMA LA MIA CASA?" che chiamerà alle Murate esperti del settore per discutere ed illustrare, partendo anche dalle nostre realizzazioni e dai nostri programmi sperimentali e di innovazione, le idee e le proposte per l'efficientamento energetico del patrimonio abitativo esistente e le modalità migliori per progettare e costruire oggi le abitazioni del futuro.



opportuno dare conto, in modo ampio e documentato, di alcune delle nostre attività a carattere innovativo, pubblicando con l'Editore Alinea di Firenze il libro "MISURARE L'EFFICIENZA ENERGETICA" dove si illustrano i risultati dell'attività di misurazione e monitoraggio delle prestazioni effettive degli edifici ad alta efficienza energetica di ultima generazione, progettati e realizzati da Casa S.p.A. A tale proposito verrà pubblicato un DVD che illustra nei particolari l'innovativa esperienza dei due condomini su tre piani fuori terra che contano in tutto diciotto alloggi temporanei, montabili e smontabili, in legno, prefabbricati in stabilimento e poi montati nell'area di Viale Guidoni a Firenze. In 50 giorni di lavoro effettivo e nei successivi 20 giorni, sono stati completati.

Il 19 Aprile verrà inoltre organizzato



SALUTE E SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO

A CASA S.P.A. LA CERTIFICAZIONE CHE NE ATTESTA I MERITI



È recentissimo, esattamente dal 22 marzo scorso, l'ottenimento da parte di CASA S.p.A. di un altro importante accreditamento: la certificazione OHSAS 18001 relativa alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

La conformità a questo schema, che ha richiesto un particolare impegno da parte della struttura e del personale, costituisce un ulteriore tassello del già complesso Sistema Integrato della nostra So-

WWW.CASASPA.IT/AZIENDA/OHSAS.ASP



cietà orientato alla **Qualità** ed alla **Responsabilità Sociale**, ribadendo inoltre il costante impegno di Casa S.p.A. sulla delicatissima materia della sicurezza sul lavoro.

STAMPATO SU CARTA RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 10 APRILE 2013

CASA SPA
informa

quadrimestrale di Casa S.p.A.

Direttore:
Luca Talluri
Direttore Responsabile:
Leonardo Bartoletti
Comitato di Redazione:
Luca Talluri
Vincenzo Esposito
Alessandro Bolognesi
Elena Ciappi
Roberto Melosi
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

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.casaspa.it
info@casaspa.org

CANTIERI IN CORSO

APRILE 2013



Firenze - ex Sime - 94 alloggi - N.C.



Scandicci - Via Pacini - 15 alloggi - N.C.



San Casciano in Val di Pesa - Cerbaia - 6 alloggi - R.E.



Bagno a Ripoli - Boscaccio - 4 alloggi - R.E.



Firenze - via del Pesciolino - 52 alloggi - N.C.



Firenze - via della Verna - 48 alloggi - M.S.



Empoli - Serravalle - 24 alloggi - N.C.



Firenze - Pontignale - 24 alloggi - N.C.



Via Viani-Torricella - 64 alloggi - M.S.



Firenze - viale Giannotti - 45 alloggi - N.C.

