CASA SPA informa

ANNO XIV
NUMERO 3
DICEMBRE 2016

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: LEONARDO BARTOLETTI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 28/8/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa S.p.A.via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.

Firenze, due edifici in legno per 45 alloggi...pag. 2/3

Termoregolazione e contabilizzazione dei consumi ...pag. 4/5

La nuova legge sulle assegnazioni degli alloggi ...pag. 6

Giornata della trasparenza ...pag. 6

Vista dell'edificio per 39 alloggi e.r.p. in legno X-Lam nZEB, in Viale Giannotti a Firenze

E.R.P.: costruire alloggi - Ideare e Realizzare Servizi per la qualità dell'abitare

Questo numero di CASA SPA INFORMA dovrebbe avere almeno una pagina bianca. Era infatti nostra intenzione iniziare la narrazione di quanto stiamo facendo, ma sopratutto di quanto avremmo potuto fare, per la messa in sicurezza sismica del patrimonio E.R.P. gestito. Il Governo Renzi aveva infatti iniziato a programmare, con il progetto "Casa Italia", oltre alla doverosa ricostruzione del patrimonio edilizio andato distrutto o danneggiato a seguito del sisma di agosto e e di ottobre nelle Regioni del Centro Italia, l'attività pluriennale (almeno 20 anni) per la messa in sicurezza sismica e l'adeguamento/miglioramento del comportamento sismico di tutto il patrimonio edilizio del nostro Paese.

Gli enti gestori del patrimonio E.R.P. , comunque denominati, associati in Federcasa si sono candidati a costituire uno dei campi privilegiati di questa attività, potendo proporre una casistica completa delle tipologie edilizie ricorrenti per l'edilizia abitativa e potendo contare su di un consistente patrimonio aggregato. Quindi un test significativo e probante.

Le vicende successive all'esito del referendum sulla riforma costituzionale, con le dimissioni del Governo e il cui sbocco è al momento incerto, non consentono al momento di poter programmare con la necessaria certezza delle idee, dei programmi e delle risorse, tale attività.

Mi preme allora utilizzare questa occasione per raccontarvi brevemente l'elemento centrale e prioritario su cui stiamo lavorando in Federcasa: LA MEDIAZIONE SOCIALE. Su questo qui a Firenze in occasione dell'Assemblea generale di Federcasa del 13-14 dicembre abbiamo organizzato un grande evento dal titolo "Dire Fare Mediare, Forum della Mediazione nell'E.R.P.".

É emerso chiaramente che abbiamo e avremo sempre più necessità di prevenire e dirimere i conflitti relazionali tra inquilini, entrandoci dentro per contenerli, e di promuovere il rispetto delle regole per una buona convivenza. I mutamenti sociali e culturali ci impongono la sfida di introdurre servizi e personale in grado di incidere su queste criticità. Agire nei meccanismi che regolano la coesione sociale vuol dire per noi creare azioni che permettono più facilità nel rispetto delle regole condominiali, minori conflitti tra vicini, minore morosità sulle spese condominiali, minore morosità sui canoni di affitto. Per quanto concerne l'esperienza Toscana e fiorentina, la difesa e il supporto alle Autogestioni diventa un tema prioritario su cui investire tempo, risorse ed energie.

Insomma le nostre aziende non dovranno fornire solo un alloggio, ovvero l'aspetto infrastrutturale come storicamente hanno fatto ma sopratutto ideare e realizzare servizi per la qualità sociale dell'abitare.

In questo numero ovviamente abbiamo raccontato, come al solito, le nostre attività da quelle tecniche ai servizi.

Infine mi preme ricordare che l'Assemblea dei Soci di Casa S.p.A., tenutasi nel mese di novembre, ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione. Oltre al sottoscritto, confermato Presidente sono stati nominati due nuovi consiglieri l'avvocato Manuela Grassi e il Dott. Adriano Moracci. Ai consiglieri uscenti, Dott. Vincenzo Cavalleri e Dott.ssa Luisa Sarri, un caro saluto e il mio ringraziamento per l'ottimo lavoro svolto e il benvenuto e l'augurio di buon lavoro ai nuovi consiglieri.

Questo numero di CASA SPA INFORMA verrà distribuito in coincidenza con le festività natalizie e di fine d'anno. L'ultima pagina è dedicata agli Auguri di Casa S.p.A. a tutti Voi. Buon Natale e Felice Anno nuovo! L'auspicio è che il 2007 si caratterizzi per l'attenzione, da parte di tutti i livelli istituzionali e politici, all'edilizia sociale.

Luca Talluri
Presidente Casa S.p.A.

postatarget creative
C1/2882/2008
Posteitaliane

COMUNE DI FIRENZE

I DUE NUOVI EDIFICI IN LEGNO X-LAM

COMPLETATA LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX LONGINOTTI

L'intervento E.r.p. completa il programma di recupero urbano dell'area ex Longinotti a Firenze che, dopo la chiusura della fabbrica nel 1974, è stata oggetto di diversi interventi di riqualificazione che hanno completamente trasformato l'area, dotandola di un grande centro commerciale, un edificio per attività culturali, una ludoteca e un sistema di piazze sotto le quali trovano posto parcheggi pertinenziali e pubblici.
L'intervento di Casa S.p.A. comprende due edifici residenziali, uno di sei piani con 39 alloggi e l'altro di quattro piani con 6 alloggi; un terzo edificio, una ludoteca pubblica su due piani per circa 600 mq. (in legno), è stato realizzato da Casa S.p.A. e inaugurato nel settembre 2011.

Le strutture in elevazione dei due edifici sono completamente realizzate in legno, compresi i vani ascensori, con pareti e solai costituiti da pannelli di legno massiccio X-Lam, formati dalla sovrapposizione e incollaggio di cinque strati incrociati di tavole a formare elementi estremamente rigidi, resistenti e stabili.

Gli edifici sono stati portati dalla Classe energetica A prevista nel progetto originario a **nZEB** (nearly Zero Energy Building), mediante l'aumento della coibentazione delle pareti esterne, ora con spessore complessivo di 33 cm., con 14 cm. di coibentazione in pannelli di lana di roccia, e l'adozione di impianto centralizzato a pompa di calore aria-acqua per climatizzazione invernale ed estiva. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler a pompa di calore integrato con impianto solare termico a circolazione naturale. Sulla copertura è stato realizzato un esteso campo fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e all'interno di ogni alloggio sono installati impianti di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore.

A sottolineare il carattere sperimentale dell'intervento, l'edificio di 6 piani verrà utilizzato come banco prova reale per la verifica sul campo di sensori di flusso sviluppati dal Dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze, fino ad oggi testati solamente in laboratorio.
Sulle pareti perimetrali di due appartamenti situati al terzo e quarto piano, sono stati installati 6 strumenti concepiti in forma di piastrelle di dimensioni 53x53 cm, che permetteranno di monitorare in continuo il flusso termico attraverso le pareti con un grado di precisione triplo rispetto ai sistemi attualmente in commercio e quindi di verificare il comportamento energetico della struttura del fabbricato al variare delle condizioni di temperatura e umidità interne ed esterne.

Nell'edificio è stato inoltre installato, in collaborazione con FEDERLEGNOARREDO, un sofisticato sistema di monitoraggio per controllare l'umidità dei setti portanti in legno al fine di ottimizzare l'utilizzo e la manutenzione del fabbricato. L'edificio è così la prima opera in Europa realizzata in legno X-LAM ad avere un simile impianto di monitoraggio. Tale sistema, ideato da Federlegno-Arredo è stato di recente brevettato e consente di visionare il "battito cardiaco" dell'edificio, andando a delineare eventuali criticità che la stessa opera potrebbe avere durante il suo esercizio nel tempo. I dati provenienti dalle sonde installate direttamente sui pannelli X-LAM sono visibili da Casa S.p.A. in remoto e il sistema di monitoraggio invia specifici "alert" identificando posizione e tipologia delle eventuali criticità che si dovessero verificare nella struttura portante.

É questo il modo di costruire del futuro: altissima efficienza energetica, con necessità di poca energia per il riscaldamento e il raffrescamento, prodotta in gran parte da fonte rinnovabile, materiali ecologici, montaggio a secco, veloce e a basso impatto.

r.u.p.: *Arch. Vincenzo Esposito (Casa S.p.A.)*

progetto architettonico:
Arch. Marco Barone (Casa S.p.A.);
Prof. Carlo Canepari; Arch. Matteo Canepari

progetto strutture in c.a.:
Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.);
Ing. Maurizio Martinelli (Legno più s.r.l. PO)

progetto strutture in legno XLAM a base di gara:
Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.); Ing. Maurizio Martinelli

consulenti per il progetto strutturale in legno XLAM:
Legno più s.r.l. società di ingegneria di Prato e
Studio tecnico associato Timber Engineering di Firenze

progetto impianti meccanici a base di gara:
Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)

progetto impianti elettrici a bse di gara:
P.I. Alessio Diegoli C.M.A. S.r.l.

progetto acustico: *Geom. Stefano Cappelli (Casa S.p.A.)*

progetto sicurezza: *Arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)*

direzione dei lavori: *Geom. Andrea Masini (Casa S.p.A.)*

direttore operativo: *Geom. Giovanni Ricca (Casa S.p.A.)*

direzione opere strutturali:
Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.);
Ing. Maurizio Martinelli (Legno più s.r.l. PO)

direzione impianti meccanici:
Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)

direzione impianti elettrici:
P.I. Mauro Bossoli (Casa S.p.A.)

coordinatore della sicurezza in corso d'opera:
Ing. Pierfrancesco Bruschi

smontaggi: *Teseco S.p.A. (PI)*

demolizioni: *Grazzini Cav.Fortunato S.p.A. (FI)*

scavi e bonifica: *Varvarito Lavori s.r.l. (FI)*

diaframmi: *Eurosol Palimodena s.r.l. (San Mauro Torinese);*

opere in c.a: *Novedil s.r.l. (Terni)*

opere in XLAM e finiture: *A.T.I. fra imprese:*
Imola Legno S.p.A. - Imola (BO); Campigli Legnami s.a.s. - Empoli (FI); Elettra Impianti S.r.l. - Ravenna

I DUE EDIFICI X-LAM NZEB REALIZZATI DA CASA SPA SONO DA RECORD

Zero energia da fossile, solo energia elettrica e termica autoprodotta da fonte rinnovabile e dispositivi sperimentali e innovativi nei nuovi edifici ERP **nZEB in legno X-LAM** nell'area ex Longinotti, viale Giannotti / via Traversari a Firenze.

Si tratta di un complesso edilizio innovativo, ecologico e da record.
Un grande edificio in linea (6 piani fuori terra, 39 alloggi) e un secondo edificio (4 piani fuori terra, 6 alloggi) in legno massiccio a strati incrociati (X-LAM), costruiti con materiali ecologici, a energia quasi zero.

1. **Il primo edificio ERP in legno XLAM nZEB realizzato in Italia.**

2. **Il primo edificio in legno XLAM in Europa dotato di un sofisticato sistema di monitoraggio** (realizzato in collaborazione con FederlegnoArredo) per controllare l'umidità delle pareti e dei solai al fine di ottimizzarne l'utilizzo e la manutenzione.

3. **Il primo edificio in Italia dotato di sensori di flusso termico, direttamente inglobati nelle pareti**, (messo a punto dall'Istituto di Ingegneria Industriale di UNIFI) che misurano, in tempo reale h.24 il "battito cardiaco" dell'edificio. Le pareti diventano così strumenti di monitoraggio del flusso termico dell'edificio, con un grado di precisione triplo rispetto ai dispositivi attualmente in commercio.

Grazie alla costruzione in legno (1 mc. di legno immagazzina 0,9 t. di CO_2) nella fase di cantierizzazione NON sono state immesse in atmosfera 2.250 tonnellate di CO_2.

Gli edifici producono da fonte rinnovabile (il sole) 122.516 kWh/anno, **con una copertura del fabbisogno di energia per il loro funzionamento pari al 76%** (il limite vigente per gli edifici nZEB è il 55%).

SONO STATI IMPIEGATI

Legno X-LAM	mc **2.500**
Abete lamellare	mc **40**
Acciaio	kg **9.250**
Autotreni per il trasporto di X-LAM	n **52**
Chiodi utilizzati	n **400.000**

I TEMPI

Edificio B - 4 piani per 6 alloggi
montaggio di pareti e solai **17 giorni** di lavoro effettivo

Edificio A - 6 piani per 39 alloggi
montaggio di pareti e solai **71 giorni** di lavoro effettivo

Edifici A+B
completamento partendo dal solaio in c.a. del piano terra **meno di 1 anno**

www.casaspa.it/informazioni/ex_longinotti.asp

I DECRETI LEGISLATIVI 102/2014 E 141/2016

SISTEMI DI TERMOREGOLAZIONE E DI CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI

Resoconto di quanto fatto da Casa S.p.A. in attuazione a quanto disposto dal D. Lgs 102/2014 e dal D.Lgs 141/2016 in materia di installazione di sistemi di contabilizzazione e termoregolazione del calore nelle unità immobiliari dei condomini dotati di impianti centralizzati

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

In riferimento agli obblighi normativi previsti dal D.Lgs. 102/2014 e dal D.Lgs 141/2016, in materia di installazione di sistemi di contabilizzazione e termoregolazione del calore nelle unità immobiliari dei condomini dotati di impianti centralizzati Casa S.p.A. ha provveduto ad effettuare la ricognizione degli edifici per i quali risultava necessario provvedere all'adeguamento.

All'entrata in vigore del D.Lgs. 102/2014, gli edifici dotati di impianto termico centralizzato per i quali era necessario provvedere all'adeguamento normativo entro la scadenza del 31 Dicembre 2016, sono individuati nella tabella n.1.

Tralasciando quindi gli immobili per i quali la gestione era ed è tutt'oggi a carico di Amministratori esterni, pari al 28,90% degli immobili soggetti all'adeguamento normativo, Casa S.p.A. ha provveduto:

- a convocare le assemblee condominiali e a deliberare l'affidamento dei lavori nei condomini con proprietà mista (comunale e privati), pari al 8,56%;
- ad espletare le procedure di evidenza pubblica al fine di aggiudicare i lavori nei condomini a totale proprietà comunale, pari al 62,55%.

Per ambedue le tipologie di proprietà, Casa S.p.A. ha provveduto a progettare e ad identificare le tipologie di ripartizione del calore idonee al sistema impiantistico presente in ciascun immobile, dividendo gli interventi di ripartizione in sistemi di misurazione diretta e indiretta.

I due sistemi permettono di misurare il calore di cui ciascun alloggio usufruisce nel periodo invernale e permette di ripartire le spese della generazione del calore (consumo di gas, consumo di elettricità, assistenza e manutenzione, ecc…) in base a due fattori principali:

- consumo volontario, quello di cui usufruisce direttamente il nucleo familiare in base alle proprie esigenze, agendo sull'impostazione della temperatura all'interno dell'alloggio;
- consumo involontario, quello che si "perde involontariamente" nel tragitto che le tubazioni percorrono dalla Centrale Termica fino all'alloggio;

Sulla base quindi dei consumi rilevati dai sistemi di ripartizione sopra descritti, al termine della stagione termica invernale, Casa S.p.A. procederà a suddividere la totalità della spesa sostenuta per la somma dei consumi rilevati ripartendo i singoli consumi, secondo quanto prescritto dalla Normativa UNI 10200-2015:

- su base millesimale, per la quota involontaria;
- pro quota, per la quota volontaria.

I numeri che hanno contraddistinto gli interventi realizzati sono riportati nella tabella n.2.

Casa S.p.A. ha quindi provveduto ad adempiere a quanto prescritto dai citati Decreti Legislativi, contribuendo quindi ad efficientare gli impianti termici centralizzati e alla riduzione della spesa energetica per il servizio di climatizzazione invernale. Quindi riassumendo:

a. per i n° 152 alloggi dislocati in n° 17 stabili in proprietà mista, gestita da Amministratore esterno, l'adeguamento è subordinato alle delibere assembleari di condominio;
b. per i n° 95 alloggi dislocati in n° 3 stabili in proprietà mista, gestiti da Casa S.p.A., si è provveduto alla convocazione e delibera condominiale per l'affidamento dei lavori che ad oggi risultano già ultimati;
c. per n° 109 alloggi in n° 8 stabili interamente di proprietà del Comune Firenze e gestiti dalle Autogestioni, gli interventi sono stati programmati e totalmente eseguiti attraverso gara d'appalto;
d. per n° 220 alloggi in n° 9 stabili interamente di proprietà del Comune di Firenze e gestiti da Casa S.p.A., gli interventi sono stati programmati e totalmente eseguiti attraverso gara d'appalto.

Con specifico riferimento agli interventi di cui alle lettere c) e d), ovvero opere progettate ed eseguite direttamente da Casa S.p.A., le categorie dei lavori eseguiti sono i seguenti:

- accesso in ogni singolo alloggio e verifica delle potenze dei radiatori installati rispetto ai rilievi eseguiti in fase di progettazione;
- smontaggio di ogni radiatore e lavaggio con acqua corrente per ciascun elemento;
- sostituzione delle valvole esistenti con nuove di tipo termostatizzate;
- rimontaggio del radiatore e installazione del ripartitore di calore del tipo *diretto* o *indiretto.*

TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI DA ADEGUARE ALLA NORMATIVA DEL D.LGS. 102/2014

alloggi	edifici	proprietà	gestione	necessità di adeguamento	percentuale
152	17	Mista	Amministratore esterno	Subordinato alle delibere assembleari di condominio	28,90%
95	3	Mista	Casa S.p.A.	Lavori da affidare	8,56%
109	8	Comuni	Autogestione	Lavori da affidare	20,72%
220	9	Comuni	Casa S.p.A.	Lavori da affidare	41,82%
576	37				100,00 %

TAB. 2 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO REALIZZATI

alloggi e.r.p.	alloggi privati	edifici	proprietà	importo lavori realizzati	totale sistemi indiretti (su ciascun radiatore)	totale sistemi diretti (per ciascun alloggio)	anno di realizzazione
32	63	3	Mista	€ 67.945,00	586	0	2016
109	0	8	Comuni	€ 239.225,07	808	73	2015-2016
220	0	9	Comuni				
361	63	20	totale	€ 307.170,07	1.394	73	

TAB. 3 - STATO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO

alloggi	edifici	proprietà	gestione	stato adeguamento
152	17	Mista	Amministratore esterno	Subordinato alle delibere assembleari di condominio
95	3	Mista	Casa S.p.A.	Completato
109	8	Comuni	Autogestione	Completato
220	9	Comuni	Casa S.p.A.	Completato
576	37			

NUOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER CASA SPA

Nominato il nuovo C.d.A. di Casa S.p.A.
L'assemblea dei soci di Casa S.p.A., riunita in data 2 novembre ha provveduto a nominare il nuovo C.d.A. della società, che rimarrà in carica fino all'approvazione del Bilancio di esercizio anno 2018. L'ing. Luca Talluri è stato confermato Presidente del C.d.A. e sono stati nominati Consiglieri l'avvocato Manuela Grassi e il Dott. Adriano Moracci.

CONSIGLI PER L'USO EFFICIENTE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento invernale è la voce più consistente che pesa sul bilancio familiare e sull'inquinamento dell'ambiente. Senza ridurre il benessere termico, ossia patire il freddo, si possono usare una serie di accorgimenti per eliminare lo spreco di combustibile.
Per ridurre i consumi quindi, oltre ad agire sia sulla temperatura interna che sulle ore di accensione, si possono seguire i seguenti consigli:

1 Regolare la temperatura del cronotermostato intorno ai **19°C**

2 Impostare il termostato a **16°C nelle ore notturne** e quando non si è presenti in casa

3 Impostare le **valvole termostatiche** dei radiatori al livello corrispondente a **18-20°C**

4 **Abbassare le tapparelle** appena fa buio per impedire la dispersione del calore interno attraverso i vetri delle finestre

5 **Non coprire i termosifoni** con mobili o tende. I termosifoni sotto la finestra aiutano a riscaldare le pareti più fredde, ma tendono a lavorare di più

6 **Tenere chiusa la porta delle stanze non utilizzate**, come i ripostigli, eviterà di far circolare l'aria calda anche in queste stanze

7 Non far areare le stanze troppo a lungo.
È preferibile far circolare l'aria **aprendo completamente le finestre nelle ore più calde**

Per ulteriori consigli pratici e approfondimenti sul tema "Abitare consapevolmente" si invitano gli utenti a consultare la sezione pubblicazioni/iniziative editoriali sul sito www.casaspa.it o a recarsi presso i nostri uffici nei consueti orari di ricevimento al pubblico.

SOSTITUZIONE DEI GENERATORI DI CALORE SINGOLI

ANALIZZIAMO E CONFRONTIAMO I DATI DELL'ATTIVITÀ SVOLTA

TIPOLOGIA	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Generatori di tipo **TRADIZIONALE**	95	192	236	206	217	0
Generatori di tipo **LOW NOX**	46	139	53	5	5	0
Generatori di tipo a **CONDENSAZIONE**	0	11	73	86	132	458
totale	141	342	362	297	354	458

Il nuovo servizio di sostituzione dei generatori di calore, varato nel Giugno del 2011, ha apportato molteplici novità sia in termini di qualità come il contratto *full-service* per 5 anni, che in termini di sicurezza e progressivo adeguamento degli impianti termici. Quest'ultima condizione ha anticipato la Normativa nazionale, che ha reso di fatto obbligatoria la manutenzione dell'intero impianto termico con l'entrata in vigore del D.P.R. 74/2013 "regolamento in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici", seguito poi dall'entrata in vigore del D.M. 10 febbraio 2014 "nuovo libretto di impianto".
Oggi, si aggiunge un nuovo beneficio in termini di risparmio energetico sia per gli assegnatari che per l'ambiente!
A seguito dell'emanazione della direttiva europea ERP (Energy Related Products, 2009/125/CE), meglio conosciuta come direttiva Ecodesign, a partire dal 26 settembre 2015 è in vigore l'obbligo di immettere sul mercato soltanto caldaie a condensazione da parte dei costruttori di caldaie.
Pertanto, a far data dal 26/09/2015, Casa S.p.A. ha ritenuto opportuno procedere con la progressiva installazione di generatori di calore a condensazione che è divenuta di fatto l'unica tipologia di generazione installata già dal mese di Novembre 2015.
Analizzando l'andamento del servizio erogato, in termini di tipologia e quantità di generatori installati negli immobili di e.r.p. gestiti (da Giugno del 2011 a Dicembre 2016), si può notare il crescente numero di caldaie a condensazione, che nel 2016 è divenuta l'unica tipologia di generazione installata.
La caldaia a condensazione ha quindi sostituito definitivamente la caldaia tradizionale perché offre un rendimento maggiore, sfruttando anche il calore dei fumi di combustione e il vantaggio, è un risparmio in bolletta fino al 20-30%. In più, le emissioni inquinanti sono minime e l'affidabilità è maggiore.
Si ricorda che Casa S.p.A., in virtù del Protocollo di Intesa stipulato in data 9/12/1997 tra il Comune di Firenze, A.T.E.R., S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., applica la suddivisione delle spese tra proprietà e assegnatario cosi come descritto in tabella 10.1.1 della *Carta dei Servizi di Casa S.p.A.*, trasmessa a tutti gli inquilini nel Luglio 2004, disponibile sul nostro portale Internet (http://www.casaspa.it/documenti/carta%20dei%20servizi.pdf) in forma sempre aggiornata e puntualmente consegnata ai nuovi assegnatari all'atto della consegna dell'alloggio.

LEGGE REGIONALE 41 DEL 31 MARZO 2015

LE NOVITÀ DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE SULLE ASSEGNAZIONI DEGLI ALLOGGI

Le importanti novità in materia di regole di ingresso e mantenimento negli alloggi di e.r.p. introdotte dalla LRT 41 del 31 marzo 2015, hanno comportato - e comporteranno nel prossimo futuro - un impegnativo lavoro, sia degli Uffici Casa dei Comuni che degli uffici gestionali di CASA S.p.A., per l'adeguamento alle nuove disposizioni. Ciò in particolare per attuare il regime transitorio - previsto dalla stessa legge - applicabile a chi era già assegnatario alla data di entrata in vigore della legge (23 aprile 2015).

Si è iniziato questa primavera con una complessiva ricognizione sui contenuti degli archivi di CASA S.p.A. per verificare la potenziale titolarità del diritto di assegnazione - fornita dalla permanenza da oltre 5 anni - di tutti i componenti dei nuclei familiari assegnatari di e.r.p.. I risultati della ricognizione sono stati comunicati ai Comuni competenti che hanno provveduto - o stanno provvedendo in questi giorni - a verificarli con i dati in loro possesso e ad adottare i relativi provvedimenti.

Ricordiamo che il riconoscimento della titolarità del diritto di assegnazione è particolarmente significativo in quanto consente in caso di decesso o allontanamento dell'intestatario del contratto di affitto, di subentrare nell'assegnazione e nel rapporto di locazione a tempo indeterminato.

Un'altra norma transitoria disciplina le posizioni degli assegnatari divenuti tali prima del 23 aprile 2015 titolari di possidenze immobiliari: poiché in questa materia la LRT 41 introduce per il futuro regole in decisamente più restrittive per il mantenimento del diritto di assegnazione, il regime "transitorio" consente a certe condizioni - da verificare da parte dei Comuni - di non incorrere nel provvedimento di decadenza ma semplicemente a dover corrispondere un canone calcolato su valori oggettivi.

Per l'attuazione di questa disposizione CASA S.p.A. sta effettuando accurate verifiche dei dati in proprio possesso, i primi risultati delle quali sono stati già comunicati ai Comuni competenti per un totale di 302 posizioni.

Come detto il lavoro è appena iniziato e proseguirà nei mesi futuri per queste ed altre verifiche relative agli ulteriori requisiti previsti dalla nuova norma. Un compito importante (e pesante) che CASA S.p.A. si appresta però a svolgere con impegno, responsabilità e ragionevolezza.

giornata della TRASPARENZA 2016

LA GIORNATA DELLA TRASPARENZA

Lo scorso 28 novembre, nella sede della Società, si è svolta la 2° giornata della trasparenza di Casa S.p.A..

I temi trattati hanno toccato - se pur sinteticamente - la gran parte della realtà e delle attività aziendali, sia gestionali - con illustrazione di pochi ma significativi dati destinati a sfatare "miti" sulla condizione della case popolari - che di carattere costruttivo/innovativo - con un'ampia esposizione della realizzazione dell'edificio in legno di viale Giannotti.

Hanno completato la giornata focus specifici sulle tematiche della trasparenza e del diritto di accesso (nella recentissima accezione dell'"accesso civico"), della stratta relazione che questi hanno sulla prevenzione di fenomeni corruttivi e - più in generale - della garanzia di buone prassi aziendali ed infine del ruolo fondamentale di un Sistema organizzativo che definisca con chiarezza procedure e compiti.

Tra i numerosi partecipanti all'evento ci piace segnalare (e ringraziare) le due classi dell'Istituto Tecnico Geometri - Gaetano Salvemini - di Firenze che hanno attivamente seguito gli interventi della mattinata anche interloquendo con i relatori.

UFFICIO UTENZE DI CASA SPA

CONTROLLI SULLE DICHIARAZIONI ANAGRAFICO-REDDITUALI

Sottoporre a controlli ampi e sistematici le autodichiarazioni anagrafico-reddituali degli assegnatari, è ormai prassi consolidata dell'Ufficio Utenza di CASA S.p.A..

In virtù di una collaborazione con l'Azienda informatica dell'Agenzia delle Entrate, infatti, Casa S.p.A, ha approntato una procedura finalizzata ad un sistematica verifica massiva sui redditi dichiarati dai nuclei assegnatari nell'ambito della raccolta biennale.

Grazie a questa procedura informatica pressoché tutte le posizioni reddituali di ciascun membro delle famiglie di e.r.p. (quest'anno pari a 29.542 unità) sono confrontate con le risultanze degli archivi fiscali.

Il controllo vero e proprio è quindi effettuato su di un ampio campione mirato sulle difformità più significative, escludendo quindi gli scostamenti minimi o comunque irrilevanti ai fini del calcolo del canone o del mantenimento dei requisiti di assegnazione.

Agli assegnatari interessati dal controllo vengono comunicate la natura e l'entità della difformità riscontrata e del relativo conguaglio di canone, con invito a presentarsi per fornire chiarimenti e/o contestazioni in merito ai risultati stessi.

L'esperienza ci ha mostrato come la gran parte delle difformità è frutto di errori materiali e/o interpretativi piuttosto che da omissioni intenzionali; effettivamente quasi tutti gli assegnatari convocati hanno provveduto a chiarire le circostanze dell'errore, rettificando le proprie dichiarazioni e sottoscrivendo spesso un piano di rateizzo mensile del conguaglio.

Quest'anno le posizioni a campione verificate state 196 di cui 124 hanno dato luogo a ricostruzione e conguaglio.

Ma le attività di controllo e verifica non si esauriscono qui: Casa S.p.A. verifica regolarmente la posizione reddituale di tutti i membri dei nuclei assegnatari in occasione di incrementi familiari o volturazione del contratto. Quest'ultimo tipo di verifica ha riguardato 328 posizioni di cui 27 hanno fatto riscontrare difformità che hanno dato luogo a ricalcolo del canone e relativo conguaglio.

La messa a regime dell'attività di controllo reddituale ci consente di tirare alcune conclusioni.

Un primo dato positivo è che la stragrande maggioranza delle autocertificazioni (circa il 90%) è corretta e che il restante 10% di posizioni difformi lo è per scostamenti minimi o irrilevanti. D'altro canto la consapevolezza dell'esistenza di un sistema informatico che consente un raffronto rapido e sufficientemente preciso delle autocertificazioni induce gli assegnatari ad una sempre maggiore attenzione nella compilazione delle medesime. Infine ribadiamo che controlli, verifiche ed conguagli di canone, oltre a costituire atti dovuti per CASA S.p.A., rispondono ad ovvie esigenze di correttezza e di equità nei confronti di tutti gli assegnatari e della collettività in generale.

COSTRUIRE E.R.P. IN LEGNO

IL LIBRO REALIZZATO DA CASA SPA È IN LIBRERIA

È uscito in libreria per i tipi di "Edicom Edizioni" il volume "Costruire e.r.p. in legno" con il sottotitolo "Riqualificazione urbana nZEB".

Questo volume è solo l'ultimo risultato del grande impegno che Casa S.p.A. ha messo in campo in questi anni nella divulgazione e nella sperimentazione di "buone pratiche" nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

In particolare il volume documenta l'innovativa tecnologia costruttiva in tavole di legno massiccio a strati incrociati (X-Lam), che nel 2008, quando non era affatto scontato, Casa S.p.A. "scelse" di sperimentare per la realizzazione di alcune costruzioni, finalizzate ad incrementare il patrimonio di alloggi e.r.p.

Oggi si può affermare che quella scelta "ha pagato", così come la "scelta di campo" di Casa S.pA., a questo punto irreversibile, per l'efficienza energetica e la sostenibilità delle tecnologie e dei materiali impiegati.

L'attenzione verso le tecnologie innovative ormai da anni costituisce una delle caratteristiche distintive dell'operatività di Casa S.p.A.: essere cioè sempre sul limite esterno della sperimentazione e dell'innovazione per aprire strade nuove e dargli la concretezza del costruito.

"Costruire e.r.p. in legno" documenta il patrimonio di conoscenza e le esperienze accumulate in questi anni da Casa S.pA. sulle costruzioni in legno, ed essendo la società parte integrante del sistema e.r.p. regionale e nazionale, il volume ha anche un intento divulgativo con l'obiettivo di far conoscere e condividere le esperienze realizzate, soprattutto quelle di punta e sperimentali, in modo che possano diventare patrimonio di tutti.

FEDERCASA - FIRENZE 13 DICEMBRE

UN CONVEGNO SULLA MEDIAZIONE SOCIALE

In perfetta sintonia con l'esigenza che si riscontra nella quotidiana realtà degli immobili di edilizia residenziale pubblica, Federcasa , nel corso della sua annuale Assemblea organizza a Firenze, Palazzo Medici Riccardi nel giorno di martedì 13 dicembre, un convegno relativo alla mediazione sociale, materia questa che richiede formazione specifica da parte degli operatori che affrontano quotidianamente il difficile problema di integrazione di culture diverse nell'ambito degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Casa S.p.A. interviene da tempo sui conflitti tra assegnatari dedicando a tale problema particolare ascolto, ciò nella speranza di rendere più serena la vita degli assegnatari; con lo stesso intento particolare attenzione viene posta nei confronti di coloro che non rispettano le regole ampiamente descritte nel Regolamento di Utenza, poste alla base di una vita condominiale dignitosa, la cui trasgressione, oltre a danneggiare gli altri coinquilini, potrebbe costituire un vero e proprio comportamento illegittimo, oggi sanzionato dalle nuove disposizioni regionali, addirittura con la perdita dell'alloggio.

Non è difficile comprendere che l'assegnazione di alloggi popolari da parte del Comune a nuclei particolarmente numerosi, provenienti da consuetudini differenti possa incrementare la conflittualità negli immobili e.r.p.; ed è proprio in questo ambito che sarebbe auspicabile potere attuare "mediazione sociale".

Il Comune di Firenze e Casa S.p.A. hanno già avuto modo, negli anni precedenti, di sperimentare i benefici effetti della mediazione sociale proprio all'interno dei fabbricati e.r.p.; occasioni di incontro, di animazione nei confronti dei piccoli, di scambi anche "culinari" hanno consentito un diverso modo di conoscenza; tale attività è stata svolta nell'ambito di un progetto europeo da un'Associazione di mediazione e sicuramente sarebbe auspicabile che tali tipologie di attività fossero presenti costantemente in molti complessi di edilizia residenziale pubblica.

L'inserimento di etnie e culture diverse negli stessi immobili richiede infatti di essere affrontato con competenza e professionalità e la mediazione sociale potrà prevenire l'illegalità, superando il degrado e la conflittualità tra gli assegnatari.

In breve la giornata si divide in due momenti: la mattina, dalle ore 10 alle ore 13 avrà carattere convegnistico la cui presentazione sarà effettuata dal Presidente di Casa S.p.A. ing. Luca Talluri; nel pomeriggio avremo quattro tavoli tematici il cui principale obiettivo sarà la redazione della "Carta della mediazione sociale abitativa" con particolare attenzione relativamente all'accompagnamento all'abitare ed alle questioni di conflittualità.

seguici su twitter

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

ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

PRESSO LA SEDE
Via Fiesolana 5 - Firenze

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 e venerdì
ore 9.00 – 12.30

* * *

Tutti gli uffici ricevono anche per appuntamento

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

- **DOCUMENTAZIONE STORICA**

Giorni di apertura al pubblico per il 2016 con orario 9.00 - 12.00

- 9 e 23 gennaio
- 6 e 20 febbraio
- 6 e 20 marzo
- 3 e 24 aprile
- 8 e 22 maggio
- 5 e 19 giugno
- 3 e 17 luglio
- agosto chiuso
- 4 e 18 settembre
- 9 e 23 ottobre
- 6 e 20 novembre
- 4 e 18 dicembre

www.casaspa.it
info@casaspa.org

STAMPATO SU CARTA RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 13 DICEMBRE 2016

CASA SPA informa

quadrimestrale di Casa S.p.A.

Direttore:
Luca Talluri

Direttore Responsabile:
Leonardo Bartoletti

Comitato di Redazione:
Luca Talluri
Vincenzo Esposito
Leonardo Bencini
Sara Berni
Letizia Di Marco
Manuela Grassi
Adriano Moracci
Piero Poggesi
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

BUON NATALE
FELICE ANNO NUOVO
da CASA S.p.A.
TANTI AUGURI
TANTI AUGURI