ANNO 6
NUMERO 1
APRILE 2008

CASA SPA informa

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

Comune di Barberino di Mugello - località Cavallina
12 alloggi realizzati con tecnologie per il risparmio energetico

Edifici ad alta efficienza energetica ...pag. 2

Intervista al Presidente di Federcasa...pag. 3

Raccolta redditi dell'anno 2006 ...pag. 4

Inaugurazioni a Firenze, Bagno a Ripoli e Pelago ...pag. 6

Impianti termici ...pag. 7

postatarget creative
C1/2882/2008
Posteitaliane

Politiche abitative, al nuovo Governo: avanti sulla strada tracciata

Quando questo numero di Casa S.p.A. Informa arriverà nella Vostre case, sarà noto l'esito delle elezioni politiche del 13 e 14 aprile. Sarà quindi possibile confrontarsi con il nuovo Governo, chiamato a dare risposte concrete anche per i problemi della casa e dell'emergenza abitativa, che è tutt'altro che risolta.

Ad oggi segnaliamo, tra gli atti concreti realizzati dal Governo uscente, l'attivazione, con l'emanazione del Decreto attuativo a firma del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro della Solidarietà e della Circolare n. 1806 del 17 marzo 2008 della Direzione Generale per le Politiche Abitative del Ministero delle Infrastrutture, dei finanziamenti dell'art. 21 della Legge n. 222/2007 (disponibilità complessiva di Euro 543.955.500,00, dei quali Euro 31.426.757,03 in Toscana, Euro 8.978.541,00 nell'Area Fiorentina) trasformandoli quindi in alloggi effettivamente recuperati e/o costruiti.

Segnaliamo anche il Decreto del Ministro delle Infrastrutture per il "Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile" con un finanziamento statale di Euro 280.309.500,00, al quale si dovrebbero aggiungere risorse regionali per Euro 84.092.850,00 (Euro 16.194.741,21 in Toscana, oltre a Euro 4.858.422,36 di apporto regionale) e ulteriori risorse comunali pari almeno al 14% del totale.

Non minore importanza riveste il pacchetto degli "interventi straordinari per la riduzione del disagio abitativo e per favorire il passaggio da casa a casa di particolari categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio dell'alloggio" supportato da una disponibilità finanziaria di Euro 31.642.363,00, preannunciato dall'Assessore alla Casa della Regione Toscana, Eugenio Baronti ed attualmente all'esame del Consiglio Regionale.

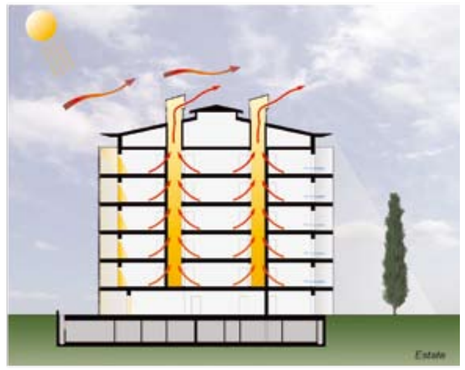
Abbiamo dato una bella sfilata di numeri e abbiamo citato pedissequamente i provvedimenti che tali numeri contengono, perché questa è politica abitativa vera, dove dopo i discorsi, i proponimenti, gli approfondimenti, i dibattiti, … seguono i fatti!

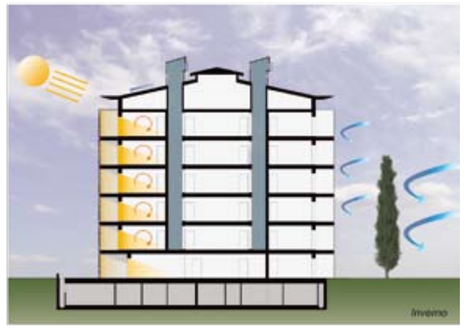
Siamo lieti di ospitare una intervista a Luciano Cecchi, Presidente di Federcasa, l'associazione che rappresenta a livello nazionale le nostre aziende comunque denominate. Il suo è un osservatorio privilegiato su cosa si muove nel campo delle politiche abitative nazionali, un interlocutore autorevole per riflettere anche su quello che servirebbe al mondo dell'edilizia residenziale pubblica per svolgere al meglio, nel completo dispiegamento di tutte le potenzialità, il nostro lavoro.

Sempre nel campo dei fatti, siamo lieti di poter continuare a dare conto della consegna di numerosi alloggi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione. E' dura, spesso ci mettiamo più tempo del previsto, ma la soddisfazione di consegnare le chiavi di tanti nuovi alloggi (e numerosi interventi sono tutt'ora in via di ultimazione e verranno consegnati nel corso dell'anno) è davvero tanta.

Voglio segnalare, infine, con una punta di orgoglio, l'esito straordinario del Bando regionale denominato "Distretti energetici abitativi" finalizzato al raggiungimento di profili di altissima efficienza energetica nell'edilizia residenziale pubblica e privata. Tutti gli interventi che sono stati candidati da Casa S.p.A., di concerto con i Comuni interessati, hanno ottenuto il finanziamento regionale per gli extra costi necessari ad ottenere i risultati di alta efficienza energetica. E' questa una conferma dell'eccellenza raggiunta dalla Società nel campo del risparmio energetico e dell'efficienza energetica, un vero e proprio filo rosso che segna e segnerà sempre di più l'attività di Casa S.p.A..

Il Presidente
Giovanni Pecchioli

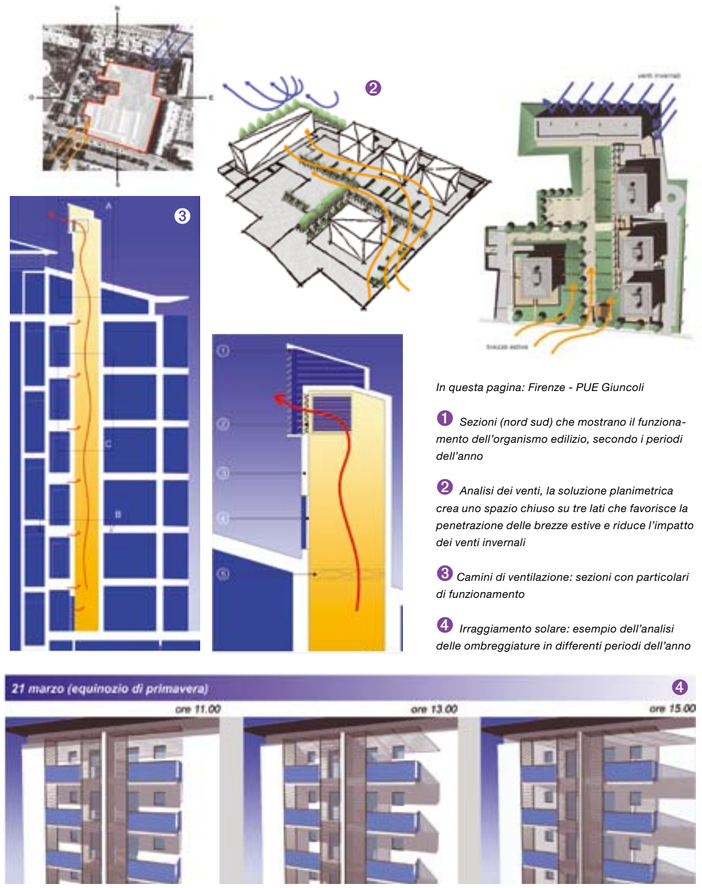




❶

EDIFICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

Gli interventi e.r.p. di Casa S.p.A. a partire dall'anno 2007 sono in chiave per il conseguimento di un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo, per metro quadrato di superficie utile dell'edificio, inferiore di almeno il 50% rispetto ai valori delle tabelle allegate al decreto legislativo 311/2006.
Ci siamo cioè posti l'obiettivo di realizzare edifici con fabbisogno termico annuo per riscaldamento inferiore a 25 Kwh (mq. anno) che corrisponde ad un risparmio di circa il 58/60% rispetto al consumo di un edificio costruito (bene) negli anni recenti, con consumi attorno a 60-70 Kwh.
Questo standard qualitativo ci ha consentito di concorrere, di concerto con i Comuni interessati, con pieno successo al Bando della Regione Toscana per la realizzazione e riqualificazione di distretti energetici abitativi, finalizzato al raggiungimento di profili di altissima efficienza energetica nell'edilizia residenziale pubblica e privata, ottenendo finanziamenti per i nuovi interventi, ora in fase di appalto/costruzione in Firenze (20 alloggi e attrezzature pubbliche), Calenzano (20 alloggi e centro accoglienza immigrati) e Sesto Fiorentino (18 + 23 alloggi).
Le immagini qui riportate, relative al nuovo quartiere residenziale per complessivi 124 alloggi di edilizia sovvenzionata (24 + 36), affitto permanente agevolato (20 + 20) e in vendita (24) "Giuncoli-Canova" in Firenze, illustrano la metodologia progettuale, a scala urbanistica ed edilizia adottata per il raggiungimento degli obiettivi di alta efficienza energetica.



In questa pagina: Firenze - PUE Giuncoli

❶ *Sezioni (nord sud) che mostrano il funzionamento dell'organismo edilizio, secondo i periodi dell'anno*

❷ *Analisi dei venti, la soluzione planimetrica crea uno spazio chiuso su tre lati che favorisce la penetrazione delle brezze estive e riduce l'impatto dei venti invernali*

❸ *Camini di ventilazione: sezioni con particolari di funzionamento*

❹ *Irraggiamento solare: esempio dell'analisi delle ombreggiature in differenti periodi dell'anno*

LE PRIORITÀ DI LUCIANO CECCHI, PRESIDENTE DI FEDERCASA, PER IL NUOVO GOVERNO:

FINANZIAMENTI CERTI PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E USCIRE DALL'EMERGENZA

Questo ultimo biennio della Sua presidenza di Federcasa è coinciso con la ripresa di attenzione, sullo scenario politico e amministrativo nazionale, della questione abitativa e dell'edilizia residenziale pubblica. Ci può sintetizzare, dal suo osservatorio privilegiato, come si è concretizzata tale attenzione?
Negli anni dell'ultimo Governo Berlusconi, Federcasa, in sintonia con le oo.ss. confederali e dell'utenza ed alcune organizzazioni della piccola proprietà immobiliare ed il movimento cooperativo, svolse una intensa attività tesa all'obiettivo di una "Conferenza nazionale sulle politiche abitative". Eravamo convinti che il Paese in piena emergenza casa necessitasse di un adeguato Piano Nazionale che rilanciasse l'edilizia sociale e nel contesto anche l'e.r.p..
La Conferenza delle Regioni e l'ANCI, dimostrando immediata sensibilità verso l'iniziativa, organizzarono due seminari preparatori per la "Conferenza" di cui uno fu svolto proprio a Firenze sul tema della quantità e diversità della domanda abitativa e sulle possibili soluzioni da adottare per costruire una adeguata offerta.
Il Governo non indisse la Conferenza ed anzi lanciò il cosiddetto Piano Brunetta che prevedeva la cancellazione su base nazionale della totalità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica attraverso la "svendita" dello stesso all'inquilinato senza porsi il problema sulla loro disponibilità all'acquisto.
Il Governo Prodi, subito dopo il suo insediamento avvenuto nella primavera del 2006, presentò un progetto di legge sulla casa che il Parlamento approvò rapidamente.
Con la Legge n. 9 già nella Gazzetta Ufficiale l'8 febbraio 2007 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie speciali" la questione casa era tornata tra i temi principali dell'agenda politica del nostro Paese.

♦♦♦

Quali sono i provvedimenti finanziati dal Governo dopo l'approvazione della Legge n. 9/2007?
Dopo anni di indifferenza una prima importante opportunità per fronteggiare l'emergenza abitativa è stato il finanziamento del programma straordinario (art. 3 Legge n. 9/2007) destinato a persone e famiglie sottoposte a procedure esecutive di sfratto quantificate dalle Prefetture in circa 2.800 casi. La Legge n. 222/2007 ha stanziato 550 milioni di Euro interamente indirizzati al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ma la mancata messa a disposizione dei fondi ha fatto venir meno la possibilità di garantire il passaggio da casa a casa e con la Legge cosiddetta "Milleproroghe" l'esecutività degli sfratti è stata prorogata a ottobre 2008.
Vogliamo sottolineare che il piano per l'emergenza abitativa ha una proiezione triennale per cui è giusto attendersi finanziamenti ulteriori per i prossimi anni e questa attesa la rinviamo alle Forze politiche in competizione nella campagna elettorale.
Sempre la Legge n. 222/2007 offre un'altra interessante opportunità che ci impone attenzione, ma anche capacità di elaborazione in materia di edilizia sociale.
L'articolo 41 prevede la creazione da parte dello Stato di una società di scopo per promuovere iniziative capaci di attrarre investitori in grado di far decollare in Italia il settore del cosiddetto Social Housing (alloggi sociali a canone moderato).
Quindi, a fianco dell'edilizia pubblica, si dovrebbe sviluppare un mercato di edilizia sociale "intermedio" dove potranno agire privati, privato-sociale e pubblico e uno degli aspetti in grado di attrarre investimenti privati sarà la disponibilità di aree demaniali e di aree militari dismesse, o comunque le opportunità offerte da piani di valorizzazione dei beni pubblici e lo sviluppo dei sistemi locali (commi 313-320 della Finanziaria).
Il ritorno della questione casa nell'agenda politica va segnalato anche per la novità dei finanziamenti alla casa previsti dalla Finanziaria 2008. Non ovviamente tutti rivolti all'edilizia pubblica o sociale, riguardano questioni fiscali, quali gli incentivi per gli interventi di riqualificazione energetica e manutenzione, l'abbattimento dell'ICI per circa 4 milioni di famiglie, la deduzione IRPEF da 300 a 150 Euro per chi è in affitto con reddito inferiore a 30 mila Euro e altri provvedimenti quali gli interventi per il recupero dei centri storici e le zone franche urbane. In particolare la facoltà concessa dalla Finanziaria ai Comuni di prevedere meccanismi di compensazione urbanistica e "premialità" volumetriche – che mirano a incentivare i proprietari a cedere aree o quote edificatorie da destinare a edilizia sociale – può incrementare la disponibilità di alloggi a canone sostenibile, calmierato e sociale.
Un ulteriore apporto concreto per avviare da subito interventi per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile è costituito dal recente provvedimento con il quale il Governo ha stanziato a favore delle Regioni circa 280 milioni di Euro – che le stesse Regioni e i Comuni dovranno aumentare del 48% portando la disponibilità a circa 415 milioni – per incentivare investimenti aggiuntivi di privati, privato-sociale e dei gestori di edilizia residenziale pubblica. Il Decreto fissa inoltre il canone sostenibile a una percentuale inferiore al 70% del canone concordato previsto dalla Legge n. 431/1998.
Sono da segnalare infine, anche se insufficienti, i 15 milioni di Euro del Ministero per le Politiche giovanili destinati alle città metropolitane per favorire l'autonomia abitativa dei giovani con l'offerta di alloggi in affitto a canoni contenuti.

♦♦♦

Federcasa è l'Associazione della quasi totalità degli "Iacp comunque denominati"; una descrizione sintetica ma che sottintende una pluralità di assetti societari e legislativi regionali per l'e.r.p. profondamente differenziate. Se la sentirebbe di suggerire alcuni denominatori comuni che dovrebbero caratterizzare le aziende, comunque denominate, operanti nell'e.r.p.?
Intanto partirei dalla questione più elementare. Dare una denominazione comune in tutta Italia agli Enti gestori l'e.r.p. come avviene in altri servizi quali le ASL per la sanità.
La dozzina di denominazioni attuali scelte dalle singole Regioni più che una autonomia federalista sembra un elemento per confondere i cittadini e un impedimento alla comprensione di problemi abitativi per mancanza di un linguaggio comune.
Vi sono però ragioni più corpose per suggerire che i gestori e.r.p. abbiano la veste giuridica dell'impresa perché possano e debbano competere con il privato ed il privato-sociale chiamati dalle direttive dell'UE ad operare a pari condizioni alla gestione del Social Housing. L'autonomia d'impresa nel rispetto delle direttive istituzionali è indispensabile in una competizione dove non ci sono più sostegni finanziari di provenienza pubblica.
Questo è ciò che auspichiamo avvenga nelle Regioni che hanno mantenuto in vita gli IACP così come erano ai tempi dei contributi Gescal.
Si pensi inoltre all'assurdità riguardante il rapporto di lavoro con il personale dipendente basato per soli 8.000 dipendenti su ben 5 C.C.N.L. diversi tra loro.
Questo deriva dalle diversità giurdiche costruite dalle singole Regioni per i vari gestori di e.r.p..

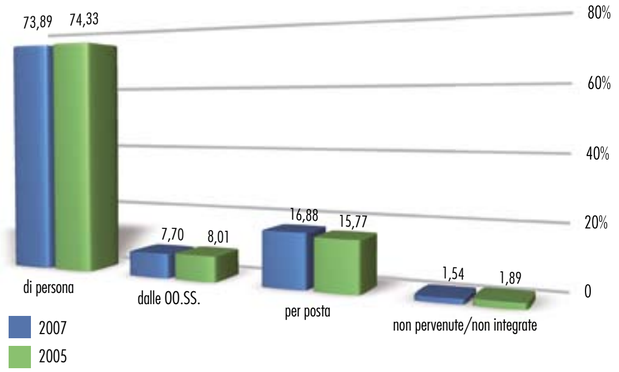
♦♦♦

A nostro giudizio l'esito del Tavolo di concertazione, tra gli operatori del settore casa e le Istituzioni, ex art. 21 D.L. 159/2007 costituisce la sintesi più efficace mai raggiunta in tema di politiche abitative nell'ultimo decennio. Quale è la valutazione di Federcasa? Per i prossimi anni sarà solo questione di dare coerente attuazione al documento unitario del Tavolo di concertazione o è possibile andare oltre?
Il Tavolo di Concertazione, previsto dalla Legge n. 9/2007, in un mese di confronto con il Governo, ha approvato il "Documento di indirizzo per le politiche abitative" e successivamente nel corso dei lavori della "Conferenza nazionale sulle politiche abitative", indetta dal Governo il 20 settembre 2007, i partecipanti hanno condiviso all'unanimità l'esigenza di realizzare una grande Piano nazionale per il rilancio dell'edilizia sociale, esigenza supportata dalla ricerca svolta da Nomisma, secondo la quale il fabbisogno abitativo in affitto nel nostro Paese ammonta a 1 milione di alloggi cifra superiore ai 600.000 alloggi stimati da Federcasa e dalla ricerca Cresme svolta per conto di ANCI e del Movimento cooperativo.
La non disponibilità di risorse aggiuntive e l'interruzione della legislatura hanno determinato l'accantonamento del programma nazionale rinviando così l'argomento in tutta la sua attualità al futuro Governo.
Crediamo che le forze politiche debbano proseguire il confronto registrato negli scorsi mesi e riteniamo che tale dibattito non possa prescindere dai processi avviati e dalla legislazione in essere: in primo luogo occorre affiancare un piano finanziario alle indicazioni contenute nel Documento di indirizzi formulato dal Tavolo di concertazione per il rilancio dell'e.r.p., e la prima occasione è rappresentata dal DPEF che il futuro Governo dovrà varare entro giugno 2008.
In tale documento dovrà trovare risposta la richiesta formulata dal Tavolo di concertazione di un finanziamento annuale costante nel tempo di 1,2-1,5 miliardi per il settore da trasferire al sistema regionale in quanto competente esclusivo in materia di edilizia residenziale.
Da subito chiediamo quindi a tutti i firmatari del Documento del Tavolo di concertazione un impegno congiunto affinché il nuovo Governo consideri la necessità di prevedere i finanziamenti necessari nei prossimi anni per il rilancio di una politica abitativa che porti in breve tempo il Paese fuori dall'emergenza e nella normalità. Voglio qui ricordare che il Documento di indirizzo elaborato dal Tavolo di concertazione è stato siglato da: Governo, Regioni, Comuni, Federcasa-Confservizi, Confedilizia, SUNIA, SICET, UNIAT-UIL, Unione Inquilini, Feder.Casa-Confsal, CONIA, ANIA, ASSOCASA, SAI-CISAL, UPPI, ARPE-Federproprietà, APPC, CONFAPPI, ASPPI, UNIONCASA, ANCE, Federabitazione-Confcooperative, ANCAb-Legacoop, UNCI, AGCI, Assoimmobiliare, CGIL, CISL, UIL, UGL.
Va da sé capire come tale accordo concertativo per partecipazione, adesione e condivisione abbia pochi precedenti nella vita istituzionale del Paese. Va da sé che chiunque governi non possa eludere tale documento.

♦♦♦

Il mondo degli "Iacp comunque denominati" come abbiamo già visto è vario e variegato. La nostra sensazione è che il settore abbia in sé potenzialità enormi, che per una serie di ragioni, interne al nostro mondo ed esterne, non riescono a dispiegarsi con coerenza. Se condivide tale sensazione, dove bisognerebbe prioritariamente operare per fare esprimere all'e.r.p. tutte le sue potenzialità in senso sociale ed economico?
Intanto pur nel rispetto delle diversità e delle autonomie regionali, realizzare quei comuni denominatori che ho già indicato precedentemente.
In secondo luogo sfruttando fino in fondo l'autonomia di impresa nello svolgere la missione che ci impone politiche abitative nel campo dell'affitto come nel caso della vendita di alloggi a prezzi che nascono dalla natura non lucrativa dei nostri Enti costringendo la concorrenza privata ad adeguarsi a questo tipo di mercato.

TIPOLOGIA RICEZIONE DOCUMENTI

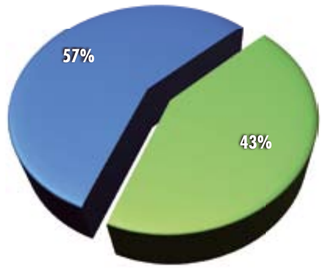


CONCLUSA L'OPERAZIONE RACCOLTA REDDITI DELL'ANNO 2006: ANCORA UNA CONFERMA

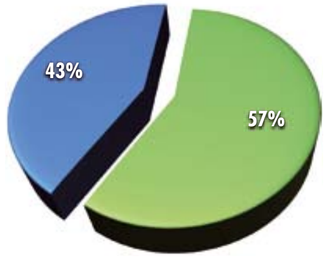
Nel gennaio di quest'anno, come di consueto ogni biennio, Casa S.p.A. ha ricalcolato i canoni di locazione per più di 11.500 famiglie assegnatarie di e.r.p., sulla base dei redditi raccolti nel corso del 2007 con una operazione, com'è noto, molto impegnativa per il numero di utenti coinvolti e per i contenuti dell'adempimento che, pur con tutte le semplificazioni date dall'autocertificazione, può risultare complessa ai non addetti ai lavori.
Forte dei risultati più che positivi ottenuti durante lo scorso accertamento effettuato nel 2005 sui redditi 2004, Casa S.p.A. ha riproposto nelle sue linee generali il modello di raccolta basato sul sistema dello scaglionamento delle richieste a seconda del tipo di reddito percepito e degli appuntamenti personalizzati, mantenendo per tutti il decentramento effettuato presso lo sportello attivo al Quartiere 4 di Firenze.
Come avevamo avuto modo di dire nel nostro numero dell'aprile 2007 il modello, già dimostratosi efficace in termini di riduzione delle attese e di abbassamento delle percentuali di errore nelle compilazioni (determinato quest'ultimo dall'aumento delle dichiarazioni rese dagli interessati con l'ausilio di personale qualificato, degli uffici o delle organizzazioni sindacali) è stato perfezionato su due aspetti: ulteriore decentramento su alcuni Comuni della provincia di Firenze e miglioramento della comunicazione verso gli utenti destinatari delle richieste.
Sotto il primo profilo, gli appuntamenti destinati ai pensionati dei Comuni di Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Figline Valdarno, Reggello ed Incisa Valdarno, sono stati fissati, anziché presso la nostra sede, nei palazzi comunali del Comune di residenza o, come nel caso dei Comuni di Reggello ed Incisa, in un Comune vicino (come Figline).
Sul fronte comunicazione, accanto ad un miglioramento della chiarezza del modulo per le autodichiarazioni, Casa S.p.A. ha approntato, totalmente con risorse interne, un "filmato" didattico incentrato sugli adempimenti connessi alla raccolta, pubblicato sul proprio sito Internet (www.casaspa.it), che ha incontrato un certo favore tra i destinatari.

Tracciando un bilancio conclusivo, si può osservare che i risultati dell'accertamento redditi 2007 confermano quelli, già ottimi, del 2005 con alcuni aspetti di miglioramento, sia in punto di presentazione della documentazione di persona e di rispetto degli appuntamenti fissati, sia in punto di percentuale di documenti incompleti o non presentati (con una percentuale "record" di 1,54%).
I grafici riportati danno conto di alcuni dei dati rilevati in merito.

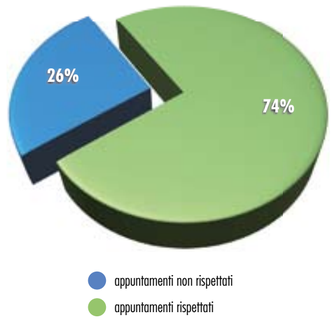
APPUNTAMENTI PRESSO COMUNI - 441



APPUNTAMENTI IN SEDE - 8.387



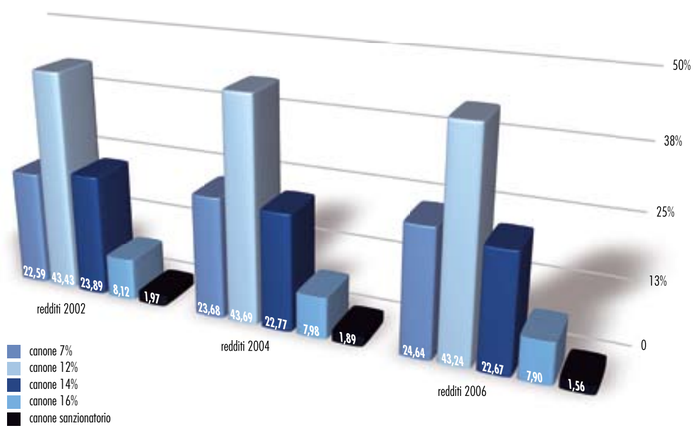
APPUNTAMENTI AL QUARTIERE 4 DI FIRENZE - 2.084



UNA "FOTOGRAFIA" DELLA FAMIGLIA DELL'E.R.P. DEL L.O.D.E. FIORENTINO

Il dato che emerge dalla raccolta 2007 circa la distribuzione per fasce di reddito della famiglia assegnataria in ambito L.O.D.E. Fiorentino è di una sostanziale stabilità: rispetto ai precedenti accertamenti (2003 e 2005) non si osservano, infatti, scostamenti di rilievo rispetto alle percentuali di distribuzione tra le varie fasce di canone (sociale, protetto, massimo e sanzionatorio). Ciò stante, un dato che ci pare interessante sottolineare in quanto positivo è la se pur minima diminuzione sia dei canoni "massimi" (ovvero quei canoni applicati alle famiglie che percepiscono un reddito convenzionale al di sopra del limite di decadenza) sia dei canoni "sanzionatori" (quelli cioè applicati ai nuclei che non hanno presentato l'autodichiarazione o l'hanno presentata incompleta).
Venendo alle medie, si osserva che il nucleo assegnatario medio si conferma di dimensioni ridotte con un numero di componenti pari a 2,49, con un'età media degli abitanti piuttosto elevata pari a 48 anni.
Non trascurabile, rispetto all'andamento sia regionale che nazionale, è l'importo del canone medio che si attesta sui 126 euro mensili.

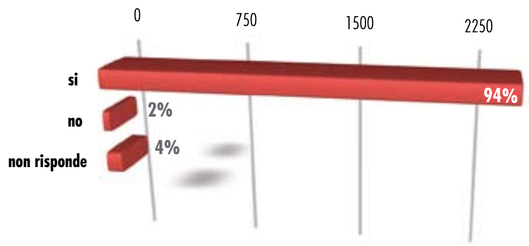
RIPARTIZIONE PER FASCIE DI CANONE



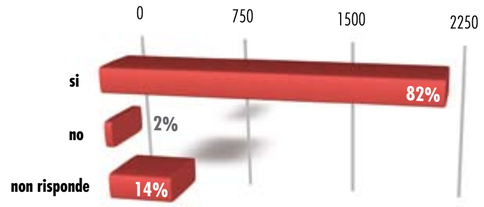
CASA S.P.A. PROMOSSA DA UN'INDAGINE FRA GLI ASSEGNATARI

La bontà del risultato della raccolta 2007 è stata avvalorata anche dagli esiti di una indagine di gradimento che la Società ha voluto condurre presso gli assegnatari che si sono presentati agli appuntamenti sia in sede che nelle postazioni decentrate.
Il breve questionario conteneva domande che coprivano un po' tutti gli aspetti del servizio, dalla "leggibilità" della lettera di richiesta redditi (chiarezza e completezza) alla utilità e precisione del sistema degli appuntamenti fino alla cortesia e professionalità del nostro personale addetto alla ricezione delle autodichiarazioni.
Il modulo distribuito a ben 6.522 interessati è stato compilato da 2.636 persone, pari ad un consistente campione pari a più del 40%.
Non possiamo nascondere che il risultato dello spoglio, con percentuali lusinghiere per tutte le domande, è per noi motivo di grande soddisfazione dal momento che tutto il personale ha collaborato con grande convinzione al progetto nella consapevolezza di operare per rendere un servizio sempre migliore agli utenti: ciò non deve però farci desistere dal ricercare spazi di ulteriore miglioramento nel prossimo accertamento, cosa che non mancheremo di fare, traendo spunto anche da osservazioni e suggerimenti provenienti dagli assegnatari stessi.

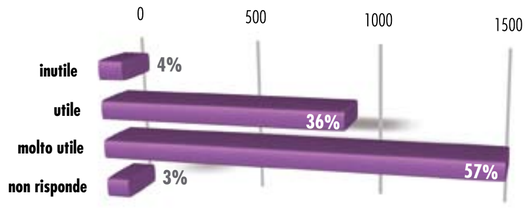
Come giudica la lettera di richiesta dei redditi?
La lettera è scritta in modo chiaro e comprensibile?



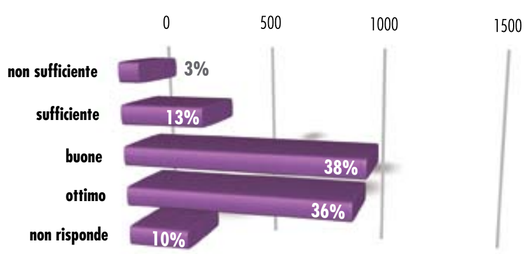
Come giudica la lettera di richiesta dei redditi?
La lettera contiene tutte le informazioni necessarie?



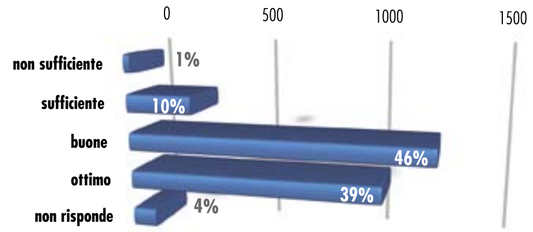
Sistema appuntamenti
Come giudica il sistema di ricevimento tramite appuntamento?



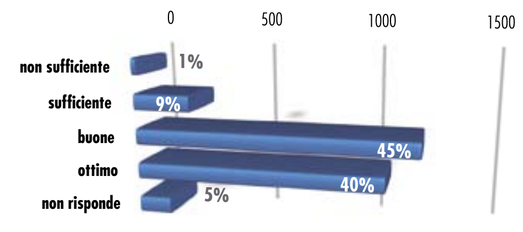
Sistema appuntamenti
rispetto all'orario di Casa S.p.A.



Uffici Utenza
Come giudica il servizio di raccolta delle autocertificazioni?
Cortesia



Uffici Utenza
Come giudica il servizio di raccolta delle autocertificazioni?
Professionalità



UN SEMINARIO INFORMATIVO SUL SISTEMA INTEGRATO

Il 22 febbraio di quest'anno è stato organizzato dalla Società, con il patrocinio di Federcasa e in collaborazione con l'ente di certificazione Bureau Veritas Italia, un seminario intitolato: "Sistemi di gestione e modelli organizzativi per l'edilizia residenziale pubblica: il valore aggiunto del Sistema Integrato". L'obiettivo è stato di illustrare e diffondere la particolare metodologia utilizzata da Casa S.p.A. e constatare i vantaggi ed il potenziale di tale Sistema.

ALCUNE PREMESSE...

Il sistema di gestione aziendale costituisce uno strumento di governo di tutte le variabili di successo dell'organizzazione (performance economiche e sociali, qualità del servizio e soddisfazione dei clienti, etica degli affari, sicurezza nei luoghi di lavori, responsabilità penale e amministrativa dell'ente, ecc).
L'approccio migliore risulta essere, pertanto, quello integrato e graduale, attraverso il quale l'azienda definisce responsabilità, mansioni, processi e controlli in relazione agli obiettivi che si pone.

...I RISVOLTI OPERATIVI

Casa S.p.A., ha pertanto percorso tutte le tappe: ha conseguito la certificazione di Qualità ISO 9001/2000, la Certificazione SA8000; ha poi redatto il Bilancio Sociale che validerà a breve secondo lo standard AA1000 ed ha completato il Modello Organizzativo con i controlli in conformità al D. Lgs. n. 231/01.
La modalità progettuale utilizzata ha portato notevoli vantaggi, quali:

- Coinvolgimento delle risorse umane
- Revisione dei processi operativi
- Condivisione degli obiettivi aziendali
- Potenziamento della flessibilità e della capacità di innovazione

INAUGURAZIONI DI FINE ANNO A FIRENZE E BAGNO A RIPOLI

Come preannunciato nell'ultimo numero del 2007 di "Casa S.p.A. Informa", sono stati inaugurati il 15 dicembre scorso, 64 nuovi alloggi nel Comune di Firenze e in quello di Bagno a Ripoli.
Pubblichiamo in queste pagine alcune foto della consegna delle chiavi dei 52 alloggi di Firenze (Via del Pesciolino) avvenuta alla presenza dell'Assessore alla Casa Paolo Coggiola, del Direttore del Patrimonio Immobiliare Paolo Pantuliano, e dei 12 alloggi di Bagno a Ripoli (Capannuccia) con il Sindaco Luciano Bartolini, assieme all'Assessore alle Politiche per la Casa Annalisa Papini, oltre che (per entrambi gli interventi) al Presidente di Casa S.p.A. Giovanni Pecchioli e al Direttore Generale Vincenzo Esposito.

DODICI NUOVI ALLOGGI NEL COMUNE DI PELAGO

Progetto
Arch. Raimondo Gramigni,
Ing. Andrea Santini - Interstudio

Direzione Lavori
Geom. Marco Elci

Appaltatore
Costructa S.r.l. di Cesa (CE)

Costo Globale
dell'intervento € 846.125,00
di cui € 596.000,00 per costo di costruzione

Costo Medio
per ciascuno dei 12 alloggi: € 70.510,00
(€ 945,00 a mq. di superficie complessiva)

L'intervento è stato inaugurato il 29 marzo u.s. alla presenza di Marcello Ulivieri, Sindaco, Gianluca Cotoneschi, Assessore ai Servizi Sociali del Comune di Pelago, Giovanni Pecchioli, Presidente, e Vincenzo Esposito, Direttore Generale di Casa S.p.A..
Il fabbricato per 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, ubicato lungo la strada comunale per Diacceto, facente parte del P.U.E. di "Casellina", è costituito da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage.
Data la particolare morfologia del terreno caratterizzato da una forte acclività i 12 alloggi sono stati scomposti in gruppi di 4 alloggi posti a quote altimetriche sfalsate, generando così anche un ottimale inserimento ambientale del nuovo fabbricato, piacevolmente caratterizzato secondo i dettami dell'architettura tradizionale, moderatamente reinterpretati in chiave moderna.
Data la particolare pendenza del terreno sul quale è ubicato l'intervento è stato necessario procedere alla riprofilatura del versante nella sua parte superiore e realizzare una paratia di micropali con sovrastante cordolo di collegamento in c.a. a presidio del versante confinate con il muro dell'edificio adiacente.
Sono state inoltre realizzare ex novo le opere di urbanizzazione primaria necessarie per garantire l'agibilità degli alloggi.

DATI CATASTALI

Dalla bolletta di aprile 2008, al fine di fornire i dati che le aziende erogatrici di servizi quali acqua, gas, elettricità stanno richiedendo, agli assegnatari in locazione, sarà inserito un messaggio contenente i dati catastali dell'alloggio. Ci sono tre possibilità:

1. Per le unità immobiliari accatastate con dati completi:
DATI CATASTALI
Per eventuali necessita`, si comunica che gli estremi catastali riferiti alla Unita` Immobiliare sono:
Comune XXXX
Foglio XX
Particella XXX
Subalterno XXX

2. Per le unità immobiliari per cui è stata fatta richiesta di accatastamento:
DATI CATASTALI
Per eventuali necessita`, si comunica che la richiesta di accatastamento della Unita` Immobiliare e` stata fatta in data XX/XX/XXXX Prot. XXXXXX
N.B. La data della richiesta potrebbe essere anche di molti anni fa....

3. Per le unità immobiliari ancora da accatastare:
DATI CATASTALI
Per eventuali necessita`, si comunica che l'Unita` Immobiliare e` da accatastare.

Si fa presente che per alcune unità immobiliari i Comuni proprietari devono ancora comunicare i dati a Casa S.p.A.. Al ricevimento, tali dati saranno immediatamente pubblicati nell'area intranet e inseriti a partire dal primo bollettino utile.

IMPIANTI TERMICI: TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE

MANUTENZIONE PERIODICA IMPIANTO TERMICO
Si ricorda a tutti gli utenti che la legge n° 10/1991 sul risparmio energetico ed i suoi regolamenti di attuazione (D.P.R. n. 412/93 e D.P.R. n. 551/99) prevedono che i Comuni con più di 40.000 abitanti e le Province per la restante parte del territorio debbano effettuare, con cadenza almeno biennale e con onere a carico degli utenti, i controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico.

SOSTITUZIONE DEI GENERATORI DI CALORE
Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del successivo correttivo ed integrativo D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, la "mera sostituzione del generatore di calore" (es. caldaia) non è più sufficiente a rispettare i parametri normativi previsti per l'adeguamento tecnologico e il risparmio energetico negli edifici.
Pertanto, in occasione della sostituzione del generatore di calore, verranno realizzate le ulteriori opere necessarie per adeguarsi alla normativa vigente.
Si ricorda che in base all'accordo con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, la partecipazione degli inquilini alle spese è determinata secondo la tabella qui sopra riportata.

VETUSTÀ DELLA CALDAIA INSTALLATA	PERCENTUALE A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
FINO A TRE ANNI	A TOTALE CARICO DELL'ASSEGNATARIO, A MENO CHE NON SIA RICONOSCIUTA L'EVENTUALE GARANZIA
DA 3 A 6 ANNI	80% A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
DA 6 A 8 ANNI	60% A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
DA 8 A 10 ANNI	40% A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
OLTRE I 10 ANNI	10% A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Ciascun assegnatario ha pertanto l'obbligo di mantenere l'impianto termico in perfetto stato di funzionamento fino a quando non ne sia prescritta la sostituzione dal Tecnico Caldaista incaricato della manutenzione dell'impianto e/o quando le riparazioni non siano sufficienti a garantire la sicurezza degli occupanti l'alloggio.
Si precisa inoltre che, per il prossimo biennio 2008-2009, in attuazione a quanto previsto dall'Allegato "L" comma 14 dell'art. 12 del D.Lgs. 311/06, sarà compito e responsabilità dei manutentori e delle Ditte operanti nel settore, trasmettere all'Ente preposto il rapporto di controllo tecnico (allegato "G"). Si ricorda che l'allegato "G" deve essere sempre compilato in ogni sua parte e deve riportare sia i dati identificativi dell'impianto termico che i dati relativi alle prove di combustione, oltre ad eventuali anomalie all'impianto termico.

MODALITÀ DI RICHIESTA DELLA SOSTITUZIONE DEL GENERATORE DI CALORE
Ogni utente ha diritto alla sostituzione del generatore di calore, nel caso in cui esso non sia più funzionante, solo previa presentazione a Casa S.p.A. dell'apposito modulo "Richiesta Sostituzione Caldaia", disponibile presso la Portineria della Società negli orari di apertura al pubblico o scaricabile dal sito internet www.casaspa.it alla voce documenti.
La prima parte del modulo, deve essere compilata dall'utente con i dati identificativi dell'alloggio ed i recapiti telefonici oltre a prendere visione delle modalità di riaddebito. L'utente dovrà inoltre provvedere ad allegare la seconda parte del modulo unitamente ad una copia dell'allegato "G", rilasciato dalla Ditta manutentrice della caldaia.
La seconda parte del modulo deve essere compilata dal Tecnico Caldaista incaricato della manutenzione periodica dell'apparecchio che, oltre a riportare i propri dati di riferimento e la tipologia di impianto termico a servizio dell'alloggio, deve indicare le motivazioni per le quali se ne richiede la sostituzione, ad esempio:
- motivi di sicurezza;
- eventuale irreperibilità di parti di ricambio;
- mancanza di convenienza nella riparazione dell'apparecchio.

La prima e la seconda parte del modulo di richiesta di sostituzione della caldaia devono essere inoltrati a Casa S.p.A. unitamente ad una copia dell'ultimo rapporto di controllo tecnico (Allegato "G") completo in ogni sua parte, pena la non accettazione della richiesta. Successivamente, sarà cura di Casa S.p.A. provvedere prima ad un sopralluogo presso l'abitazione e successivamente ad inviare la ditta incaricata per provvedere all'installazione della nuova caldaia, all'adeguamento e messa a punto di tutto l'impianto termico.

Per qualsiasi informazione e chiarimento in merito l'Ufficio Gestione Risorse Manutentive di Casa S.p.A. è a completa disposizione, nei giorni di ricevimento al pubblico.

C A S A S P A
ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

Presso la Sede
Via Fiesolana, 5

Gli uffici che si occupano di:
- **RAPPORTI CON L'UTENZA**
- **CANONI DI LOCAZIONE**
- **AUTOGESTIONI**
- **PATRIMONIO**
- **CONDOMINI**
- **DOCUMENTAZIONE TECNICA**
- **MANUTENZIONE**

martedì e venerdì
ore 9.00 – 12.30

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

* * *

Tutti gli uffici ricevono anche per appuntamento

Presso lo sportello decentrato nel Quartiere 4
in Via delle Torri, 23
(villa Vogel)

- **VARIAZIONE CANONE**
- **SUBENTRO**
- **AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITLITÀ**
- **INCREMENTO FAMILIARE**

venerdì
ore 9:00 - 12:00

- **STIPULA CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- **CONSEGNA CHIAVI**

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

Presso l'Achivio di Casa Spa
in via Toti, 4

- **DOCUMENTAZIONE STORICA**

mercoledi
9:00 - 12:00

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 12 APRILE 2008

CASA SPA
informa

quadrimestrale di Casa Spa

Direttore:
Giovanni Pecchioli

Direttore Responsabile:
Franco Dardanelli

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

Direzione e Redazione:
Via Fiesolana, 5
50122 FIRENZE
Tel. 055.22.624.1
Fax 055.22.624.269
E-mail: info@casaspa.it

Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Grafiche Martinelli

conEnergia
Servizi Energetici

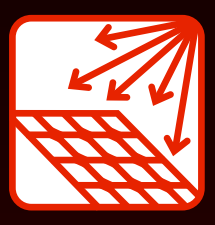
Frena il tuo CONSUMO!

Grazie alla detrazione del 55% per la riqualificazione energetica,
più risparmio e meno consumo per la tua casa.

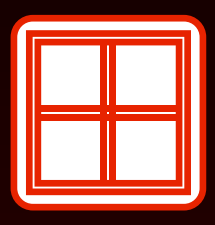
La Finanziaria 2008 concede una detrazione fiscale, pari al 55% delle spese sostenute, a coloro che vogliono effettuare interventi di riqualificazione energetica degli edifici come la sostituzione di caldaie a basso rendimento, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione di vecchi infissi e l'isolamento termico. **Se sei interessato, rivolgiti a ConEnergia!**

ConEnergia progetta e realizza gli interventi richiesti dopo aver effettuato il check-up energetico dell'edificio, svolge, per conto del cliente, tutte le pratiche amministrative e tecniche necessarie per ottenere la detrazione fiscale e offre una formula agevolata di finanziamento per coprire le spese.

SOSTITUZIONE CALDAIA


PANNELLI SOLARI

ISOLAMENTO TERMICO


INFISSI CERTIFICATI

Per maggiori informazioni telefona al Numero verde 800 532 932
o visita il sito www.conenergia.it

gruppo consiag
SEMPRE CON TE