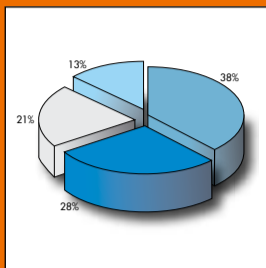


anno 4
numero 2
luglio 2006



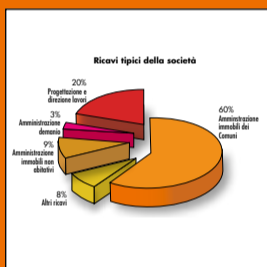
CASA SPA i n f o r m a

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 CasaSpa via Fiesolana 5, 50122 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Riqualificazione
degli alloggi
**L'utenza dà fiducia
a Casa Spa...** pag. 2

Intervista "doppia"
ai Sindaci
**di Impruneta e
San Casciano...** pag. 2-3



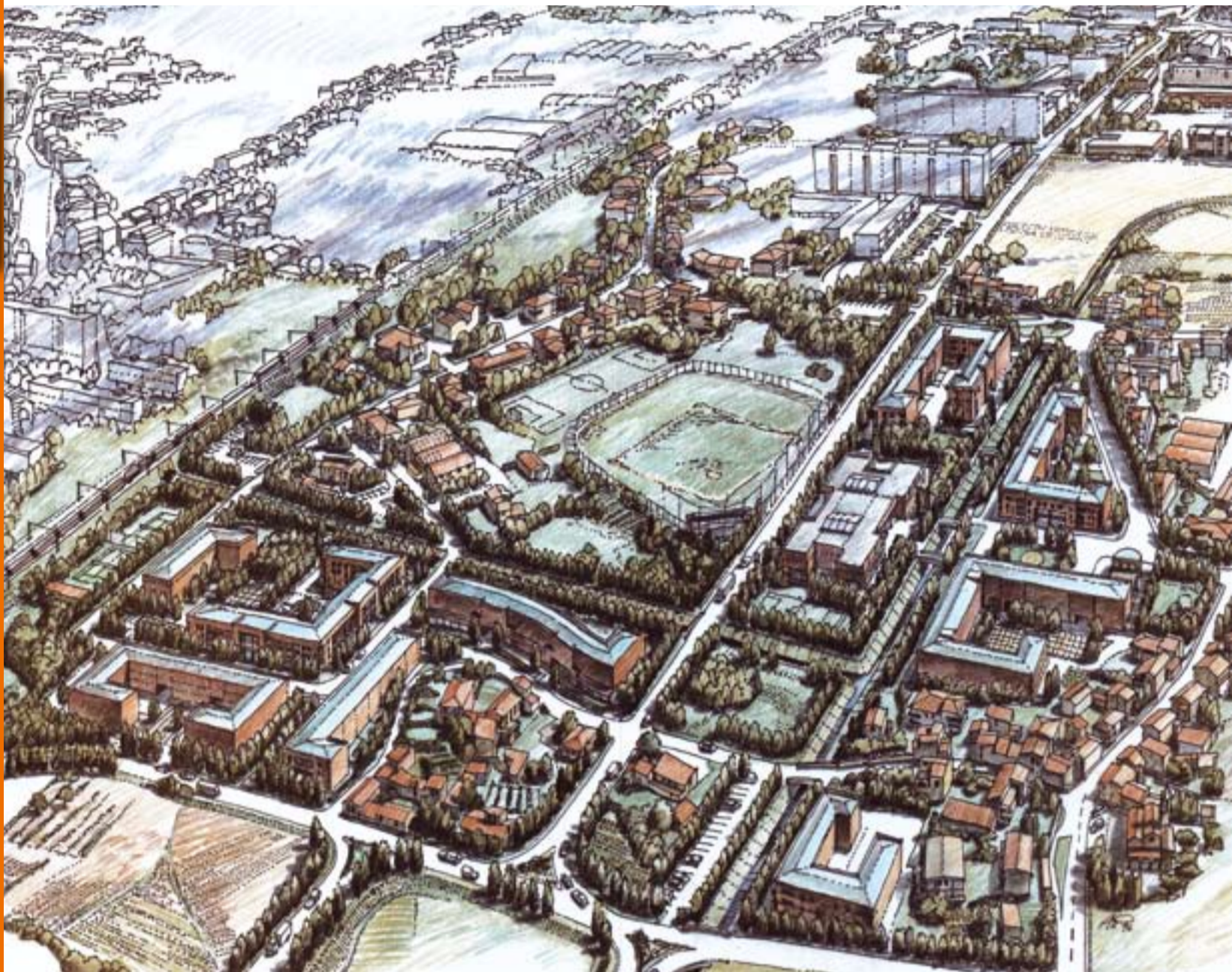
Consuntivo
2005
Il bilancio di Casa Spa
...pag. 4-5

Un



La
Società si
valorizza
nei confronti dei terzi
...pag. 7

Regolamento
Autogestione
novità... pag. 6



Veduta d'insieme degli isolati urbani del
P.E.E.P. "Chini" a Sesto Fiorentino

bilancio col segno più, punto di partenza verso nuovi traguardi

Casa Spa continua ad avere un bilancio in positivo. Questa è la notizia più importante ripresa con più completezza in altra parte di "Casa Spa Informa". Quattrocentomila euro di utile che l'Assemblea dei Soci ha deciso di distribuire ai Comuni.

Al di là del dato puramente finanziario, mi sento di affermare che anche quest'esercizio è contrassegnato per Casa Spa da un bel segno più: abbiamo continuato nel nostro lavoro di gestione del patrimonio e.r.p. dei Comuni, abbiamo intrapreso varie attività rivolte a fornire ai Comuni stessi nuove possibilità di intervento nel mercato degli affitti sociali, abbiamo al nostro interno continuato un percorso di qualificazione e certificazione che nel corso del 2005 si è ulteriormente approfondito e stabilizzato.

Tutto questo non significa certo che i problemi sono risolti: quegli spunti di riflessione critica sui quali già altre volte ci siamo soffermati, rimangono tutti. In primis il reperimento di nuove risorse destinate al nostro settore. Non ci stancheremo mai di riaffermare la necessità dell'e.r.p. come una delle risposte indispensabili a dare una soluzione al problema "casa" generalmente

inteso.

Stiamo sollecitando da questo punto di vista il nuovo Governo, soprattutto attraverso la nostra associazione nazionale, alla coerenza rispetto a quelle che erano state le indicazioni programmatiche con cui il centro-sinistra si è presentato agli elettori ed ha ottenuto la loro fiducia.

Sul versante regionale riteniamo che sia indispensabile il compimento della riforma, condivisa, che ha portato alla nascita dei soggetti gestori.

Dal nostro punto di vista rimangono ancora diverse cose da chiarire per fare in modo che i soggetti stessi esplichino nella maniera migliore tutte le loro potenzialità.

Mi piace concludere con il solito invito di sempre, quello cioè di leggere ed approfondire tutti gli argomenti trattati in questo numero.

Un cordiale saluto,

Giovanni Pecchioli
Presidente di Casa Spa

postatarget

Tariffa Pagata PD.1.

Autorizzazione DCO/DM
FIRENZE 1/SP/0091/2003

valida dal 13/10/2003

Posteitaliane

Intervista "doppia" ai Sindaci del Comune di Impruneta e di San Casciano

Comuni grandi e Comuni piccoli: il problema delle politiche abitative attanaglia, anche se in misura diversa, tutti. L'edilizia residenziale pubblica, le scelte urbanistiche, gli affitti a canone calmierato, la cronica mancanza di risorse. Tutte problematiche che interessano anche realtà piccole, qualsiasi sia la loro ubicazione territoriale. E' il caso anche del Chianti, con i Comuni di Impruneta e San Casciano guidati dal 2003 e dal 2004 da Ida Beneforti Gigli e Ornella Signorini. Due donne Sindaco che quotidianamente sono alle prese con quello che generalmente viene indicato come "tema casa" con tutta una serie di problemi che in assenza di politiche ad hoc, rischiano di ingigantire a dismisura. Con le due primo cittadino facciamo il punto dai rispettivi osservatori.

Quale è stato il vostro impatto con il mondo dell'edilizia residenziale pubblica, soprattutto a seguito della riforma regionale che ha attribuito ai Comuni la titolarità dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica oltre che a essere soci e proprietari di Casa Spa?

I.B.G. Complessivamente direi che l'impatto è stato positivo. Poter contare su una gestione diretta del patrimonio di edilizia residenziale pubblica presente sul territorio, ci ha permesso di agire con modalità operative più rapide ed efficaci. Ad esempio sono stati conclusi i lavori al cantiere per gli alloggi e.r.p. del Ferrone, già assegnati agli inquilini, e sono partiti i lavori per le lottizzazioni di via Ho Chi Minh e dei Sassi Neri, che procedono a ritmo spedito. Sono state anche reperite le risorse necessarie per effettuare i lavori di manutenzione straordinaria e abbattimento delle barriere architettoniche nel complesso e.r.p. di via Capitini, interventi ancora in corso.

O.S. Tanti sono i presupposti che potrebbero lasciarci credere che la questione abitativa non rappresenti un problema a San Casciano. Ad esempio l'85 per cento degli abitanti del nostro territorio, superiore al dato statale di 5 punti percentuali, sono proprietari di casa, così come a livello nazionale dolce è l'illusione data dal rapporto tra il patrimonio immobiliare e il prodotto interno lordo: il primo risulta essere pari a 5,6 volte il secondo. Purtroppo, in realtà, il diritto all'abitazione, la cui esistenza è stata riconosciuta dalla Corte Costituzionale, come elemento qualificante di uno Stato solidale e democratico, non vale per tutti. La prima casa è un fondamentale diritto di cittadinanza, un bene primario in cui ha origine, cresce, si sviluppa la famiglia e come tale non dovrebbe essere subordinato alle logiche di mercato. Nella realtà i fatti sono altri. E a determinarli è un progressivo aumento del disagio abitativo cui ha dato mano l'intrecciarsi e i cambiamenti di dinamiche sociali verificatesi negli ultimi anni quali l'affermazione dei nuclei familiari monogenerazionali, il fenomeno dell'immigrazione, l'aggravarsi della precarietà del lavoro, che hanno fatto salire vertiginosamente la lista dei portatori di bisogni aumentandone peraltro la loro vulnerabilità.

Alle fasce sociali economicamente disagiate si è aggiunto il ceto medio e i suoi rappresentanti più deboli: giovani coppie, pensionati, cittadini a basso reddito, lavoratori precari. Questi ultimi in particolare, colpiti da inesorabili venti di crisi, risentono della spinta negativa che li orienta verso condizioni di difficoltà dove l'unica sicurezza è paradossalmente lo stato di incertezza rispetto alla propria situazione economica. Il fatto è che a tali necessità, richieste a San Casciano dal 15 per cento della popolazione, non corrispondono reali possibilità di accedere alla proprietà della casa. L'edilizia sovvenzionata è pressoché inesistente, la scarsità di fondi la accompagna perennemente e l'impossibilità di costruire nuovi alloggi non offre soluzioni praticabili. E' per questo che, se ci si staglia su un simile scenario, diventa naturale definire duro, difficile l'impatto con il mondo dell'edilizia residenziale pubblica a seguito della riforma regionale che ha attribuito ai Comuni la titolarità dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il nostro compito, adesso più che mai, è quello di contrastare l'infelice processo che eleva la casa a bene di lusso. La ricerca costante di nuovi strumenti strategici e operativi da condurre attraverso l'integrazione tra politiche urbanistiche e politiche abitative affiancata dal concorso di interventi pubblici e privati è la combinazione di scelte politiche che può incidere favorevolmente sull'aumento delle disponibilità di alloggi destinati alla locazione non senza puntare alla riqualificazione delle aree urbane sul piano sociale e ambientale. E' il terreno di base sul quale condurremo la nostra battaglia nel tentativo, difficile e concertato, di aiutare i cittadini a "costruire" il loro futuro.

Pensate che la riforma dell'e.r.p. sia completa così o manca ancora qualcosa?

I.B.G. Credo che sia indispensabile trovare nuove e più efficaci forme di sinergia con le istituzioni sovraordinate, in particolar modo con la Regione Toscana, per reperire le risorse necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Disporre di finanziamenti scarsi impedisce di individuare ditte adeguate per svolgere i lavori, mentre l'esecuzione a regola d'arte degli interventi è importante a maggior ragione in un territorio come il nostro, estremamente delicato dal punto di vista paesaggistico e dove anche gli alloggi popolari devono inserirsi armoniosamente nel contesto estetico circostante.

O.S. Completa non direi affatto. Il problema di ciò che le manca pone due ordini di questioni: la limitatezza delle risorse e l'assenza di autonomia nella gestione. Quest'ultima rileva indubbi difficoltà nella manutenzione del patrimonio esistente. Non è solo del nuovo che ci dobbiamo occupare ma anche di ciò che ereditiamo dall'espansione abitativa degli anni '70, edifici che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e dunque di disponibilità e risorse in effetti inadeguate. L'altra questione è legata alla rigidità del sistema che non si può fare a meno di definire ingessato per via dell'impossibilità di alienare il patrimonio immobiliare a condizioni ragionevoli. Allo stato attuale gli alloggi in possesso del Comune di San Casciano sono circa 150 e tanti sono i cittadini interessati all'acquisto. Il Comune da parte sua sarebbe anche disposto a procedere alla vendita per rispondere a tali richieste ma non a lasciare spazio ad un'operazione tanto inutile quanto dannosa come la svendita i cui criteri e valori sono indicati dalla Legge 560/93. La soluzione potrebbe essere duplice: da un lato disporre della libertà di mettere gli alloggi sul mercato istituendo il diritto di prelazione e offrendo un importante elemento di convenienza all'acquirente dall'altro utilizzare il ricavato della vendita come preziosa risorsa da destinare al risanamento del patrimonio esistente con idonei programmi di manutenzione e a reinvestire costruendo nuove abitazioni laddove effettivamente occorrono i bisogni. In sintesi, la riforma deve essere per noi più flessibile, disporre di risorse adeguate e dare maggiori margini di manovra ai Comuni con la possibilità di intervenire direttamente sulla vendita dei propri immobili.

Leonardo Domenici, Sindaco di Firenze e in veste di Presidente dell'Anci, prima delle elezioni politiche dell'aprile 2006 ha presentato al futuro governo un documento contenente le richieste per una politica abitativa radicalmente nuova (vedi intervista pubblicata sul n. 1/2006 di Casa Spa Informa). Come Sindaci di Comuni "piccoli" come Vi trovate rispetto a tale piattaforma?

I.B.G. Nel complesso la proposta avanzata dal Sindaco Domenici è condivisibile, soprattutto perché prospetta una modalità innovativa per la gestione del problema casa che è assolutamente indispensabile adottare. Affrontare il problema contando su una regia pubblica ma in sinergia con gli operatori privati è la strada da seguire non solo per dare nuova linfa agli alloggi e.r.p. ma anche per rispondere alle esigenze di quanti, come le giovani coppie, si trovano nella cosiddetta "fascia grigia": persone che non hanno redditi bassissimi, e restano quindi escluse dalla possibilità di accedere agli alloggi e.r.p., ma che non dispongono di una capacità reddituale sufficiente a comprarsi la casa in un mercato immobiliare completamente libero. La risposta può venire solo dalla sinergia fra pubblico e privato. Con il Regolamento Urbanistico, di prossima redazione, il Comune di Impruneta troverà le modalità operative opportune per muoversi in questa direzione.

O.S. Ciò che sostiene Domenici è perfettamente in linea con il nostro pensiero: la sua analisi è puntuale e propositiva. Ogni realtà però ha le sue specifiche problematicità e gli strumenti indica-

ti dal Presidente dell'Anci, tutti ampiamente condivisibili, devono essere commisurati e calibrati alle dimensioni e alle potenzialità del singolo territorio. La piattaforma indicata da Domenici ci trova particolarmente d'accordo nella proposta relativa al ricorso all'edilizia sociale e dunque al modello virtuoso della cooperazione d'abitazione tra società pubbliche e privati e nella necessità di riformulare a livello regionale i criteri della Legge 560/93 affinché i Comuni si dotino di maggiori strumenti normativi, dispongano di maggiori risorse economiche e promuovano misure strategiche efficaci.

Il tema della casa, soprattutto quella sociale, non può essere disgiunto da quello della politica urbanistica. Che scelte avete maturato o state facendo in tal senso con gli strumenti di pianificazione urbanistica del Vostro territorio?

I.B.G. Attraverso il Piano Strutturale abbiamo individuato alcune aree che si prestano maggiormente per interventi di edificazione sociale, non soltanto per la quantità della volumetria che sarà possibile accogliervi, ma anche per la natura del terreno che spesso nel nostro territorio presenta problemi di consolidamento che fanno aumentare molto i costi di costruzione. L'obiettivo generale che intendiamo cogliere è dare risposte adeguate alle giovani coppie, che spesso abbandonano Impruneta proprio a causa degli elevati prezzi degli immobili, e agli anziani che in alcuni casi si trovano invece a gestire abitazioni troppo grandi rispetto alle loro effettive esigenze.

O.S. Facendo salva l'opportunità economica di realizzare alloggi nel territorio comunale a prezzi popolari, riteniamo che la soluzione prospettata dallo strumento dei piani P.E.E.P., nel ruolo originario con cui erano stati concepiti, siano oggi incapaci di dare risposte concrete e conformi al fabbisogno del nostro territorio. E allora in quale direzione crediamo sia opportuno andare per arginare il problema casa? La programmazione e la pianificazione del territorio mediante gli strumenti urbanistici quali i piani di recupero, i piani di riqualificazione, i piani integrati, assumono rilievo strategico per lo sviluppo del profilo urbano di San Casciano e per la qualità della vita della sua comunità. Se da un lato diventa sempre più difficile poter investire sulla disponibilità di nuovi alloggi e.r.p. a causa dell'esiguità delle nostre disponibilità - un esempio è costituito dai 12 alloggi in arrivo nella zona di San Pancrazio, il cui completamento procede a rilento per mancanza di risorse - dall'altro potrebbe rivelarsi un'importante chiave risolutiva l'attivazione di politiche abitative che privilegino la riconversione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, sebbene anche in questo caso non sia da sottovalutare il fattore economico, e soprattutto considerino l'edilizia sociale, ovvero la volontà di avviare rapporti con soggetti pubblici e privati all'interno delle cui lottizzazioni ci si possa inserire con particolari convenzioni che prevedano una percentuale prossima al 20 per cento di alloggi da destinare ad affitti sostenibili e calmierati. Di supporto a tali ipotesi, dovrebbe essere anche il necessario potenziamento delle risorse della legge statale 431/98 che ha istituito un fondo per l'affitto, un contributo che va ad aiutare cittadini in difficoltà nel pagamento del canone di locazione e che negli ultimi anni si è visto notevolmente decurtato con tagli drastici. Non sarà il caso di riconsiderare dunque un rafforzamento di tali fondi e adoperarsi il più possibile per rifinanziare questa Legge che offre un sostegno di spessore a quanti non possono permettersi affitti a prezzi di mercato?

Alcuni Comuni del L.O.D.E. Fiorentino stanno iniziando ad utilizzare Casa Spa per realizzare, anche con risorse direttamente reperite dalla Società, alloggi da dare in affitto a canone sostenibile e calmierato. Pensate che vi siano possibilità per lavorare in tal senso anche nel Vostro Comune?

I.B.G. Abbiamo preso visione di questa possibilità, indubbiamente molto interessante. Va infatti chiarito che non sempre si deve pensare alla casa solo in termini di proprietà, anche gli affitti servono per dare respiro a situazioni di difficoltà permanenti o temporanee delle famiglie. Un

mercato sostenibile degli affitti è una indispensabile valvola di sfogo e con il nuovo Regolamento Urbanistico individueremo le aree che possano prestarsi ad edificazioni da destinare all'affitto a canone sostenibile. Anche se va precisato che Comuni piccoli come Impruneta non hanno margini di manovra paragonabili a città come Firenze, anche solo per la relativa esiguità delle volumetrie disponibili.

O.S. Senza alcun dubbio riteniamo sia possibile cercare di reperire aree da assegnare all'edificazione di nuovi appartamenti finalizzati a questo scopo tanto più che è prossimo l'impegno di mettere a punto il regolamento urbanistico. La strada della calmierazione è sicuramente da percorrere ma non è l'unica via d'uscita. Per raggiungere il nostro obiettivo che, calato nella realtà sancascianese, vuol dire soddisfare 111 domande di alloggio e.r.p., tanti quanti i cittadini che da anni sono in graduatoria in attesa di un tetto sotto cui vivere dignitosamente, le azioni da attivare sono molteplici e, oltre a quelle già menzionate, come il recupero del patrimonio edilizio esistente unito alla riqualificazione di spazi urbani attraverso la ristrutturazione di edifici dismessi, l'integrazione di risorse pubbliche e private, l'edilizia convenzionata e gli affitti concordati, occorre rilevare l'importanza della leva fiscale che può produrre effetti incentivanti nei confronti del privato a favore della questione casa, qualora sussistano le condizioni per intervenire su questo strumento e agire in maniera incisiva su un problema che talvolta diventa tale a causa del suo immobilismo. Le strategie possono essere ispirate da logiche deterrenti o al contrario depenalizzanti. Nel

primo caso al fine di incentivare l'utilizzo delle case sfitte e vuote, il Comune ad alta tensione abitativa può applicare a chi le detiene l'ICI al 9 per mille. Pur considerando la valenza di questo tipo di intervento, non possiamo avvalercene in quanto San Casciano non possiede la caratteristica dell'elevata densità, mentre può, come in realtà accade, azionare un'altra importante leva: quella di abbassare l'imposta comunale degli immobili ai privati che danno in affitto le proprie abitazioni alle quali si applica l'ICI come se fosse prima casa con un'aliquota del 5 per mille anziché del 7. Purtroppo perché lo strumento si riveli efficace e favorisca gli affitti, il divario tra l'aliquota effettiva e quella applicata dovrebbe essere maggiore come maggiore e più allettante dovrebbe essere il coefficiente di convenienza per il privato.

Ritene che l'e.r.p., in particolare l'edilizia residenziale per le fasce di popolazione più disagiate economicamente (quindi non in grado nemmeno di pagare canoni di affitto ad equo canone) con la necessità quindi di venire alimentata da risorse pubbliche, abbia un futuro?

I.B.G. Più che avere un futuro, l'edilizia residenziale pubblica è una necessità, uno strumento insostituibile per rispondere al progressivo impoverimento dei ceti medio bassi della nostra popolazione. Garantire la casa è anche una condizione imprescindibile per favorire la stabilità e quindi l'integrazione dei cittadini immigrati che trovano nell'alloggio la prima condizione di dignità e accoglienza, la base dalla quale partire per costruire un nuovo progetto di vita nel nostro paese. L'edilizia residenziale pubblica svolge quindi un ruolo fondamentale per la coesione sociale. A Impruneta abbiamo scontato un periodo di blocco delle costruzioni e.r.p. dovuto alla stesura del Piano Strutturale: all'indomani della sua approvazione dovremo ripartire con interventi improntati alla continuità e che offrano anche risposte di lungo periodo, non soltanto il tamponamento delle emergenze.

O.S. Deve avere un futuro ma con strumenti di utilità, ovvero nell'esclusiva misura in cui ai Comuni si concedano i mezzi operativi e finanziari necessari a pianificare e realizzare una politica di edilizia popolare seria e aderente alle effettive esigenze della popolazione. Ci auguriamo che in quest'ottica, l'intervento di Casa Spa sia sempre più puntuale e funzionale nel rapporto di collaborazione con gli enti locali e svolga un ruolo di supporto stabile, costante e finalizzato alla risoluzione delle questioni legate al problema casa.

MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO:

L'UTENZA DÀ FIDUCIA A CASA SPA UN RICONOSCIMENTO ALL'EFFICENZA OPERATIVA DELLA SOCIETÀ

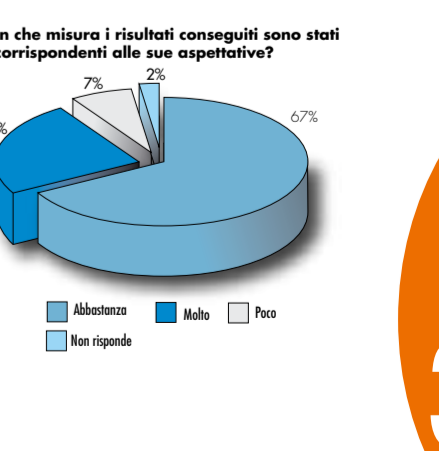
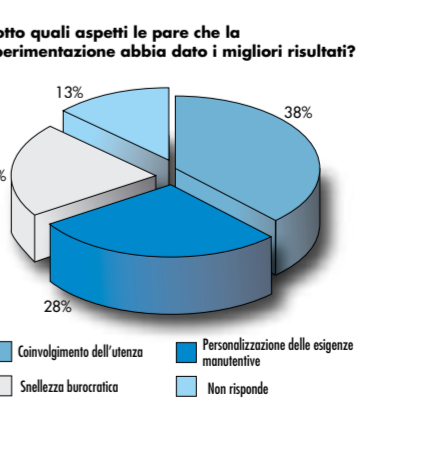
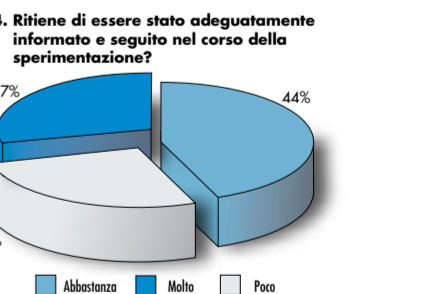
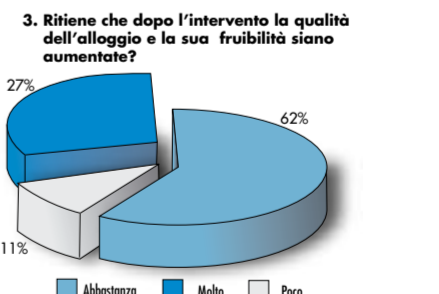
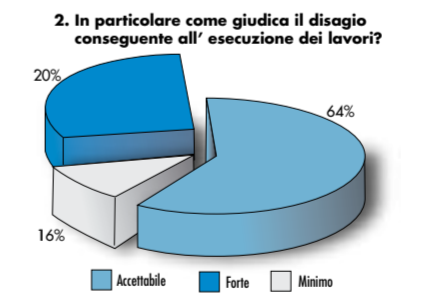
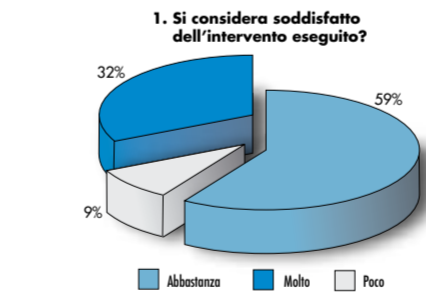
Con la relazione sugli esiti della sperimentazione, inviata nello scorso mese di giugno alla Regione Toscana, il programma ex Delibera GRT 93/2005 "Sperimentazione di modalità innovative di intervento - Partecipazione dell'utenza nella manutenzione del patrimonio e.r.p." può dirsi concluso.

I 33 Comuni dell'area fiorentina, associati in L.O.D.E., hanno gestito l'attuazione del programma sperimentale in forma associata, approvando il regolamento, stabilendo le categorie di opere da realizzare e le relative priorità, ed affidando a Casa Spa il compito di seguire tutti gli adempimenti necessari.

Casa Spa, con l'esplicito intento di dare la più efficace diffusione tra l'utenza della conoscenza delle possibilità offerte dalla normativa regionale, mirandola nello stesso tempo sulle priorità stabilite e proponendo procedure e servizi tali da rendere di fatto accessibile la partecipazione degli assegnatari alla sperimentazione, ha preliminarmente provveduto ad effettuare una indagine telefonica. Si è proceduto poi a predisporre e diffondere un modulo di domanda di partecipazione, pre-stampato e dettagliato, contenente la richiesta, la descrizione dell'intervento, la scelta relativa all'impresa esecutrice ed al soggetto incaricato degli adempimenti tecnici conseguenti; il mo-

dulo recava inoltre in allegato il testo integrale del "regolamento di sperimentazione". Casa Spa, pur nella riaffermata autodeterminazione dell'assegnatario proponente in merito alla scelta dell'impresa esecutrice ed alla relativa direzione lavori, si è proposta come soggetto disponibile ed idoneo ad assumere le funzioni analoghe a quelle tipiche della stazione appaltante, con selezione dell'impresa appaltatrice e gestione dell'intervento a norma delle leggi vigenti. Il problema del rapido ed efficace contatto con l'utenza interessata è stato affrontato da Casa Spa, valorizzando il positivo rapporto esistente nel L.O.D.E. Fiorentino con le

funzioni necessarie per l'attuazione dell'intervento richiesto. Ciò ovviamente ha prodotto positivi risultati in termini di coordinabilità degli interventi e di conseguente rispetto delle scadenze di ultimazione previste. Successivamente al termine degli interventi, ai fini delle rilevazioni necessarie per la verifica degli esiti della sperimentazione, ad ognuno degli assegnatari interessati dal programma è stato inviato (accompagnato da busta preaffrancata onde massimizzare la quantità della risposta), un questionario concepito in modo da essere di facile compilazione ma al contempo idoneo ad evidenziare e schematiz-



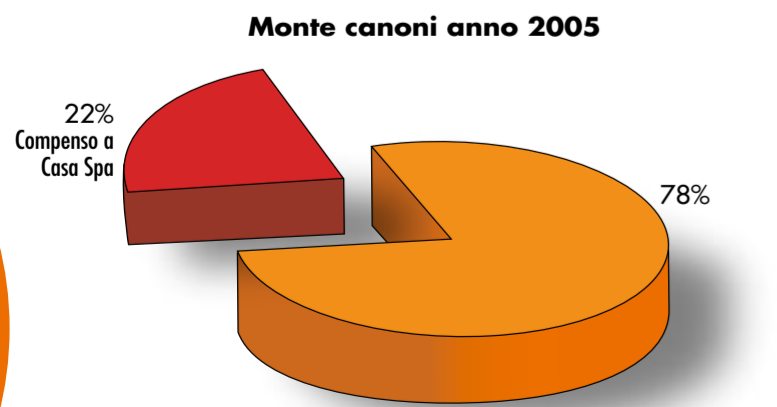
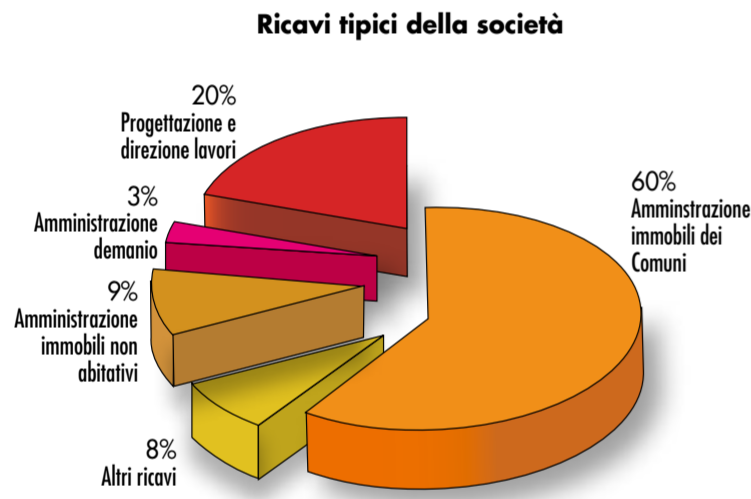
IL 2005 CHIUDE CON UN UTILE DI 400.000 EURO

Il bilancio chiuso al 31.12.2005 è stato approvato dall'Assemblea dei Soci di Casa Spa il 21 aprile 2006. Il risultato economico conseguito è, anche quest'anno, positivo attestandosi ad € 403.701. Il bilancio è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea dei Soci che ha inoltre deliberato di ripartire gli utili, al netto della riserva legale del 5%, tra i Comuni stessi in ragione delle quote di partecipazione della Società. Gli introiti tipici della Società, come sottolineato in sede assembleare dal Presidente, Giovanni Pecchioli, e dall'Amministratore Delegato, Vincenzo Esposito, derivano principalmente: a) dal contratto di servizi con i 33 Comuni dell'Area Fiorentina per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che incide sul monte canoni complessivo, effettivamente riscosso, per circa il 22%, lontano quindi dal 30% che è l'incidenza media dei costi di gestione delle società di gestione del patrimonio e.r.p. su scala

nazionale; b) dall'attività tecnica per la progettazione, direzione lavori e funzione di stazione appaltante degli interventi di e.r.p.. Sul piano delle spese, si segnala che il Bilancio 2005 registra i primi risultati di politiche attive perseguite dalla Società per l'adeguamento e la qualificazione della propria struttura funzionale e per la progressiva autosufficienza operativa. Il risultato operativo della gestione caratteristica nel Bilancio 2005 è influenzato negativamente dai verificarsi di alcune delle condizioni già previste nel 2004, in particolare il rallentamento dell'attività tecnica della Società in conseguenza del progressivo esaurimento dei finanziamenti per gli interventi e.r.p. destinati alle nuove costruzioni, agli interventi di recupero edilizio e alla manutenzione straordinaria. Nel corso del 2005 la Società ha completato il sistema di gestione secondo quanto previsto dalla Norma ISO 9001:2000, ottenendo la certificazione di qualità Vision 2000. Tale risultato costituisce un ulteriore

tassello per la qualificazione dell'attività svolta da Casa Spa principalmente nei confronti dei Comuni Soci e degli inquilini del patrimonio gestito. Per le prospettive della gestione aziendale si mette in evidenza che la Società è intenzionata a mettere a frutto le risorse finanziarie a propria disposizione nel pieno rispetto della missione aziendale. In quest'ottica sono in fase di avvio progetti di investimento con mezzi propri su aree messe a disposizione dai Comuni al fine di realizzarvi immobili destinati ad abitazioni a canone sostenibile. Si segnala, inoltre che la Società si pone sempre di più come strumento operativo per l'attuazione delle politiche sociali per l'abitazione dei Comuni Soci. In accordo e sviluppo dei provvedimenti nazionali e regionali in tema di abitazione, la Società si è attivata per lavorare sia nell'ambito dei piani e programmi complessi comunque denominati (Programmi integrati, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, ecc.), sia per attività sperimentali sui temi

della diretta partecipazione degli utenti alla realizzazione/recupero/manutenzione degli alloggi. Le capacità e l'esperienza gestionale della Società possono infine venire messe a disposizione dei Comuni Soci anche per la gestione di patrimonio non e.r.p. e non abitativo. I grafici sono un utile spunto di analisi per focalizzare l'attenzione su: 1. Composizione dei Ricavi tipici della Società, dalla quale emerge che in prevalenza derivano dall'amministrazione degli immobili dei Comuni Soci; 2. Risultati della gestione derivanti dall'attività tipica della Società, dalla gestione finanziaria e quella straordinaria; 3. Incidenza del compenso di Casa Spa per la gestione degli immobili dei Comuni: pari al 22% rispetto al monte canoni dell'anno 2005. Tale incidenza è significativamente più bassa rispetto all'indice ritenuto "fisiologico" dal CIPE, stabilito al 30% per la gestione degli alloggi e.r.p..



BILANCIO D'ESERCIZIO DI CASA SPA

STATO PATRIMONIALE	2005	2004	CONTO ECONOMICO	2005	2004
A T T I V O					
Crediti v/soci per vers. dovuti	0	0	Valore della produzione	20.671.051	21.153.450
Immob. Immateriali	196.758	214.033	Costo materie prime	11.462	15.941
Immob. Materiali	11.848.018	12.537.834	Costo servizi e canoni	15.789.361	15.663.972
Immob. Finanziarie	27.508	27.576	Costo per godimento beni di terzi	73.891	70.768
Totale immobilizzazioni	12.072.284	12.779.443	Costi del personale	3.565.303	3.597.534
Crediti	12.419.212	14.154.611	Ammortamenti e svalutazioni	928.700	940.799
Liquidità	12.606.837	11.821.010	Oneri diversi	223.379	302.906
Totale attivo circolante	25.026.049	25.975.621	Costo della Produzione	20.592.096	20.591.920
Ratei e risconti	36.085	23.715	REDDITO OPERATIVO	78.955	561.530
TOTALE ATTIVO	37.134.418	38.778.779	RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	975.295	914.575
Capitale	15.800.000	15.800.000	RISULTATO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	-46.208	361.117
Riserva da sovrapprezzo azioni	492	492	Risultato ante imposte	1.008.042	1.837.222
Riserva legale	98.873	48.432	Imposte	-604.341	-828.411
Altre riserve	1.928.701	67.885	RISULTATO D'ESERCIZIO	403.701	1.008.811
Utile/perdita a nuovo	0	902.443			
Utile/perdita d'esercizio	403.701	1.008.811			
Totale patrimonio netto	18.231.767	17.828.063			
Fondo rischi e oneri	117.025	117.025			
Treatmento di fine rapporto	518.671	349.160			
Debiti	18.256.259	20.484.531			
Ratei e risconti	10.696	0			
TOTALE PASSIVO	37.134.418	38.778.779			

ELENCO ALLOGGI GESTITI DA CASA SPA

Comune	Dic-04	Dic-05	variazione
Bagno a Ripoli	267	275	8
Barberino di Mugello	100	114	14
Barberino val d'Elsa	46	44	-2
Borgo San Lorenzo	185	185	0
Calenzano	96	102	6
Campi Bisenzio	525	548	23
Dicomano	30	30	0
Fiesole	22	37	15
Figline Valdarno	145	145	0
Firenze	7.651	7.621	-30
Firenzuela	72	72	0
Greve in Chianti	136	137	1
Impruneta	122	135	13
Incisa Valdarno	34	35	1
Lastra a Signa	160	160	0
Landa	6	6	0
Marradi	68	68	0
Palazzuolo sul Senio	14	14	0
Pelago	44	44	0
Pontassieve	258	258	0
Reggello	67	73	6
Rignano sull'Arno	51	51	0
Rufina	32	37	5
San Casciano val di Pesa	142	144	2
San Godesenzo	40	40	0
San Piero a Sieve	70	74	4
Scandicci	414	415	1
Scarperia	77	77	0
Sesto Fiorentino	633	632	-1
Signa	137	137	0
Tavarnelle val di Pesa	32	32	0
Vaglia	4	4	0
Vicchio di Mugello	86	86	0

MANUTENZIONE STRAORD. 2005 INTERVENTI IN CORSO E/O CONCLUSI

Comune	Tot. alloggi	n.alloggi	Localizzazione
Bagno a Ripoli	24	24	Via Dante Alighieri, 38-44
Barberino di Mugello	38	26	Via del Lavoro, 21-25
Borgo S. Lorenzo	4	4	Via Vespucci, 8/a-c
Calenzano	36	36	Via del Cantone, 50 - Loc. Panicaglia
Campi Bisenzio	37	12	Via del Pino, 30-36
Dicomano	4	25	Via Foscolo, 3/a-b
Fiesole	22	22	Via Oberdan, 30
Figline Valdarno, Greve in Chianti	28	28+privati	Via XXV Aprile, 3-5-7-9
Firenze, Campi Bisenzio	132	132	Via delle Viole, 11
Impruneta		12	Via Petrarca, 68
Incisa Valdarno		39	Via Pontarossa, 116
Lastra a Signa		192	Via Toti, 11
Landa		40	Via di Colagnolo, 55-57
Marradi		40	Via Canova, 25/6-10, 25/6-10
Palazzuolo sul Senio		48	Via Palagetta, 33/a-b
Pelago		65	Via Aretino, 69
Pontassieve		24	Via Mannelli, 58
Reggello		63	Via del Bargeo, 2-8
Rignano sull'Arno		10+privati	Via Canova, 25/11, 25/6-10
Rufina		16	Via S. Martini, 14 e 18
San Casciano val di Pesa		79	Via della Casella, 92/16
San Godesenzo		33	Via A. del Cimento, 14/1-11
San Piero a Sieve		39+14+95	Via Circondaria
Scandicci		10	Via Lunga, 201
Scarperia		10	Via Magellano
Sesto Fiorentino		10	Via Morelli, 6
Signa		24	Via Ponte alle Mosse, 42-44
Tavarnelle val di Pesa		16	Via Pietrapiana, 50
Vaglia		79	Via I. Rossellini
Vicchio di Mugello		33	Via C. Piaggia
Totale	11.766	11.832	66

RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI DI RISULTA ANNO 2005

Comune	n. alloggi	costo
Bagno a Ripoli	3	€ 20.012,00
Barberino di Mugello	1	€ 1.706,00
Barberino val d'Elsa	3	€ 10.441,00
Borgo San Lorenzo	1	€ 24.714,00
Calenzano	1	€ 3.301,00
Campi Bisenzio	13	€ 44.001,00
Dicomano	1	€ 217,00
Fiesole	0	€ -
Figline Valdarno	1	€ 651,00
Firenze	200	€ 4.079.678,00
Firenzuela	1	€ 33.800,00
Greve in Chianti	1	€ 25.681,00
Impruneta	0	€ -
Incisa Valdarno	1	€ 29.624,00
Lastra a Signa	0	€ -
Landa	0	€ -
Marradi	2	€ 39.784,00
Palazzuolo sul Senio	1	€ 4.210,00
Pelago	2	€ 26.739,00
Pontassieve	3	€ 58.316,00
Reggello	1	€ 300,00
Rignano sull'Arno	1	€ 24.083,00
Rufina	0	€ -
San Casciano val di Pesa	0	€ -
San Godesenzo	1	€ 20.000,00
San Piero a Sieve	1	€ 571,25
Scandicci	6	€ 30.159,00
Scarperia	1	€ 3.256,00
Sesto Fiorentino	12	€ 64.899,00
Signa	2	€ 27.882,00
Tavarnelle val di Pesa	1	€ 2.396,00
Vaglia	0	€ -
Vicchio di Mugello	3	€ 23.392,00
Totale	264	€ 4.599.813,25



NUOVE COSTRUZIONI 2005 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO, PROGRAMMI IN VIA DI ATTIVAZIONE

Comune	Tot. alloggi	n.alloggi	LOCALITA'	Tipo di finanziamento
Bagno a Ripoli	12	12	Capannuccia	e.r.p. sovvenzionata
Barberino di Mugello	12	12	Carrolla	e.r.p. sovvenzionata
Calenzano	50	20	Carria	e.r.p. sovvenzionata
Campi Bisenzio	4	4	Dietro Poggio	programma affitto permanente a canone controllato
Figline Valdarno	18	18	S. Angelo a Lecore	affitto/vendita convenzionati
Firenze	418	52	Via Elli Cervi	e.r.p. sovvenzionata
		10	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 4	e.r.p. sovvenzionata
		26	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 6	e.r.p. sovvenzionata
		80	PUE Leopolda	e.r.p. sovvenzionata
		52	ex GOVER	e.r.p. sovvenzionata
		94	ex SIME	e.r.p. sovvenzionata
		52	Via del Pesciolino	e.r.p. sovvenzionata
		24	Pontignale lotto 4	e.r.p. sovvenzionata
		24	Giuncoli Via Canova lotto 1	e.r.p. sovvenzionata
		36	Giuncoli Via Canova lotto 2	e.r.p. sovvenzionata
		20	Giuncoli Via Canova	programma affitto permanente a canone controllato
Impruneta	20	12	Sassi Neri	e.r.p. sovvenzionata
		8	Via Ho Chi Min - 8 all.	e.r.p. sovvenzionata
Incisa Valdarno	6	6	Barberino	e.r.p. sovvenzionata
Marradi	12	12	Valursole	e.r.p. sovvenzionata
Pelago	12	12	Casellina	e.r.p. sovvenzionata
Pontassieve	32	12	Le Staci	e.r.p. sovvenzionata
		20	Mezzana	programma affitto permanente a canone controllato
Reggello	12	6	San Donato	e.r.p. sovvenzionata
		6	San Clemente	e.r.p. sovvenzionata
Rignano sull'Arno	15	15	Troghi	e.r.p. sovvenzionata
Rufina	12	12	Scopeti	affitto/vendita convenzionati
San Casciano	12	12	San Pancrazio	e.r.p. sovvenzionata
San Godesenzo	12	12	Torre	e.r.p. sovvenzionata
Scandicci	76	28	Grioli - lotti 12/2 13/1	e.r.p. sovvenzionata
		30	Badia a Settimo San Colombano	e.r.p. sovvenzionata
		18	Casellina	affitto/vendita convenzionati
Scarperia	12	12	S. Agata	e.r.p. sovvenzionata
		39	Chini - lotto 1a	e.r.p. sovvenzionata
Sesto Fiorentino	107	30	Chini - lotto 1c	e.r.p. sovvenzionata
		26	ex campo sportivo	affitto/vendita convenzionati
		12	ex cantiere comunale	e.r.p. sovvenzionata
Signa	18	18	S. Mauro	e.r.p. sovvenzionata
Tavarnelle Val di Pesa	12	12	San Donato in Poggio	e.r.p. sovvenzionata
Vicchio	34	34	Cistio	programma affitto permanente a canone controllato + vendita convenzionata
Totale alloggi		918		

RECUPERI EDILIZI 2005 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO, PROGRAMMI IN VIA DI ATTIVAZIONE

Comune	Tot. alloggi	n.alloggi	LOCALITA'	Tipo di finanziamento
Bagno a Ripoli	13	13	Lappoggi	e.r.p. sovvenzionata
Barberino di Mugello	13	13	ex colonia	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	8	8	ex macelli	e.r.p. sovvenzionata
Impruneta	13	13	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 2	e.r.p. sovvenzionata
Lastra a Signa	15	3	ex scuola Ferrare	e.r.p. sovvenzionata
		8	ex ONMI	e.r.p. sovvenzionata
Scandicci	52	52	Cascina Pinucci - lotto 1	e.r.p. sovvenzionata
		4	Cascina Pinucci - lotto 2	e.r.p. sovvenzionata
		52	ex scuola Casellina	e.r.p. sovvenzionata
Totale alloggi		117		

AREA EMPOLESE IN GESTIONE

RECUPERI EDILIZI 2005 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO

Comune	n.alloggi	LOCALITA'	Tipo di finanziamento
Vinci	5	ex scuola Vitolini	e.r.p. sovvenzionata
Totale alloggi	5		

NUOVE COSTRUZIONI 2005 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO

Comune	n.alloggi	LOCALITA'	Tipo di finanziamento
Empoli	24	Serravalle	e.r.p. sovvenzionata
Cerreto Guidi	12	Stobbia	e.r.p. sovvenzionata
Gambassi Terme	18	Belvedere	e.r.p. sovvenzionata
Fucecchio	12	San Pierino	e.r.p. sovvenzionata
Totale alloggi	66		

NUOVO REGOLAMENTO PER LE AUTOGESTIONI:

CAMBIA IL FINANZIAMENTO

Pubblichiamo in questo numero il testo integrale del Regolamento per le Autogestioni, dopo le modifiche apportate dalla Conferenza L.O.D.E. Fiorentina con delibera n. 1 del 7.04.2006. In realtà la variazione riguarda solo l'art. 4, relativo al finanziamento delle Autogestioni, ma si tratta di una modifica importante. Si vedrà che il nuovo testo apre maggiori possibilità per la richiesta da parte delle Autogestioni di un contributo aggiuntivo, pari al 50% della quota base. E' questo un vantaggio significativo per le numerose Autogestioni che devono gestire impianti tecnici e tecnologici o servizi onerosi oppure grandi spazi comuni.

Regolamento per l'autogestione

ART. 1. – OGGETTO

1. Il presente regolamento, in attuazione della legislazione regionale vigente, disciplina l'Autogestione quale forma ordinaria di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica (Erp) di proprietà dei Comuni facenti parte di LODE fiorentino.

2. Il regolamento disciplina l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie.

3. La disposizione inerente il funzionamento dell'Autogestione ha una come riferimento analogo la normativa del Codice Civile relativa alla comunione e al condominio negli edifici (Libro III, Titolo VII), ai cui principi è fatto rinvio per tutto quanto non diversamente previsto dal presente regolamento.

ART. 2. – COSTITUZIONE AUTOGESTIONE

1. L'Autogestione è formalmente costituita con apposito assemblea, su iniziativa diretta degli assegnatari o, in mancanza, da Casa Spa, previo avviso di convocazione spedito con raccomandata a tutti gli assegnatari almeno 15 (quindici) giorni prima del suo svolgimento. La decisione di costituzione dell'Autogestione deve essere assunta con il voto favorevole di almeno la metà degli assegnatari del complesso immobiliare interessato.

2. L'Autogestione regolarmente costituita è un soggetto giuridico autonomo rispetto al Comune proprietario dell'immobile ed a Casa Spa, suo gestore, ed esercita i poteri di cui al presente regolamento. In particolare l'Autogestione, attraverso i propri organi rappresentativi, risponde pienamente ed in modo esclusivo nei rapporti contrattuali con fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

3. L'Autogestione regolarmente costituita può configurarsi altresì come organismo di base di riferimento ai fini dell'attuazione delle politiche sociali del Comune o a ubicato l'immobile e delle altre Pubbliche Amministrazioni, comprese quelle che operano nel campo della prevenzione e della pubblica sicurezza, contro il degrado ambientale sul territorio.

ART. 3. – COMMISSIONE PER LE AUTOGESTIONI

1. È istituita, presso Casa Spa, la Commissione per le Autogestioni, con durata in carica per tre anni, presieduta dal legale rappresentante della stessa, o suo delegato, e composta in modo paritetico da:

- tre funzionari: due in rappresentanza dei Comuni proprietari, designati da LODE, ed uno di Casa Spa;
- tre rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative di livello locale.

2. Le riunioni della Commissione, delle quali è redatto apposito verbale, sono valide se partecipano almeno la maggioranza dei suoi componenti. Le decisioni sono assunte a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

3. La Commissione ha il compito di:

- a) seguire la regolare costituzione delle Autogestioni, verificando la completezza di relativi organi della documentazione tecnica necessaria;
- b) verificare il funzionamento delle Autogestioni assumendo ogni iniziativa utile a promuovere e migliorare l'autogestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie da parte degli assegnatari;
- c) verificare eventuali argomentati reclami, sul regolare funzionamento delle Autogestioni;
- d) esprimere pareri nelle materie di cui al presente regolamento, in particolare in tema di commissariamento e di scioglimento delle Autogestioni.

4. Per problematiche diverse da quelle di cui al precedente comma 2, attinenti ai rapporti di vicinato nei fabbricati di Erp, su richieste degli interessati, singoli assegnatari o rappresentanti dell'autogestione, CASA Spa nomina, ove ne ricorrano i presupposti, un nucleo arbitrale per la conciliazione di controversie, con la partecipazione di rappresentanti delle O.D.S. degli assegnatari. Il suddetto nucleo arbitrale, esaminata in contraddittorio personale le problematiche esposte dalle parti richiedenti e la relativa documentazione e accertate le precise determinazioni con valore vincolante per le parti stesse e con valore propositivo per l'eventuale applicazione nei loro confronti di sanzioni amministrative da parte di CASA Spa.

5. Le deliberazioni dell'assemblea possono essere impugnate, come previsto dall'art. 1137 del codice civile, entro trenta giorni dalla data di deliberazione per i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti.

ART. 7. - COMMITATO DI GESTIONE

1. Il Comitato di Gestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea stessa, che rappresenta almeno la metà dei millesimi della quota generale.

2. I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte della Autogestione.

3. Il Comitato è composto da un minimo di 3 (tre) membri; esso dura in carica un anno e può essere riconfermato.

4. Le riunioni del Comitato di Gestione sono valide se è presente almeno la maggioranza dei suoi membri. Delle riunioni del Comitato di Gestione deve essere redatto apposito verbale.

5. Del Comitato di Gestione fa parte di diritto come Segretario il Responsabile dell'Autogestione nominato dall'assemblea.

6. Il Comitato assegna a ciascun componente dello stesso specifici compiti.

7. Sono compiti del Comitato di Gestione:

- organizzare il lavoro necessario per il miglior funzionamento dei servizi, promuovendo le opportune collaborazioni di tipo tecnico e amministrativo-contabile;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, fare osservare le norme regolamentari, rappresentare l'Autogestione, con soggetti terzi e le Organizzazioni Sindacali degli assegnatari; per tutti i problemi connessi alla gestione stessa e alla implicazioni che ne derivano;
- prendere in consegna i servizi da Casa Spa;
- assumere le necessarie decisioni nei casi di morosità sugli importi dovuti all'Autogestione, dove occorre, o che ritenga opportuno, le decisioni all'assemblea;
- operare per la definizione di controversie di ogni genere in ordine all'attività dell'Autogestione anche in base alla disciplina contenuta nel regolamento di piano;
- definire la modalità per l'erogazione dei servizi, stabilendo le norme, gli orari ed in tutti per i servizi comuni, anche sulla base di apposito regolamento interno approvato dall'assemblea, da portare a conoscenza di tutti gli assegnatari;
- procedere all'affidamento dei lavori di competenza o di servizi sulla base di più offerte o preventivi;
- curare la gestione contabile e verificare la conduzione tecnica degli impianti e dei servizi.

8. Il Comitato provvede altresì alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo, secondo quanto previsto dal successivo art.9.

9. Il Comitato di Gestione tiene:

- il registro dei verbali dell'assemblea;
- il registro di contabilità delle entrate e delle uscite sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferite ad ogni singola voce;
- un elenco aggiornato degli assegnatari, fornito da Casa Spa;

a) fabbricati caratterizzati dalla presenza di impianti tecnici e tecnologici, quali centrali termiche, impianti elevatori, impianti di depurazione, ausili al corretto funzionamento dell'impianto di adduzione idrica e di smaltimento, pannelli solari, impianti fotovoltaici;

b) edifici caratterizzati da particolare complessità gestionale derivante dal numero di alloggi (non inferiore a 30), loro aggregazione morfologica a formare corti interne fruibili per attività varie da parte degli inquilini, presenza di aree di pertinenza dei fabbricati di particolare estensione e/o con elevata onerosità manutentiva, presenza di parti condominiali soggette alle normative antinendio ex D.M. 246 del 16.05.1987 ed ex D.M. 01.02.1986. La maggioranza del contributo sarà revocata con il venir meno delle condizioni di cui sopra.

ART. 5. - ORGANI DELL' AUTOGESTIONE

1. Sono organi dell'Autogestione:

- l'Assemblea degli assegnatari;
- il Comitato di Gestione, obbligatorio nelle Autogestioni composte da 20 (venti) o più Assegnatari, facoltativo negli altri casi, eletto dall'assemblea;
- il Responsabile dell'Autogestione, eletto dall'assemblea.

ART. 6. – ASSEMBLEA DELL' AUTOGESTIONE

1. Sono compiti dell'assemblea dell'Autogestione:

- approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi;
- elezione del Comitato di Gestione;
- elezione del Responsabile dell'Autogestione;
- approvazione degli atti sottoposti dal Responsabile dell'Autogestione all'assemblea in via straordinaria;
- approvazione di eventuali regolamenti interni per l'erogazione dei servizi e l'uso degli spazi comuni, non contrastanti nei loro contenuti con le vigenti disposizioni generali e speciali; tali regolamenti devono essere trasmessi in copia alla Commissione per le Autogestioni, per gli eventuali rilievi da segnalare a Casa Spa.

2. L'assemblea dell'Autogestione è formata da tutti i soggetti fruitori dei servizi forniti dall'Autogestione alle singole unità immobiliari, indicati nel presente regolamento come "assegnatari".

4. Ogni assegnatario può farsi rappresentare nell'assemblea da altro soggetto, mediante il rilascio di delega scritta. Non è ammessa la presentazione da parte di una stessa persona di un numero di deleghe che rappresentino oltre 1/5 (un quinto) del totale delle unità immobiliari costituenti l'Autogestione e in ogni caso superiore a 4 (quattro).

5. L'assemblea si riunisce:

a) in via ordinaria entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo predisposti secondo modelli forniti da Casa Spa;

b) in via straordinaria, su convocazione del Responsabile dell'Autogestione, oppure su richiesta del Comitato di Gestione, oppure su richiesta di almeno 1/6 (un sesto) dei partecipanti all'Autogestione che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) dei millesimi della quota generale, oppure su iniziativa di Casa Spa.

6. L'assemblea sono convocata a mezzo di lettera raccomandata inviata a ciascun assegnatario almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata. La convocazione può essere effettuata anche mediante raccomandata a mano con dichiarazione scritta di ricevuta comunicazione del destinatario, entro il termine sopra previsto.

7. Nell'avviso di prima convocazione deve essere specificata anche la data della riunione in seconda convocazione, che è fissata non prima del giorno successivo e non dopo il 10° (decimo) giorno dalla data della prima convocazione.

8. Gli assegnatari o i loro delegati presenti alla riunione eleggono tra loro, di volta in volta, un presidente ed un segretario dell'assemblea, col compito di presiedere la riunione, il primo, e di redigere il verbale della riunione, il secondo. Dello verbale, firmato da entrambi, viene infine consegnato al Responsabile dell'Autogestione, il quale provvede ad inviarne estratto a copia agli assegnatari assenti alla riunione.

9. In prima convocazione l'assemblea è validamente costituita con la presenza di tanti assegnatari che rappresentano almeno 1/3 (due terzi) dei partecipanti all'Autogestione, che rappresentano almeno 1/3 (due terzi) dei millesimi della quota generale. Sono valide le deliberazioni approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.

10. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita con un numero qualsiasi di partecipanti. Sono valide le deliberazioni assunte con il voto favorevole di almeno 1/3 (un terzo) dei partecipanti all'Autogestione, che rappresentano almeno 1/3 (un terzo) dei millesimi della quota generale.

11. Le deliberazioni dell'assemblea possono essere impugnate, come previsto dall'art. 1137 del codice civile, entro trenta giorni dalla data di deliberazione per i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti.

ART. 7. - COMMITATO DI GESTIONE

1. Il Comitato di Gestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea stessa, che rappresenta almeno la metà dei millesimi della quota generale.

2. I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte della Autogestione.

3. Il Comitato è composto da un minimo di 3 (tre) membri; esso dura in carica un anno e può essere riconfermato.

4. Le riunioni del Comitato di Gestione sono valide se è presente almeno la maggioranza dei suoi membri. Delle riunioni del Comitato di Gestione deve essere redatto apposito verbale.

5. Del Comitato di Gestione fa parte di diritto come Segretario il Responsabile dell'Autogestione nominato dall'assemblea.

6. Il Comitato assegna a ciascun componente dello stesso specifici compiti.

7. Sono compiti del Comitato di Gestione:

- organizzare il lavoro necessario per il miglior funzionamento dei servizi, promuovendo le opportune collaborazioni di tipo tecnico e amministrativo-contabile;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, fare osservare le norme regolamentari, rappresentare l'Autogestione, con soggetti terzi e le Organizzazioni Sindacali degli assegnatari; per tutti i problemi connessi alla gestione stessa e alla implicazioni che ne derivano;
- prendere in consegna i servizi da Casa Spa;
- assumere le necessarie decisioni nei casi di morosità sugli importi dovuti all'Autogestione, dove occorre, o che ritenga opportuno, le decisioni all'assemblea;
- operare per la definizione di controversie di ogni genere in ordine all'attività dell'Autogestione anche in base alla disciplina contenuta nel regolamento di piano;
- definire la modalità per l'erogazione dei servizi, stabilendo le norme, gli orari ed in tutti per i servizi comuni, anche sulla base di apposito regolamento interno approvato dall'assemblea, da portare a conoscenza di tutti gli assegnatari;
- procedere all'affidamento dei lavori di competenza o di servizi sulla base di più offerte o preventivi;
- curare la gestione contabile e verificare la conduzione tecnica degli impianti e dei servizi.

8. Il Comitato provvede altresì alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo, secondo quanto previsto dal successivo art.9.

9. Il Comitato di Gestione tiene:

- il registro dei verbali dell'assemblea;
- il registro di contabilità delle entrate e delle uscite sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferite ad ogni singola voce;
- un elenco aggiornato degli assegnatari, fornito da Casa Spa;

a) fabbricati caratterizzati dalla presenza di impianti tecnici e tecnologici, quali centrali termiche, impianti elevatori, impianti di depurazione, ausili al corretto funzionamento dell'impianto di adduzione idrica e di smaltimento, pannelli solari, impianti fotovoltaici;

b) edifici caratterizzati da particolare complessità gestionale derivante dal numero di alloggi (non inferiore a 30), loro aggregazione morfologica a formare corti interne fruibili per attività varie da parte degli inquilini, presenza di aree di pertinenza dei fabbricati di particolare estensione e/o con elevata onerosità manutentiva, presenza di parti condominiali soggette alle normative antinendio ex D.M. 246 del 16.05.1987 ed ex D.M. 01.02.1986. La maggioranza del contributo sarà revocata con il venir meno delle condizioni di cui sopra.

- contratti di fornitura dei servizi e manutenzione;

- le tabelle millesimali, in base alle quali devono essere ripartite le spese. Diverse modalità di ripartizione richiedono la permanente unanimità dei partecipanti all'Autogestione.

10. I registri di cui al comma precedente devono essere preventivamente numerati e convalidati in ogni pagina dal Responsabile dell'Autogestione e da un componente del Comitato di Gestione.

ART. 8. - RESPONSABILE DELL' AUTOGESTIONE

1. Il Responsabile dell'Autogestione è eletto dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'Autogestione stessa.

2. Per la sua elezione occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.

3. Il Responsabile dura in carica un anno e può essere riconfermato.

4. Egli assume le responsabilità di segretario del Comitato, assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento.

5. L'assemblea può, per giustificati motivi, revocare in ogni momento il Responsabile dell'Autogestione con la stessa maggioranza di cui al comma 2.

6. In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il proprio mandato per l'ordinario amministrazione fino alla nomina del nuovo Responsabile, da effettuarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data delle dimissioni, fermo restando che, in caso contrario, sussiste la responsabilità degli organi dell'Autogestione e della generalità dei partecipanti alla stessa.

7. Nei casi di mancata costituzione del Comitato di Gestione, i relativi compiti sono attribuiti al Responsabile dell'Autogestione.

8. Sono compiti del Responsabile dell'Autogestione:

- collaborare, con il Comitato di Gestione, alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo;
- convocare l'assemblea dell'Autogestione;
- predisporre col concorso del Comitato di Gestione, il regolamento per l'erogazione dei servizi di cui all'art. 7;
- rappresentare anche in giudizio l'Autogestione;
- operare per l'osservanza, col concorso del Comitato di Gestione, del presente regolamento e del regolamento di piano;

9. tenere, col concorso del Comitato di Gestione, i conti correnti e i libri contabili, come descritti all'art. 7 del presente regolamento;

- tenere in custodia i verbali dell'assemblea, dei quali deve curare l'invio degli estratti a copie agli assegnatari assenti all'assemblea;

- stipulare, impegnando in solido tutti gli assegnatari, i contratti per la fornitura dei servizi necessari per l'attività di gestione.

9. L'assemblea, in considerazione degli specifici impegni richiesti, può deliberare l'attribuzione al Responsabile di un compenso forfetario, che viene iscritta nel bilancio dell'Autogestione tra le spese di amministrazione.

ART. 9. - BILANCI ED ATTI DELL' AUTOGESTIONE

1. Il bilancio preventivo dell'Autogestione deve contenere:

- a) le entrate derivanti dalle quote di cui all'art. 4, lett. a) accreditate all'Autogestione da parte di Casa Spa, in rapporto ai vanti convenzionali da questo autogestiti;
- b) le entrate autonome derivanti dalla quota a carico di ciascun assegnatario e la loro ripartizione in rate periodiche;
- c) le uscite ripartite per spese di amministrazione, manutenzione e servizi;

2. Alla fine di ogni esercizio deve essere redatto un consuntivo dal quale risultano:

- a) la spesa effettivamente sostenute secondo le voci del bilancio preventivo e gli oneri a carico di ciascun assegnatario;
- b) l'ammontare dei versamenti effettuati da Casa Spa, con l'indicazione del loro utilizzo e degli eventuali accantonamenti;
- c) l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli assegnatari, con l'indicazione dei relativi conguagli di gestione attivi o passivi.

3. Entro 45 (quarantacinque) giorni dall'inizio e dalla fine dell'esercizio, sia il preventivo che il consuntivo devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea e successivamente inviati a Casa Spa.

ART. 10. - DIRITTI DEGLI ASSEGNATARI

1. Al fine di consentire la verifica della corretta gestione, il Responsabile dell'Autogestione ed il Comitato di Gestione consentono agli assegnatari di prendere visione della relativa documentazione e forniscono loro i chiarimenti necessari.

2. Ogni assegnatario può inoltre portare a conoscenza della Commissione per le Autogestioni o di Casa Spa, per iscritto, e con adeguata motivazione, eventuali irregolarità che si verificano durante l'esercizio dell'Autogestione.

ART.11. - DOVERI E POTERI DI CASA SPA

1. Casa Spa:

- a) contabilizza ed accredita quadrimestralmente alle Autogestioni la quota di cui all'art. 4, lett. a) del presente regolamento, nonché le quote condominiali, per il periodo successivo al terzo mese di sfruttanza, relative agli alloggi da assegnare.
- b) comunica ai Responsabili delle Autogestioni le variazioni degli assegnatari rilevanti per il funzionamento delle singole Autogestioni.
- c) può in qualunque momento, mediante propri funzionari, esercitare verifiche sull'attività delle Autogestioni.
- d) può, in qualunque momento, sospendere, in qualsiasi momento a fornire a Casa Spa tutti i chiarimenti richiesti; in caso di riscontro irregolarità o inadempimento la Società indica al Responsabile dell'Autogestione interessata il termine entro il quale le stesse devono essere eliminate. Fino al ripristino della corretta gestione, Casa Spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, può sospendere l'erogazione delle quote.

ART.12. - PARTECIPAZIONE ALLE SPESE ED EVENTUALI INADEMPIENZE

1. Gli assegnatari, con decorrenza dalla data di consegna dell'unità immobiliare, comunicata da CASA Spa, non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative all'Autogestione, neppure rinunziando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di essa comune. Tale obbligo spetta anche ai soggetti occupanti le unità immobiliari ricomprese in fabbricati di Erp non aventi titolo di assegnatario.

2. La ripartizione delle spese relative all'Autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi e fornite dal soggetto gestore, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio degli edifici.

3. La mancata corresponsione da parte dell'assegnatario della propria quota delle spese all'Autogestione si configura quale inadempimento contrattuale.

4. Nel caso di cui sopra, l'Autogestione, tramite i suoi organi rappresentativi, ha il potere-dovere di agire, anche giudizialmente, per il recupero del credito vantato nei confronti dell'assegnatario inadempiente. Il Comune proprietario, su segnalazione documentata dell'Autogestione, attiva le procedure per la decadenza dall'assegnazione per morosità nel pagamento delle spese dovute per i servizi autogestiti. Su apposito incarico da parte del Comune proprietario, Casa Spa agisce per la risoluzione del

contratto di locazione. L'inadempimento nei confronti dell'Autogestione è sanzionabile pecuniariamente ai sensi dell'art. 37, comma 2 della L.R. 96/96.

5. Il sistema ordinario di intervento contro la morosità nelle Autogestioni consiste nella emissione di diffide da parte del Responsabile dell'Autogestione, ovvero nell'azione coordinata con Casa Spa, nel caso in cui esista morosità anche nei confronti della stessa.

6. Su espressa richiesta del Responsabile dell'Autogestione e previa verifica in ordine all'eventuale effettuazione degli adempimenti comunque di competenza dello stesso, ai sensi del precedente comma 5, Casa Spa può assumere il compito di curare, nell'interesse dell'Autogestione e con relativi oneri a carico dell'adempimento, la fase del recupero giudiziario.

7. Ove peraltro la iniziativa di cui ai precedenti commi risultino inefficaci, si specifica e formula richiesta del Responsabile dell'Autogestione, Casa Spa si costituisce, salvo rivalsa, all'inadempimento nel pagamento di quanto dovuto all'Autogestione stesso con i seguenti presupposti:

- a) non siano emerse sostanziali irregolarità nella conduzione dell'Autogestione, accertata dalla Commissione per le Autogestioni;
- b) non si tratti, a giudizio della Commissione per le Autogestioni, di importi di modesto entità in relazione al bilancio dell'Autogestione;
- c) siano state attuate le ordinarie iniziative per il recupero del credito da parte del Responsabile dell'Autogestione, ivi compreso il pignoramento, salvo quanto previsto dal precedente comma 6, e salvo che si tratti di famiglie indigenti, assistite o di quelle per cui, su informazione di Casa Spa, venga ritenuto molto probabile l'inefficacia di tali procedure;

8. Una volta riconosciuti i presupposti per il subentro, accertati dalla Commissione per le Autogestioni, Casa Spa anticipa la somma dovute dagli assegnatari all'Autogestione; ove il subentro totale non sia possibile in relazione alle disponibilità di bilancio, Casa Spa si riserva di effettuare un pagamento rateale, ma in ogni caso negli stretti tempi tecnici necessari.

9. In presenza di morosità o difficoltà economiche derivanti da situazioni di grave disagio sociale, sui gli organi dell'Autogestione che Casa Spa possono altresì fare riferimento, per la soluzione delle relative problematiche, ai Servizi Sociali del Comune di residenza dell'assegnatario.

ART.13. - SCIoglIMENTO DELL' AUTOGESTIONE

1. Qualora si rilevino gravi difficoltà od irregolarità nella conduzione dell'Autogestione, Casa Spa, esprime inutilmente le idonee iniziative per il ripristino della corretta gestione, sentita la Commissione per le Autogestioni e in conformità alle indicazioni della stessa, provvede alla nomina di un Commissario Straordinario che sostituisce gli organi dell'Autogestione nell'espletamento dei propri compiti. Tutti gli oneri relativi sono posti a carico dell'Autogestione, così come ogni altro spesa che Casa Spa dovesse sostenere per qualsiasi titolo o ragione.

2. L'assemblea degli assegnatari facenti parte dell'Autogestione commissariata, convocata con la modalità di cui al presente regolamento, può risolvere l'Autogestione, secondo le disposizioni del medesimo.

3. Il Commissario Straordinario è tenuto al rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento, in particolare per quanto riguarda l'obbligatorietà delle comunicazioni alla Commissione per le Autogestioni sul bilancio preventivo e sul conto consuntivo.

4. L'incarico al Commissario Straordinario comprende altresì il compito di promuovere la ricostituzione degli organi dell'Autogestione. Il Commissario Straordinario ha un mandato annuale rinnovabile per due volte.

5. Durante il periodo di commissariamento Casa Spa provvede a decorare il 25% delle quote di cui all'art. 4, lett. a) del presente regolamento, ed eroga il restante 75% all'Autogestione.

6. Qualora l'Autogestione venga formalmente ricostituita, o durante o al termine del periodo di commissariamento, la medesima ottiene il riaccredito in via immediata delle quote, di cui al precedente comma 5, non corrisposte.

7. Decorso il termine di cui al precedente comma 4, Casa Spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, verifica la possibilità di ricostituzione l'Autogestione e stabilisce se prorogare il commissariamento o dichiarare lo scioglimento dell'Autogestione stessa, riassumendo in proprio i compiti relativi alla gestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie. Le somme eventualmente non utilizzate nel periodo di commissariamento vengano comunque versate a Casa Spa.

8. In tutti i casi di cessazione del commissariamento, per ricostituzione dell'Autogestione o scioglimento dello stesso, il Commissario Straordinario ha l'obbligo di presentare il conto consuntivo della gestione, con dettagliata indicazione dei crediti/debiti di ciascun assegnatario, ai fini della regolare presa in consegna da parte degli organi dell'Autogestione ricostituita o di Casa Spa.

9. In situazioni di evidente impossibilità di ricostituzione dell'Autogestione o/ai nei casi in cui la scarsa dimensione numerica della stessa rendano troppo gravoso l'onere del commissariamento, su conforme parere della Commissione per le Autogestioni, Casa Spa può procedere direttamente alla relativa ripresa in carico.

ART.14. - AUTOGESTIONE IN IMMOBILI IN FASE DI VENDITA O PROPRIETA' MISTA

1. In caso di vendita di alloggi facenti parti di un'Autogestione regolarmente costituita, nulla meno della cessazione del condominio ai sensi del Codice Civile e con l'assenso degli acquirenti, gli organi dell'Autogestione possono continuare ad operare nelle materie di loro competenza; in talo ambito la posizione degli assegnatari acquirenti o locatari non subiscono differenziazioni, così come rimangono ferme tutte le disposizioni del presente regolamento.

2. Quanto stabilito ai sensi del comma 1 è riportato nel contratto di acquisto.

3. Per gli alloggi ceduti Casa Spa essa è di versare le quote di cui all'art. 4, lett. a), che restano a carico degli acquirenti.

4. Sono oggetto di deliberazioni riservate al Comune proprietario o a Casa Spa, secondo quanto previsto dal contratto di servizio, ed ai soli acquirenti le questioni attinenti la manutenzione straordinaria e tutte le altre non ricomprese tra le materie di competenza dell'Autogestione.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate anche a condomini misti con l'assenso dei proprietari delle unità immobiliari non Erp.

ART.15. - FORME ATIPICHE DI AUTOGESTIONE

1. In presenza di gestioni autonome, operanti in base a disposizioni ed autorizzazioni previste alla vigente normativa e comunque non regolarmente costituite, ovvero non più operanti nel pieno rispetto delle competenze o/della formalità di cui al presente regolamento, fermo restando l'impossibilità di usufruire del finanziamento di cui all'art. 4, lett. a), Casa Spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, consente il loro funzionamento e riconosce la vigenza delle relative deliberazioni, purché le gestioni autonome in questione informino comunque la loro attività o principi di partecipazione, democrazia, correttezza ed efficienza nella fornitura dei servizi agli assegnatari.

BILANCIO SOCIALE E CERTIFICAZIONE ETICA

VALORIZZAZIONE DI CASA SPA NEI CONFRONTI DEI TERZI

È recentissima la conferma della Certificazione UNI EN ISO 9001:2000 (giugno 2006) ottenuta nel luglio 2005 da Casa Spa, che ha dato inizio ad un progetto incentrato sulla volontà di migliorare in termini di efficacia ed efficienza l'espletamento dei propri servizi.

Trasparenza, attenzione al cliente, valorizzazione nei confronti di terzi sono tra gli obiettivi di maggior interesse della Società.

I prossimi passi per concretizzare il progetto sono la realizzazione del Bilancio Sociale e l'ottenimento della Certificazione Etica.

Entrambi, come già avvenuto per la Certificazione di qualità ISO 9001, rappresentano un impegno che coinvolge attivamente l'intera struttura organizzativa della Società.

Il Bilancio Sociale è uno strumento di rendicontazione "sociale" che, affiancato agli altri

strumenti informativi tradizionali, consente all'azienda di realizzare una strategia di comunicazione diffusa e trasparente.

Lo scopo di tale documento è soddisfare una domanda crescente di informazione non prettamente economico-finanziaria, ma anche quali-quantitativa in grado di rappresentare in modo chiaro e completo la performance economica, sociale ed ambientale dell'organizzazione.

Base del progetto sono gli obiettivi e i principi delineati dal "Gruppo per il Bilancio Sociale – G.B.S.", Associazione di ricerca in materia riconosciuta a livello nazionale. Gli obiettivi che, in sintesi, il documento si propone di conseguire sono:

- fornire a tutti gli interlocutori della Società un quadro complessivo dell'azienda aprendo un processo interattivo di comunicazione

SPAZIO ALLE AUTOGESTIONI

Questo numero è pubblicata la lettera, in versione integrale, sottoscritta dalla responsabile dell'Autogestione di via Zanella e via Aleardi, Elda Mignani. *Volentieri aderisco, in qualità di responsabile Autogestione, all'iniziativa del Quadrimestrale "Casa Spa Informa" per la pagina "spazio alle autogestioni", per relazione sul lavoro svolto in questi anni, rendendosi anche disponibili per eventuali contatti con altre autogestioni in costruzione o già costituite per scambio di informazioni.*

Questa Autogestione ha iniziato l'attività dal 1992 con la collaborazione di un comitato di assegnatari che negli anni si è modificato parzialmente e con la disponibilità collaborativa prima di Ater, poi di Casa Spa, nonché della Polis e dei sindacati degli inquilini. Riassumere l'attività di questi anni è difficile perché continuamente in evoluzione, si sono avvicendate problematiche da risolvere di vario tipo, e devo dire che se, in una comunità come questa (220 alloggi), non ci fossero state persone disponibili e collaborative come quelle dei comitati che ho avuto in questi anni (in particolare di due persone pensionate ad oggi ancora presenti ed attive in Autogestione) non avrei potuto sostenere e mantenere questo impegno così a lungo.

Per svolgere il lavoro di una Autogestione serve soprattutto un coordinamento e un continuo monitoraggio per gli sviluppi delle varie situazioni che si propongono; se non si riesce ad organizzare questo all'interno dell'autogestione (secondo la mia esperienza di Responsabile), risulta difficile lavorare, ma soprattutto riuscire ad avere dei risultati.

Spesso si rendono necessari degli interventi che non sono semplici da gestire come le morosità condominiali e la gestione dell'utilizzo degli spazi comuni o per il rispetto di norme di convivenza condominiale e dall'inizio della sua attività, l'Autogestione spesso non riesce a dare soluzioni, infatti, l'inserimento di nuclei familiari con problemi economici e sociali deve necessariamente essere accompagnato da servizi di supporto ai quali l'Autogestione non può sostituirsi.

Vorrei anche evidenziare che le autogestioni, per gli assegnatari sono una realtà importante ed utile, per le istituzioni sono un filtro fra loro e l'utenza, ma coloro che la costituiscono (responsabile e membri del comitato) sono dei volontari motivati soprattutto dalla loro condizione di assegnatari e quindi hanno il solo fine di mantenere una convivenza rispettosa dei diritti di tutti (nei limiti del possibile e

compatibilmente con le varie situazioni dei nuclei familiari) e una gestione continuativa e corretta dei servizi di manutenzione. Devo dire che, se anche ci possono essere stati dei periodi difficili e nei quali abbiamo pensato che avevamo accettato un compito difficile ed anche ingrato (perché dall'utenza vengono riconosciuti i meriti, ma molto più facilmente i demeriti e le critiche), è stata comunque una esperienza positiva.

Ci sono molte persone che vivono giornalmente in queste realtà e che ci riconoscono gli sforzi fatti e spesso aiutano con collaborazioni e disponibilità; il compito più difficile è guadagnarci la fiducia degli assegnatari e questo può avvenire solo con un comportamento responsabile, serio e di assoluta correttezza. In tutti questi anni l'Autogestione ha deliberato, in virtù di una oculata gestione dei fondi riconosciuti alle Autogestioni, molti interventi di manutenzione volti a migliorare la vita e l'ambiente nel quale molte famiglie devono vivere:

- l'automazione del cancello con la predisposizione di posti auto e moto numerati per gli assegnatari e una regolamentazione interna degli stessi;
- installazione di portabici in spazi interni al complesso condominiale;
- un impianto elettrico a norma per i piazzali

sociale;

- fornire informazioni utili sulla qualità dell'attività aziendale per ampliare e migliorare – anche sotto il profilo etico-sociale – le conoscenze e le possibilità di valutazione e di scelta degli interlocutori della Società.

Il secondo passo, l'ottenimento della Certificazione Etica, nasce dall'opportunità, data la peculiare natura di Casa Spa avente finalità prevalentemente sociali, di integrare il Sistema Qualità esistente con la rispondenza anche ai requisiti dettati dalla norma SA8000 (c.d. "Certificazione Etica").

Il progetto ha come obiettivo primario costruire ed implementare il Sistema di Responsabilità Sociale basato sull'approccio per processi, per garantire non solo l'adeguatezza dello stesso alle richieste normative, ma anche permettere un utilizzo facilitato del

interni con separazione da quello dei vani scala; - regolare potature degli alberi e manutenzione delle aree verdi; sostituzione di alberi all'interno dei giardini;

- imbiancatura completa di 19 vani scala;
- controllo e sostituzione dei contatori divisionali e generali per il controllo dei consumi idrici;
- pavimentazione di alcune zone interne ai piazzali adibite a posti parcheggio per moto e motorini;
- abbiamo gestito per diversi anni un servizio pulizie vani scale con una unica ditta esterna;
- per eventuali spese impreviste e non ipotizzabili, abbiamo creato un minimo fondo di riserva per non creare problemi all'Autogestione in situazioni di emergenza e non penalizzare eccessivamente gli assegnatari. Abbiamo sempre ritenuto però che il compito dell'Autogestione non sia solo tenere correttamente la gestione delle spese, ma intervenire anche in merito a decisioni che per motivazioni diverse ci riguardano, le Autogestioni hanno conoscenza delle varie esigenze e possono aiutare a pianificare e organizzare gli interventi, pensiamo che con un dialogo collaborativi fra le parti interessate si possano raggiungere i migliori risultati.

Autogestione Zanella/Aleardi
La Responsabile Elda Mignani



Sistema integrandolo con quello esistente.

Gli obiettivi base del progetto sono:

- individuazione degli interlocutori;
- definizione dei principi della politica etico-sociale di Casa Spa;
- definizione degli obiettivi etico-sociali strategici.

La scelta della Società di intraprendere insieme questi due passi del progetto complessivo di valorizzazione delle attività e dei rapporti con i terzi è strettamente correlata alle attinenze esistenti tra i due progetti soprattutto per gli elementi a base di entrambi: individuazione degli interlocutori e rilevanza del loro rapporto con Casa Spa.

La concretizzazione di Bilancio Sociale e Certificazione Etica porterà ad una maggior consapevolezza delle attività e dei servizi della Società.



Dell'Autogestione Zanella/Aleardi ha fatto parte fin dall'inizio la Sig.ra Giovanna Turini Lavacchi (vedi foto), che tutt'ora, alla "verde" età di 93 anni è membro attivo del Comitato. Una signora davvero in gamba!



MUTUI CASA BT INCONTRO AI TUOI PROGETTI

LA TUA BANCA TI VIENE INCONTRO PER REALIZZARE I TUOI PROGETTI CON UN'AMPIA GAMMA DI MUTUI PER LA CASA: SEMPLICI E RAPIDI DA OTTENERE, ESTREMAMENTE PERSONALIZZABILI E CONVENIENTI. SE SCEGLI UN MUTUO **GIOVANI COPPIE** O **GIOVANI SINGLE**, IL FINANZIAMENTO DEDICATO A CHI HA MENO DI 45 ANNI, CHE PUÒ COPRIRE FINO AL 100% DELLA SPESA, IL TASSO DI INGRESSO PER TUTTO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO È SOLAMENTE DEL 3,50%.

INFORMATI PRESSO LE FILIALI BANCA TOSCANA
OPPURE: CHIAMA IL NUMERO VERDE 800 59 55 15 (opzione 4)



BANCA TOSCANA

www.bancatoscana.it



GRUPPO MPS

