

E.R.P. MASSA CARRARA S.P.A.:
una realtà che cambia

Gestione Anni 2011-2015

A cura di Brunella Devoti

E.R.P. MASSA CARRARA S.p.A.

Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara







E.R.P. MASSA CARRARA S.P.A. Edilizia Residenziale Pubblica: una realtà che cambia

A cura di Brunella Devoti



Gestione Anni 2011-2015



INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Quadro generale Provincia di Massa Carrara**
 - 2.1 Andamento demografico
 - 2.2 Il mercato del lavoro
 - 2.3 Il mercato immobiliare e la condizione abitativa
- 3 L' Edilizia Residenziale Pubblica a Massa Carrara**
 - 3.1 Quadro Generale
 - 3.2 Patrimonio Edilizio
 - 3.3 I nuclei famigliari assegnatari
 - 3.4 La domanda di alloggi
 - 3.5 Le assegnazioni
 - 3.6 Il contributo per la prevenzione dell'esecutività per morosità
- 4. Attività svolte da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. 2011 > 2014**
 - 4.1 Introduzione
 - 4.2 Patrimonio
 - 4.3 Progetti e Cantieri
 - 4.3.1 Manutenzione straordinaria e nuovi cantieri
 - 4.3.2 Cantieri
 - 4.3.3 Impianti e strutture
 - 4.3.4 Manutenzione ordinaria
 - 4.4 Amministrazione Condominiale
 - 4.4.1 La riorganizzazione del reparto
 - 4.4.2 L'Autogestione
 - 4.5 La Morosità e le azioni di recupero
 - 4.5.1 La Mediazione
 - 4.5.2 Le procedure di sfratto
 - 4.6 Segreteria Generale
 - 4.6.1 Amministrazione trasparente
 - 4.6.2 Revisione modello di organizzazione e controllo ai sensi D.Lgs. 231/01
 - 4.6.3 Revisione regolamenti e procedure

- 4.6.4 Procedure negoziate ed affidamenti diretti
- 4.6.5 Salute e sicurezza

- 4.7 L'informatica in azienda
- 4.8 La Comunicazione

- 4.9 Rapporti con l'utenza
 - 4.9.1 Lotta all'abusivismo

- 4.10 Nuovi servizi attivati
 - 4.10.1 Servizio di reperibilità aziendale
 - 4.10.2 Apertura nuovi sportelli

- 4.11 Commissioni
 - 4.11.1 La commissione territoriale per il contrasto al disagio abitativo
 - 4.11.2 La commissione per la soddisfazione utenti

- 4.12 Convenzioni con Enti ed Aziende

- 4.13 Pubblicazioni e Mostre
 - 4.13.1 Gestione eventi complesso San Giacomo

- 4.14 Archivio Storico

- 4.15 Partecipazione al Progetto "Giovani si" e collaborazione con le Scuole del territorio

- 5. Attività programmate Anno 2015**

- 6. Conclusioni**

Relazione attività E.R.P. Massa Carrara S.p.A.

1. Premessa

Il problema del disagio abitativo sta assumendo, soprattutto in questi ultimi anni, proporzioni mai viste sia a livello nazionale che locale.

La crisi economica globale ha avuto ripercussioni particolarmente negative su territori già colpiti duramente negli ultimi decenni anche a seguito della dismissione di interi comparti produttivi, come avvenuto nella Provincia di Massa Carrara, provincia di interesse per questa nostra indagine, all'interno della quale opera E.R.P. S.p.A. di Massa Carrara, costituitosi il 29 marzo 2004, chiamato a fronteggiare l'emergenza abitativa che, come vedremo, ha colpito duramente anche il nostro territorio.



2. Quadro generale Provincia di Massa Carrara

2.1 Andamento demografico.

La provincia di Massa Carrara si estende su un territorio di 1.157 Km². con una popolazione di 199.330 abitanti suddivisa su un totale di 17 Comuni. La presenza di residenti stranieri si attesta su un numero di circa 12.429 unità, pari al 6,2% del totale della popolazione (media decisamente inferiore rispetto alla media toscana che si attesta su una percentuale del 9,5). Come avviene per la grande maggioranza delle province italiane, anche Massa Carrara presenta un saldo demografico naturale negativo stimato intorno al -5,3 ogni mille abitanti, compensato in buona parte dalla presenza di immigrati.

Le famiglie residenti nella Provincia di Massa Carrara sono stimate in 91.143 unità, con una media di componenti per famiglia pari a 2,19 unità (in linea con le altre province della Toscana) mentre l'indice di vecchiaia (rapporto fra numero popolazione con età superiore ai 65 anni e popolazione con età inferiore a 14 anni) è stimato a 212,5 (212,5 anziani ogni 100 giovani) dato decisamente superiore rispetto alla media toscana stimata a 187,5 ed alla media nazionale che si attesta intorno a 151. Questo è sicuramente un elemento su cui riflettere sia riguardo alle politiche abitative sia socio-assistenziali future che le Istituzioni locali e l'Ente saranno chiamati a programmare per i prossimi anni.

2.2 Il mercato del lavoro.

La nostra Provincia sconta un trentennio di dismissioni di interi comparti industriali a partire dagli anni 80' che hanno prodotto un impoverimento generale della popolazione che, sommato alla recente crisi globale, ha fatto sì che si creasse una debolezza del quadro economico complessivo con la conseguenza di una disoccupazione che ha, ormai, assunto carattere strutturale. Rispetto, infatti, ad un tasso di disoccupazione medio stimato per la Toscana (al 2012) al 7,8%, la Provincia di Massa Carrara risulta essere la peggiore fra le Province toscane con una percentuale del 13,2, dato che peggiora notevolmente se riferito al tasso di disoccupazione giovanile (15-29 anni) che si attesta al 57,6% (anno 2014) a fronte della media Toscana stimata al 37% circa.

2.3 Il mercato immobiliare e la condizione abitativa. Al 31 dicembre 2012 lo stock dei fabbricati a Massa Carrara ammonta a 214.816 unità risultando la provincia della Toscana con il minor numero di fabbricati.

Alla stessa data, però, emerge un dato significativo. Infatti, a fronte di 91.143 nuclei familiari presenti in provincia sono 131.213 gli immobili residenziali esistenti con una differenza di 40.070 unità immobiliari eccedenti pari al 30,5%. Dato, questo, imputabile, soprattutto, alla vocazione turistica del territorio ma utile in funzione dell'avvio di nuove politiche per la casa previste dalla Regione Toscana come, ad esempio, la previsione di acquisizioni immobiliari a prezzi sensibilmente ridotti rispetto al valore di mercato da parte degli Enti di Edilizia Pubblica al fine di potenziare il patrimonio dell'edilizia sociale esistente (DGR 23 settembre 2014 n. 772)



La disponibilità dei dati definitivi relativi al censimento 2011 rileva che la Toscana, così come la Provincia di Massa Carrara, si dimostri “terra di proprietari”.

E' del 71,7%, infatti, il titolo di proprietà sul totale degli immobili e del 12% il numero di case abitate a titolo gratuito od usufrutto per un totale che si attesta ad una percentuale dell'83,7% rafforzando, quindi, la caratteristica “proprietaria” della Provincia.

La percentuale delle abitazioni in locazione è stata rilevata al 16,3, in linea con la media regionale che si attesta al 16,6%.

Come probabile conseguenza del dato sopra citato e della grave crisi economica in atto, il dato relativo al rilascio di nuove concessioni si attesta, nel 2011, tra i più bassi della Toscana (74 concessioni rilasciate) con un andamento dei permessi a costruire nuove abitazioni dal 2009 al 2011 in calo del 72,1% (il dato peggiore della Toscana che si attesta ad una media negativa del 36,3%). Anche il mercato immobiliare appare meno dinamico rispetto alle altre province toscane.

Infatti, dalle 2.436 transazioni immobiliari del 2008 si è passati alle 1.432 del 2012, nonostante una leggera diminuzione dei prezzi degli immobili a metro quadrato.

Conseguenza, questa, imputabile sia alla grave crisi economica in atto sia alla crisi di liquidità delle banche che hanno ridotto la percentuale di impieghi rispetto agli ultimi anni.

In un contesto di crisi economica ed occupazionale come quella che ha colpito anche la Toscana e, in misura ancora maggiore, la provincia di Massa Carrara, è sensibilmente diminuito il numero dei provvedimenti di sfratto (da 270 del 2012 a 252 del 2013), il numero delle richieste di esecuzione è, invece, aumentato (da 384 a 543) così come il numero degli sfratti eseguiti (da 107 a 112) prevalendo decisamente i provvedimenti di sfratto per morosità (questo a testimonianza di una situazione economica in netto peggioramento e causata, prevalentemente, dalla perdita di occupazione). Nonostante quanto detto, la provincia di Massa Carrara, insieme a Grosseto, si attesta fra le province toscane con le minori problematiche rispetto al problema degli sfratti (1ogni 849 famiglie).



3. L'Edilizia Residenziale Pubblica a Massa Carrara

3.1 Quadro Generale

Sono passati oltre cento anni di storia dalla delibera del Consiglio Comunale della città di Carrara che approvò lo Statuto dell'Istituto e presentò formale istanza di riconoscimento al re Vittorio Emanuele III. Era, infatti, il 18 agosto 1910 quando il Consiglio Comunale della città di Carrara approvò lo statuto dell'Istituto e presentò formale istanza di riconoscimento, come Corpo Morale, al Re Vittorio Emanuele III il quale, con Regio Decreto 8 febbraio 1912, ne riconobbe la personalità giuridica, lo classificò come Corpo Morale e ne approvò lo statuto organico, composto da cinquanta articoli.

Oltre cento anni che hanno portato dalle prime 48 abitazioni a Perticata ai 3875 alloggi che compongono, oggi, il patrimonio in gestione all'ente.

Oggi E.R.P. Massa Carrara S.p.A., costituitosi il 29 marzo 2004, è una società di diritto privato a totale partecipazione pubblica. Partecipato al 100% dai 17 Comuni della provincia di Massa Carrara, è gestore degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in precedenza I.A.C.P. e A.T.E.R.

RIPARTIZIONE QUOTE DI CAPITALE (ELENCO SOCI)				
N°	ENTI SOCI	N° AZIONI	CAPITALE (IN EURO)	QUOTA DI CAPITALE
1	COMUNE DI AULLA	18.180	181.800,00	6,06%
2	COMUNE DI BAGNONE	2.340	23.400,00	0,78%
3	COMUNE DI CARRARA	124.140	1.241.400,00	41,38%
4	COMUNE DI CASOLA	1.500	15.000,00	0,50%
5	COMUNE DI COMANO	630	6.300,00	0,21%
6	COMUNE DI FILATTIERA	2.970	29.700,00	0,99%
7	COMUNE DI FIVIZZANO	9.600	96.000,00	3,20%
8	COMUNE DI FOSDINOVO	5.580	55.800,00	1,86%
9	COMUNE DI LICCIANA NARDI	4.410	44.100,00	1,47%
10	COMUNE DI MASSA	94.590	945.900,00	31,53%
11	COMUNE DI MONTIGNOSO	12.000	120.000,00	4%
12	COMUNE DI MULAZZO	2.910	29.100,00	0,97%
13	COMUNE DI PODENZANA	2.100	21.000,00	0,70%
14	COMUNE DI POTREMOLI	9.780	97.800,00	3,26%
15	COMUNE DI TRESANA	2.280	22.800,00	0,76%
16	COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA	5.640	56.400,00	1,88%
17	COMUNE DI ZERI	1.350	13.500,00	0,45%
TOTALI		300.000	3.000.000,00	100,00%
Valore nominale singola azione in euro =10,00				



I **Comuni**, proprietari degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica e soci della società di gestione, hanno il compito, ai sensi della Legge Regionale 41/2015 di:

- assegnare gli alloggi in base alle graduatorie e/o provvedimenti temporanei di assegnazione;
- assegnare, in mobilità, gli alloggi per eliminare le situazioni di sovraffollamento o sottoutilizzo
- disporre l'annullamento, decadenza e conseguente risoluzione del contratto di locazione
- disporre il rilascio degli alloggi occupati abusivamente a mezzo di emissione di ordinanze di sgombero
- disporre, se del caso, la decadenza dell'assegnazione, per supero del reddito oltre il limite previsto, stabilito per legge, del reddito convenzionale (per il biennio 2012/2014 stabilito in € 28.000,00 per nucleo familiare ridotto ad € 25.000,00 come previsto dalla L.R. 41/2015 che modifica la L.R. 96/96)



ERP Massa Carrara Spa, gestore degli alloggi, segue le prescrizioni della L.R. 41/2015 ed ha il compito, in ambito amministrativo di:

- stipulare i contratti di locazione ed i successivi adempimenti a seguito di un provvedimento emesso dai Comuni
- definire ed applicare il calcolo del canone come previsto dalla L.R. 41/2015
- effettuare l'accertamento biennale dei redditi dichiarati dagli inquilini al fine di procedere a verifica volta al mantenimento dei requisiti e, ove necessario, all'aggiornamento dei canoni ai sensi dell'art. 28 della succitata legge regionale
- segnalare ai Comuni le situazioni che possono dare origine a procedimenti sanzionatori e/o perdita di diritti degli assegnatari
- valutare la richiesta di inserimenti nel nucleo familiare originario e/o le ospitalità temporanee ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. 41/2015
- attuare i programmi di Edilizia Residenziale Pubblica del L.O.D.E. di Massa Carrara

Il **L.O.D.E.** (livello ottimale di esercizio) è la conferenza dei 17 Sindaci della Provincia che detiene il potere di decisione circa la politica della casa a livello provinciale. Dispone delle somme giacenti presso la Regione Toscana destinate alla costruzione ed alla manutenzione straordinaria degli immobili ERP fornendo indicazioni alla società di gestione relativamente alla destinazione ed al loro conseguente utilizzo.

I rapporti tra ERP Massa Carrara S.p.A. ed i Comuni sono regolati da apposito **contratto di servizio per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale** sottoscritto e registrato in Massa il 29 settembre 2005 al n. 1181, successivamente modificato e registrato ad Aulla il 27 febbraio 2013 al n. 326.

3.2 Patrimonio Edilizio

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica consta, in Toscana, di 5.869 fabbricati di cui 597 ubicati nel LODE di Massa Carrara pari al 10,1% del totale fabbricati (oltre a 6 fabbricati di proprietà dell'Ente).

La distribuzione dei fabbricati ERP Massa Carrara la cui costruzione è avvenuta prima del 1970, è particolarmente significativa (oltre il 70%) ma in linea con gli anni in cui maggiore è stata la percentuale di edificazione su tutto il territorio provinciale.

Dei 597 fabbricati ERP Massa Carrara, 129 sono stati costruiti prima del 1950, 155 fra il 1950 ed il 1959, 138 fra il 1960 ed il 1969, 51 fra gli anni 70 ed 80, 55 negli anni 80/90, 19 nell'ultimo decennio degli anni 90', 13 sono i fabbricati costruiti dopo il 2000 e 37, invece sono i fabbricati derivanti da altri enti

Prima 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1980	1980-1990	1990-2000	Dopo 2000	Da altre gestioni
129	155	138	51	55	19	13	37

Il numero alloggi ERP Massa Carrara rispetto alle famiglie residenti è stimato in termini di 1 alloggio ogni 23,6 famiglie con alloggi che, per oltre la metà del patrimonio, hanno una superficie abitativa compresa fra i 65 e i 95 mq. (media molto più alta rispetto al resto delle province della Toscana).

3.3 I nuclei familiari assegnatari

Nel LODE di Massa Carrara il rapporto tra i nuclei familiari che abitano in affitto e quelli residenti in alloggi ERP si attesta al secondo posto, dopo Livorno, fra le Province della Toscana. Infatti, a fronte di 14.145 nuclei familiari in affitto, 3.511 sono i nuclei familiari in alloggi ERP pari al 24,9% del totale.

In ottemperanza alla L.R. 96/1996 (oggi modificata con L.R. 41/2015), il canone di affitto relativo ai 3511 nuclei familiari presenti in alloggi ERP al 31.12.2014, è così indicato:

- Sociale (per nuclei con reddito familiare convenzionale fino ad € 11.986): 1071
- Protetto(per nuclei con reddito familiare convenzionale fino ad € 26.810): 2096
- Massimo (per nuclei con reddito familiare convenzionale oltre € 26.810) : 64
- Canone sanzionatorio: 59
- Indennità di occupazione: 192
- Convenzioni canoni concordati: 29

Complessivamente sono **8.571 le persone che vivono in alloggi ERP** di cui 2.503 hanno un'età superiore ai 65 anni mentre i minori presenti sono 1.141 dato che indica un' indice di vecchiaia in linea con la media provinciale.



Il numero di extra comunitari che vivono in alloggi ERP si attesta su una percentuale del 6,07% pari a 520 presenze sul totale complessivo mentre la presenza di invalidi risulta essere di 1.150 unità oltre a 34 disabili. I mononuclei, invece, sono rilevati in numero pari a 781 unità di cui 99 hanno un'età pari o superiore a 85 anni.

Dall'analisi effettuata, la fonte di reddito percepita dagli utenti ERP risulta essere così suddivisa: reddito da pensione per 2.974 utenti, reddito da lavoro dipendente per 2.226 utenti, reddito da lavoro autonomo per 345 utenti, altro reddito per 243 utenti. Ovviamente, in un'unica unità immobiliare possono coesistere più redditi che, sommati fra loro, vanno ad indicare, in ottemperanza alla L.R. 41/2015, il canone di affitto di riferimento.

Reddito da pensione	Reddito da lavoro dipendente	Reddito da lavoro autonomo	Altro reddito
2974 utenti	2226 utenti	345 utenti	243 utenti

3.4 La domanda di alloggi

Da questa analisi si evince chiaramente che il LODE Massa Carrara, rispetto alle ultime graduatorie, esprime un fabbisogno pari al 5,2% delle famiglie residenti.

A fronte di 1.636 domande presentate sono 1.418 le domande ammesse di cui 964 (68%) presentate da italiani e 454 presentate da stranieri (32%) Le domande ERP presenti nelle graduatorie speciali sono, invece, 159 di cui 121 ammesse.

3.5 Le assegnazioni

Il livello di soddisfazione della domanda si attesta, nel LODE Massa Carrara, al 7% circa. Tale dato emerge dal rapporto tra le domande ammesse nella graduatoria ERP ordinaria e le assegnazioni da graduatoria ordinaria avvenute negli anni 2012 e 2013. Per la nostra provincia il numero di domande ammesse relativamente all'ultima graduatoria 2012 risultano essere 1418 mentre le assegnazioni da graduatoria avvenute negli anni 2012-2013 sono state 92 pari al 6,5%. Per l'anno 2014, gli alloggi assegnati complessivamente, sono stati 74 di cui 48 da graduatoria ordinaria (34 italiani e 14 stranieri), 8 da graduatoria speciale (solo italiani) e 18 da riserva per emergenza abitativa (15 italiani e 3 stranieri).

3.6 Il contributo per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità (“Fondo sfratti”)

Una misura di sostegno al pagamento dei canoni di locazione è stata introdotta dalla Regione Toscana con la deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2011 n. 1088, e successivamente modificata con deliberazione 15 aprile 2013, n. 250, finalizzata ad evitare l'esecuzione di sfratti per morosità di famiglie in situazione di temporanea difficoltà, determinata dalla perdita o dalla riduzione della loro capacità reddituale, in conseguenza della crisi economica.

Negli ultimi quattro anni, ERP Massa Carrara, a seguito degli importi stanziati dalla Regione Toscana per la prevenzione all'esecutività degli sfratti per morosità incolpevole, ha erogato € 353.626,00 distribuiti fra gli aventi diritto per i quali i Comuni hanno autorizzato l'erogazione del contributo.

Fonte: Terzo Rapporto Abitativo Regione Toscana-2014 Rif. Ottobre 2013 e successivo aggiornamento 2014

Via Carriona, Carrara.



Villaggio del Sole, Loc. Melara



4. Attività svolte da E.R.P. Massa Carrara S.p.A.

2011-2012-2013-2014

4.1 Introduzione

Come si evince dai punti precedenti, ERP Massa Carrara si trova ad operare in un territorio particolarmente problematico dove il contesto socio-economico presenta gravi debolezze strutturali e la crisi in atto richiede, sempre più, una forte sinergia fra gli attori istituzionali coinvolti.

A tale scopo, numerose, in questi anni, sono state le iniziative intraprese dalla Società. Al fine, anche, di ottenere una migliore razionalizzazione dei costi e raggiungere gli obiettivi in termini di efficienza ed efficacia nella gestione dell'Ente e di maggiore soddisfacimento degli utenti, particolare attenzione è stata posta alla gestione delle risorse umane e finanziarie con una revisione complessiva dei settori di riferimento intervenendo per la soluzione delle criticità pregresse.

Nomina Amministratore unico e modifica Statuto. Nel rispetto di tali obiettivi si può ricondurre la decisione del L.O.D.E., con Delibera 5 del 20.08.2013, che ha portato alla nomina di un Amministratore Unico in sostituzione del C.d.A., composto da 5 membri, con un risparmio di circa 50mila euro annui oltre al miglioramento in termini di efficienza e rapidità nelle decisioni che riguardano l'attività complessiva dell'Ente.

Ciò ha comportato una revisione dello Statuto vigente con modifiche sostanziali relativamente alle competenze e funzioni dell'Amministratore unico divenuto, così, titolare del potere di controllo e gestione della Società oltre ad assumere un potere decisionale autonomo sia per gli atti di ordinaria che di straordinaria amministrazione. Maggiori responsabilità per questa figura ma anche maggiore flessibilità e rapidità nelle risposte che, quotidianamente, ERP è chiamato a fornire e, quindi, maggiore efficacia ed efficienza in termini di servizi offerti. Al fine, poi, di ottenere un maggiore snellimento nella gestione dell'ente, si è provveduto a rilasciare Procure speciali al Direttore Generale, al Responsabile area amministrativa, al Responsabile dell'Area Tecnica ed al Responsabile del Servizio Patrimonio.

Revisione Contratto di Servizio. La società opera in forza di un contratto di servizio con i Comuni della Provincia di Massa Carrara. Tale contratto, che sarebbe scaduto nel novembre 2013, è stato parzialmente modificato e nuovamente sottoscritto con decorrenza della propria validità dal 06/02/2013 a novembre 2050. A seguito della modifica è stato riconosciuto ad ERP un maggiore contributo pari ad euro 600mila da destinarsi ad interventi di manutenzione sugli immobili gestiti nell'ambito di competenza attraverso la rinuncia, da parte dei Comuni, del canone di concessione a carico di ERP.

Bilancio. Il rispetto del principio costituzionale del buon andamento, e dei conseguenti criteri di efficienza, efficacia ed economicità, rendono necessaria una seria e consapevole attività di gestione e programmazione delle risorse economiche e finanziarie disponibili. Grazie, anche, alla particolare attenzione posta al recupero della morosità pregressa è stato possibile, per gli esercizi in oggetto, il raggiungimento dell'equilibrio di bilancio, obiettivo essenziale il cui mancato perseguimento potrebbe condizionare la stessa funzionalità dell'ente.

Particolare attenzione è stata posta ad una maggiore tutela dei possibili rischi futuri implementando il "fondo rischi su crediti" per una cifra pari ad Euro 1.685.777,84 permettendo una copertura complessiva pari ad Euro 3.209.689,00.

Una nota merita la situazione economico-finanziaria relativa all'anno 2014 che ha permesso alla società di approvare all'unanimità il bilancio al 31/12/2014 chiuso con un risultato positivo pari ad euro 45.783,00.

Preme evidenziare che il risultato dell'esercizio 2014 ha presentato un miglioramento rispetto alle previsioni effettuate in sede di Piano industriale Triennale (2014-2016) che aveva previsto la chiusura dell'esercizio con un risultato netto di Euro 43.708.

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività, nettamente migliorati rispetto agli esercizi precedenti

VALORE AGGIUNTO: L'impresa acquista beni e servizi necessari a produrre altri beni e servizi. La differenza tra il valore finale dei beni e servizi prodotti e il valore dei beni e servizi acquistati per essere impiegati nel processo produttivo è il valore aggiunto. Pertanto si può dire che esso è una misura dell'*incremento lordo* del valore risultante dall'attività economica. *Nel 2014 si è registrato un incremento del Valore Aggiunto rispetto all'anno precedente del 16%*

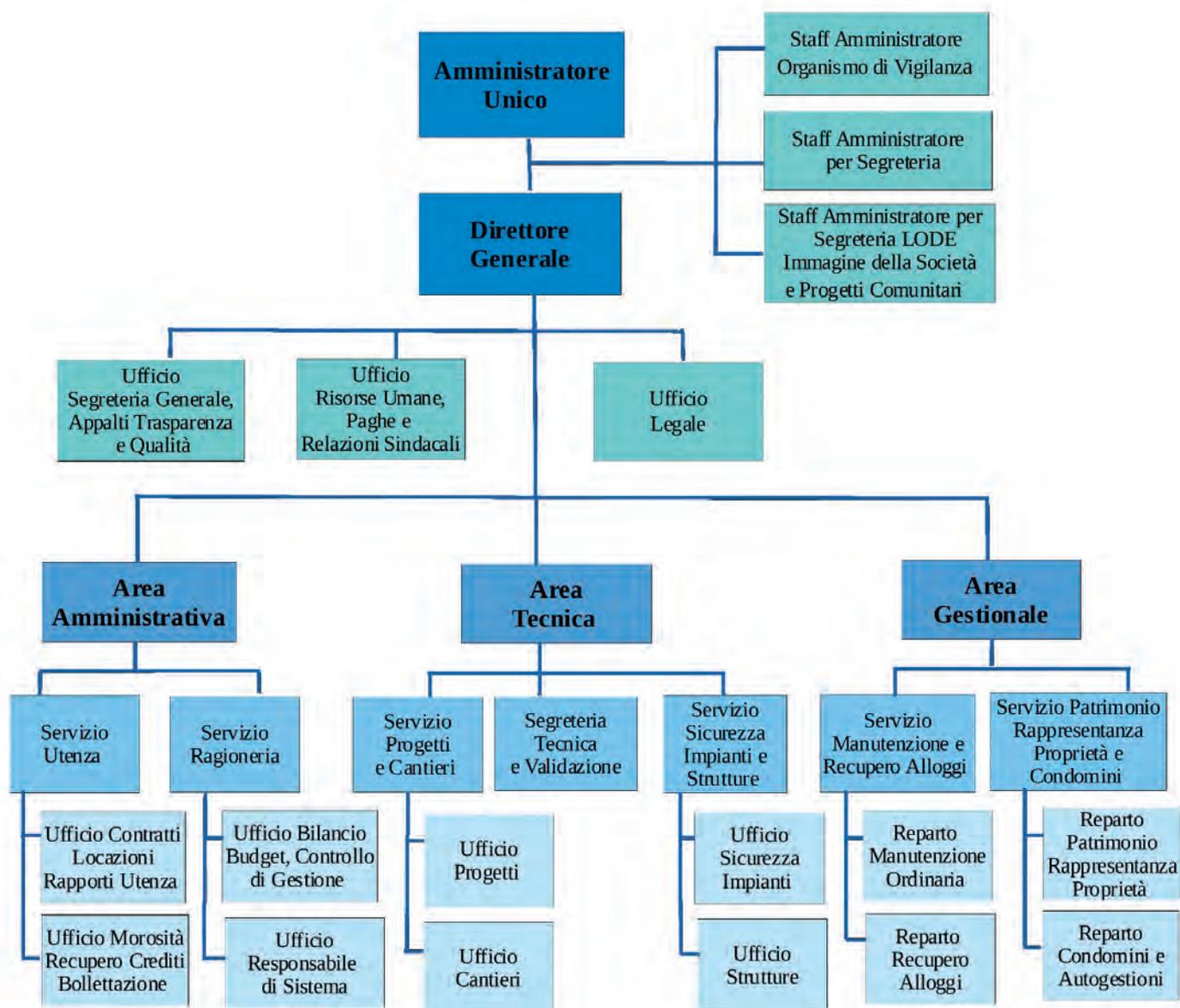
MARGINE OPERATIVO LORDO: è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato solo sulla sua gestione caratteristica, quindi senza considerare gli interessi (gestione finanziaria), le tasse (gestione fiscale), i deprezzamento di beni e gli ammortamenti. *Nel 2014 si è registrato un miglioramento di tale indice rispetto all'anno precedente del 8%.*

RISULTATO OPERATIVO: detto anche reddito operativo è la grandezza ottenuta detraendo dal margine operativo lordo gli ammortamenti e gli accantonamenti, quindi aggiungendo la gestione accessoria patrimoniale e quella finanziaria. *Nel 2014 si è registrato un miglioramento di tale indice rispetto all'anno precedente del 40%.*

Inoltre, come si evince dai dati di Bilancio, nel corso dell'anno 2014 vi è stata una sostanziale riduzione dei Debiti della Società pari ad Euro 1,8 milioni.

Organizzazione delle Risorse Umane. Ponendo particolare attenzione alle peculiarità dell'attività svolta dall'Ente e dopo un attento monitoraggio delle aree funzionali attive, si è intervenuti per la ridefinizione di una nuova pianta organica maggiormente rispondente alle necessità emerse.

Allo stato attuale, le attività di base svolte dalla società sono così distinte:



La società ha l'onere di sovrintendere a tutta una serie di attività previste sia per normativa generale sia per specifiche previsioni che regolamentano il settore di attività. Il personale della società deve quindi provvedere ad una corretta applicazione di tale normativa nello svolgere le proprie mansioni. Elemento, questo, non secondario poiché, data la natura della società e dei servizi ad essa affidati, la strategia non è indirizzata ad ampliare mercato o nuova clientela, ma a gestire rapporti locativi "obbligati" e caratterizzati da regolamentazione specifica sia in merito alla scelta dell'utente (scelto tramite bando dai Comuni), sia in merito al canone di locazione (in considerazione dei redditi del nucleo familiare, come da previsione normativa L.R. 41/2015).

Revisione struttura aziendale: l'attività, volta al completamento della revisione della struttura, ha permesso di organizzare la stessa per aree maggiormente funzionali migliorando la comunicazione fra le stesse evitando, così, la dispersione delle informazioni.

Fondamentale è stata la creazione dell'area gestionale all'interno della struttura con competenze ben definite, come sopra evidenziato, e dell'ufficio personale. E', inoltre, prevista la creazione di **un ufficio legale** volto a ridurre, da un lato, le spese legali che l'Ente deve, costantemente, sostenere e, dall'altro, ridurre i potenziali contenziosi che potrebbero verificarsi.

Avendo, quindi, la necessità di gestire ed utilizzare le risorse umane in modo razionale ed efficiente, si è finalizzato l'intervento anche ad accrescere la professionalità attraverso mirati processi di formazione e riqualificazione capaci di rispondere, altresì, alle esigenze dell'Ente in termini di qualità dei servizi erogati alla collettività. L'Ente ha provveduto, infatti, all'organizzazione di corsi di formazione specifici nei diversi settori di riferimento.

Inoltre, nel corso del periodo oggetto di indagine, sono state 10 le assunzioni a tempo indeterminato a fronte di 4 pensionamenti conclusi.

È doveroso sottolineare che, ad oggi, i costi del personale si mantengono al di sotto dei parametri previsti dalla normativa vigente per le Società Pubbliche.

4.2 PATRIMONIO

Il **Patrimonio gestito da E.R.P. Massa Carrara S.p.A.** è costituito, attualmente, da **603 fabbricati** di cui **597 gestiti per conto dei Comuni** e **6 di proprietà esclusiva di ERP**. L'area interessata è ricompresa nell'ambito territoriale dei 17 Comuni della provincia; il maggior numero di edifici si trova nel **Comune di Carrara (257)** a cui segue il **Comune di Massa (153)**. I rimanenti sono suddivisi fra il Comune di Montignoso ed i rimanenti Comuni della Lunigiana. I **6 edifici di proprietà esclusiva di ERP** si trovano **4 nel Comune di Aulla** e **2 nel Comune di Villafranca**.

COMUNE	FABBRICATI	ALLOGGI
Aulla	37+ 4 Proprietà ERP	275 + 81
Bagnone	4	23
Carrara	257	1853
Casola	6	23
Comano	2	3
Filattiera	8	29
Fivizzano	24	88
Fosdinovo	13	52
Licciana Nardi	5	30
Massa	153	1065
Montignoso	31	155
Mulazzo	5	23
Podenzana	3	30
Pontremoli	23	123
Tresana	4	20
Villafranca	17 + 2 Proprietà ERP	69 + 23
Zeri	5	14

La vendita degli alloggi. In seguito al blocco delle vendite stabilito dalla Regione Toscana, il Piano Vendite Alloggi previsto dai Comuni della Provincia di Massa Carrara e l'Ente ha subito, negli ultimi anni, un blocco, quasi totale, come dimostrano le procedure concluse negli anni 2012 (12 rogiti), 2013 (8 rogiti) e 2014 (7 rogiti).

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 22 gennaio 2014, n. 5 recante "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" vi è stata un'inversione di tendenza. Sono, infatti, circa 130 gli alloggi per i quali sono state avviate le procedure di vendita che dovranno concludersi, come previsto dalla normativa, entro il 31.12.2015.

Come previsto dall'art. 11 della L.R. 5/2014, l'Ente gestore avrà il compito di monitorare lo stato di attuazione del piano di cessione e rendicontare le entrate derivanti dalle cessioni effettuate entro la

data del 31 dicembre dell'anno di riferimento. I proventi derivanti dalle cessioni dovranno essere reinvestiti nella realizzazione di nuovi alloggi o nel recupero e nella manutenzione straordinaria dell'esistente.

E' stato, inoltre, presentato alla Regione Toscana un Piano Vendite che prevede la possibilità di alienare, nei prossimi 5 anni, 459 alloggi facenti parte di condomini "misti" a maggioranza privata nel rispetto dei criteri previsti dalla L.R. 5/2014.

Diffide. Altro ambito di intervento di competenza del Settore Patrimonio riguarda gli abusi edilizi posti in essere dagli utenti ERP e segnalati attraverso la procedura della Diffida.

Le diffide sono segnalazioni e comunicazioni dell'Ufficio Patrimonio riguardanti le opere realizzate dagli utenti senza regolare autorizzazione quali abusi in facciata, appropriazioni di parti comuni, interventi strutturali sull'immobile. In questi ultimi anni l'Ufficio Patrimonio, complessivamente, ha segnalato alle autorità competenti circa **170 diffide** a tutela ed integrità dei beni gestiti da ERP. Operazione, questa, eseguita costantemente su larga scala che ha ricompreso tutta l'area provinciale. Ciò a dimostrazione della centralità che ha assunto, in questi ultimi anni, la battaglia per la legalità nell'ambito delle attività gestite dall'Ente.

Progetto di revisione stima degli immobili. Ai fini del calcolo del valore del premio assicurativo è stato attuato un progetto che ha portato alla revisione di stima del valore dell'intero patrimonio ERP attraverso il calcolo dei millesimi per tutti i condomini sia gestiti che in proprietà. Ciò ha comportato, oltre ad un aggiornamento sulla stima dell'intero patrimonio, una revisione sul premio assicurativo delle polizze R.C. sottoscritte dall'Ente.

Censimento verde pubblico aree in gestione ad E.R.P.

Nel corso dell'anno 2014 E.R.P. ha affidato un incarico al fine di censire il patrimonio verde esistente nelle aree di edilizia residenziale pubblica nella provincia di Massa Carrara, a tutela e valorizzazione dell'ambiente.

In particolare, lo scopo è stato quello di pianificare e documentare tutti gli interventi di manutenzione del verde in modo puntuale e preciso, consentendo di associare a ciascuna pianta tutte le lavorazioni ad essa associate, sia nell'immediato che nel medio-lungo periodo.

Il progetto è stato realizzato in 3 fasi distinte che hanno visto impegnati due geometri ed un agronomo incaricati di individuare i singoli esemplari attraverso un rilievo topografico e l'attribuzione, ad ogni pianta, delle proprie caratteristiche distintive, dei parametri dimensionali e strutturali in modo da delineare una "fotografia" dello stesso, descritta su un'apposita scheda.

A conclusione della seconda fase, il tecnico geometra incaricato ha, infine, realizzato un data-base informatico contenente le informazioni raccolte e liberamente consultabile dal cittadino il quale avrà la possibilità di fornire segnalazioni circa gli eventuali mutamenti dello stato fitosanitario del patrimonio arboreo ed arbustivo.

Censimento terreni in gestione ERP

Al fine di censire i terreni in gestione ERP siti nei Comuni di Massa e Carrara per un loro potenziale utilizzo, nel 2012 sono state elaborate oltre 120 schede tecniche analizzando visure catastali, stato di fatto, planimetrie mettendo in evidenza criticità e potenzialità delle aree oggetto di studio.

Via Ordonez, Carrara



Via Casalina, Bonascola



Villaggio Castagnara, Loc. Romagnano



L'Arenella, Montignoso



Via Romana, Montignoso





Fondi commerciali

Sono circa 80 le unità immobiliari ad “uso diverso” locate da ERP nella provincia di Massa Carrara e destinate, in molti casi, ad esercizi commerciali.

TABELLA UNITA' IMMOBILIARI AD “USO DIVERSO” LOCATE

CARRARA	MASSA	LUNIGIANA
65	8	5

A partire dal 2014, invece, sono stati 24 i fondi commerciali, negozi, magazzini ed uffici, ubicati in immobili di edilizia residenziale pubblica che E.R.P. ha deciso di immettere sul mercato immobiliare degli affitti attraverso un bando pubblico ed una procedura specifica regolata dalla normativa vigente.

Uno studio ha portato ad una stima del loro valore di mercato, stabilito sulla base di criteri quali il canone pregresso, i metri quadrati utili, la zona di ubicazione, lo stato di conservazione, le spese necessarie per la messa in sicurezza, indicato nel bando pubblicato. Al momento sono disponibili 12 fondi a Carrara e 5 a Massa che, come previsto dalla procedura, essendo già andati a bando, sono sottoposti a trattativa privata con abbattimento del canone fino al 25%. Ulteriori 10 unità, già individuate, andranno a bando nei prossimi mesi.

4.3 PROGETTI E CANTIERI

La manutenzione del patrimonio immobiliare costituisce un fondamentale tratto gestionale che caratterizza, sotto diversi profili, la conduzione degli alloggi di ERP. L'effettiva esecuzione di attività manutentive sul patrimonio immobiliare gestito è, pertanto, espressione non solo di una politica gestionale attenta alla conservazione del valore del bene amministrato e alle conseguenti positive ricadute sull'utenza, ma costituisce anche sintomo dell'idoneità della gestione a produrre le risorse a tal fine necessarie, con le quali possono concorrere ulteriori risorse all'uopo destinate da specifici finanziamenti e contribuzioni regionali.

Il Patrimonio immobiliare di ERP Massa Carrara S.p.A., come già visto, risulta essere datato considerato che, circa il 70% delle costruzioni, risale ad un periodo antecedente agli anni '70. Dato, questo, significativo, che pone una seria riflessione sull'impegnativa attività di analisi e controllo dello stato degli edifici svolta dal Settore preposto, in particolare, in questi ultimi anni. Come già evidenziato, l'attività della Società, oltre la gestione della locazione degli immobili dei Comuni, si estende ad interventi accessori come la costruzione e vendita di immobili all'interno di programmi promossi dai Comuni azionisti e la partecipazione a bandi e concorsi. L'elemento dinamico della gestione può essere ricondotto a tutte quelle attività volte a creare valore da investire in edilizia residenziale pubblica e, relativamente al quadriennio oggetto dell'analisi, possono essere riassunte, considerati gli interventi terminati e collaudati, progettati ed in fase di progettazione ma già finanziati

- P.O.R. (Piano Operativo di Reinvestimento) esecuzione cantieri come da Delibera R.T. n. 469 del 09/06/2014, attualmente in fase di realizzazione
- P.O.R. 774/2010 (realizzato negli anni 2011/2013)
- Intervento di recupero urbanistico in Massa Via Pisacane;
- Completamento intervento di ristrutturazione urbanistica (sostituzione) sull'immobile in Carrara Via Torano n. 3 "Caina";
- Programma di riqualificazione urbana in Massa "Ex Mattatoio";
- Recupero fabbricato in Villafranca località "Virgoletta";
- Intervento nuova Costruzione in Licciana Nardi località Pontenuovo;
- Recupero Alloggi di Risulta come da Delibera R.T. n. 853 del 21/10/2013;
- Interventi di manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.
- Intervento di ricostruzione Aulla - Ex Ferrovia
- Borgo di Casette (Massa). Intervento di riqualificazione edilizia e recupero di una parte di borgo distrutto

4.3.1 Manutenzione straordinaria e nuove costruzioni

La manutenzione straordinaria comprende interventi mirati a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, modificare e/o sostituire, quando necessario, parti anche strutturali degli edifici, nonché la trasformazione degli immobili esistenti mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; sono dunque interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. ERP Massa Carrara S.p.A., in questi ultimi anni, si è posta come obiettivo la valorizzazione del proprio patrimonio potenziando ogni attività volta al maggior reperimento di risorse finanziarie da destinare a tale scopo .

In questa direzione va il **Piano Operativo di reinvestimento (POR) 2010** che, a seguito della sua approvazione da parte della Regione Toscana, ha finanziato interventi pari ad **euro 9milioni 448miladuecentotre** per la ristrutturazione di 38 edifici che ospitano, complessivamente, 827 alloggi popolari nella provincia di Massa Carrara.

Inoltre, l' approvazione del **Piano Operativo di reinvestimento (POR) 2014** ha visto l'Ente destinatario di una somma pari a **8 milioni e 97 mila euro** che permetterà la ristrutturazione di edifici che, attualmente, ospitano complessivamente 782 alloggi popolari nella provincia di Massa Carrara. Un investimento importante che ha consentito, già dal mese di giugno 2015, l'apertura di nuovi cantieri volti al risanamento, alla ristrutturazione, alla messa in sicurezza di immobili anche con la possibilità di mettere a disposizione appartamenti per famiglie che, attualmente, attendono una sistemazione in un alloggio popolare.



Consegna dei lavori all'impresa aggiudicataria dell'appalto relativo ai lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato di Via Cuncia, Comune di Podenzana

Sono oltre **40 i milioni di euro** gestiti in questi anni da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. che hanno permesso, e che permetteranno nei prossimi anni, interventi di rifacimento tetti, facciate, aree esterne, abbattimento di barriere architettoniche, rimozione amianto e rifacimento impianti elettrici,ove necessario, oltre la costruzione di nuovi alloggi al fine di rispondere al sempre più crescente fabbisogno di alloggi popolari sul territorio.Nel quadriennio di riferimento sono stati **426 gli alloggi** destinatari di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione di cui **127 sono state le unità che sono andate. ed andranno, entro i prossimi due anni, ad incrementare la disponibilità abitativa sul territorio del L.O.D.E di Massa Carrara.**

Interventi di recupero su alloggi e fabbricati suddivisi per Comune

CARRARA: N. 131 alloggi ristrutturati o da ristrutturare e di nuova costruzione (già finanziati) entro l'anno 2015.

P.O.R. 2010:

TOTALE ALLOGGI: 46

Vicolo dell'Arancio	5
Melara	1
V.le Monzone	1
Via dei Campi, 5	1
Via dei Campi, 6	1
Via Marconi, 11 L	1
Melara	1
Recupero alloggi vari	35

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI FINANZIAMENTO DIVERSE: 27

Manutenzione Ordinaria	16
Manutenzione Straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.	4
853/2013 Interventi di ripristino funzionale alloggi ERP non assegnati	7

CANTIERI IN CORSO DI ESECUZIONE

TOTALE ALLOGGI: 34

CAINA	34
-------	----

URGENZA DELIBERA 947/10-P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI:24

Via dei Campi, 11	1
Via Gragnana 1-3	2
Via Brigate Partigiane 10 H	1
Via Mulazzo 10/Ordenez 28	2
Via Reggio Emilia	1
Via Mulazzo 42/Vill. San Luca, 31	2
Via Acquafiora, 5/ Via dei Campi, 15	2
Via Roma 30B/Via Marconi 11/B	2
Via Casalina 2L	1
Via Bonanni, 2	1
Via Acquafiora, 3	1
Via Casalina 2 Q	1
Via Dell'Arancio, 43	1
Via Adua 21	1
Via Campi, 7	1
Via Mulazzo 9B	1
Via Villafranca 38	1
Viale xx Settembre 247/B	1
Via Villafranca 40	1

INTERVENTI SU FABBRICATI realizzati o in corso di realizzazione e già finanziati (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

P.O.R. 2014

<p>Via Campo d'Appio, 77/79/81 Via Mulazzo m3 a-b Via Mulazzo 9 a-b Via Acquafiora 5; 1-3 Via Bonanni 2-4-6 Via Casalina 2 P/Q/R Via Mulazzo 1 Via Mulazzo 5 Via Meucci 17 Via N. Sauro 2bis/ter V.le XX Settembre 263-265 Via Ordonez 50/52-54/56/58-68/70-72/74/76 Via Marconi 11/g-n/m,o/p,r/s,u/v Villaggio San Luca 29-31 Via Adua 21 Via Beccheria5 (ex-Paretra)</p>	<p>Via Podenzana 7/9/11/13/15 Via Podenzana 21/23 Via Podenzana 17/19 Via Villafranca 39 a/b/c/d Via Villafranca 32 a/b/c/d/e Via Villafranca 36 g/h Via Cafiero 2 Gragnana Via Beccheria 5 Via Acquafiora 5 Via Acquafiora 1/3 Via Farini 11 Via Mulazzo 40/42 Via Bonanni 2-4-6 Villaggio San Luca 29-31 Via Don Minzoni 2c Via Ordonez 2-4 Via Galissano 15bis;15a;15c;15d;15 f-h Santa Croce, 14 Via Mulazzo 7 Via Villafranca 36 g</p>
---	---



Via Carriona, Carrara

MASSA: 125 alloggi ristrutturati o da ristrutturare o da realizzare (già finanziati) entro l'anno 2015.

P.O.R. 2010

TOTALE ALLOGGI: 2

Forno	2
-------	---

P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 7

Villaggio UNRRA 54	1
Via Saseno, 13	1
Recupero alloggi vari	5

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE : 19

Manutenzione Ordinaria	1
853/2013 Interventi di ripristino funzionale alloggi ERP non assegnati	7
Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.	11

URGENZA- DELIBERA 947/10 P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI : 13

Tamerici, 8	1
Tamerici, 6	1
Campi, 4	1
Pegollo, 58/Papino, 21	2
Matteoni,2/ Rinchiostra, 22	2
Rinchiostra, 18	1
Alagnana	1
Villaggio Castagnara, 85	1
Villaggio UNRRA 50	1
Villaggio Castagnara, 40	1
Via Saseno 1	1

CANTIERI: Alloggi da realizzare nei prossimi 2 anni.

Già finanziati

TOTALE ALLOGGI: 84

PISACANE	31
EX-MATTATOIO	35
BORGO DI CASETTE	18

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

P.O.R. 2014

Camponelli-Via Rosselli, 8a-b,8c-d Villaggio Castagnara 38;40-42;75-77;79;85 Via Pisacane 1-3-5-7-9 L.go Viale Roma 14-15-16 Via Saseno 3-5 Romagnano	Tamerici piazzale 2,4,6,8 Tamerici 8 Codupino Via Aurelia Villaggio Castagnara 81
---	--

Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.

Via Pallavicini

AULLA: 62 alloggi ristrutturati o da ristrutturare o nuova costruzione (già finanziati).

P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 8

Via I Maggio,/Piazza Parri/Via Collina	6
Via Don Minzoni/Piazza Parri	2

DELIBERA 947/10 P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 6

Turati, 238	1
Turati 238/ Barcara 10	4
Quercia	1

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE: 7

Manutenzione Ordinaria	3
Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.	2
853/2013 Interventi di ripristino funzionale alloggi ERP non assegnati	2

DA REALIZZARE GIA' FINANZIATO

EX STAZIONE FERROVIARIA	41
-------------------------	----

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

Via Formentini 15-16
Pallerone V. Turati 198 bis

CASOLA: 8 alloggi ristrutturati o da ristrutturare entro il 31/12/2015, già finanziati

Finanziamento ottenuto da Protezione Civile a seguito sisma

Vigneta	2
Palazzo Ambrosi	6

FIVIZZANO: 9 alloggi ristrutturati o da ristrutturare già finanziati

P.O.R. 2010 TOTALE ALLOGGI: 3

Gragnoia	3
----------	---

DELIBERA 947/10 P.O.R. 2014 TOTALE ALLOGGI: 2

Equi Terme	1
V.del Popolo	1

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE

Manutenzione Ordinaria	4
------------------------	---

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2014

Via Vigna di Sotto 19-27 Equi Terme Via Provinciale 13

FILATTIERA

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2014 manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.

Via Peschiera 2

Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.

Via Nazionale

MONTIGNOSO: 4 alloggi ristrutturati o da ristrutturare (già finanziati).

P.O.R. 2010

TOTALE ALLOGGI: 1

Capanne (nuova realizzazione)	1
-------------------------------	---

P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 3

Capanne	2
V.le Marina	1

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.

Via Corniolo

PONTREMOLI: 13 alloggi ristrutturati e di nuova costruzione (già finanziati)

P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 8

Palazzo Damiani	8
-----------------	---

DELIBERA 947/10 P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 3

V.Nazionale Migneno	2
Via Cabrini 89	1

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE: 2

Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.	1
MANUTENZIONE ORDINARIA	1

PODENZANA: 2 alloggi ristrutturato

Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.	1 Loc. Montalini
	1 Loc. Monte di Valli

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2014

Monte di Valli Piazza della Chiesa Loc. Cuncia

TRESANA: 7 alloggi ristrutturati

P.O.R. 2010

TOTALE ALLOGGI: 1

Tassonarla	1
------------	---

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE

Manutenzione Ordinaria	6
------------------------	---

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

Via Europa 27

VILLAFRANCA: 53 alloggi ristrutturati o da ristrutturare o di nuova costruzione

P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 3

Via Borgo	3
-----------	---

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE

Manutenzione Ordinaria	5
------------------------	---

CANTIERI

TOTALE ALLOGGI: 4

VIRGOLETTA Nuova Costruzione	4
------------------------------	---

CANTIERI ULTIMATI

TOTALE ALLOGGI: 41

IL TINALE Nuova Costruzione	41
-----------------------------	----

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

Via Papa Giovanni XXIII



FOSDINOVO: 2 alloggi ristrutturati o da ristrutturare (già finanziati)

P.O.R. 2014

TOTALE ALLOGGI: 1

Via Prato	1
-----------	---

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE

Manutenzione Ordinaria	1
------------------------	---

INTERVENTI SU FABBRICATI in corso di realizzazione (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2014

Via Melara 2 Via Melara 4 Via Peschiera 3-5-7

MULAZZO: 4 alloggi ristrutturati o da ristrutturare (già finanziati)

P.O.R. 2014

P.Signorini	2
-------------	---

INTERVENTI SU ALLOGGI CON FONTI DI FINANZIAMENTO DIVERSE

Manutenzione Ordinaria	2
------------------------	---

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

Via Vecchia 29

LICCIANA NARDI: 4 alloggi ristrutturati o da ristrutturare (già finanziati)

CANTIERI

TOTALE ALLOGGI: 4

Ponte Nuovo Nuova Costruzione	4
-------------------------------	---

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

Via dei Lecci, 16

BAGNONE

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010

Loc.tà Grotò

ZERI: 2 alloggi ristrutturati

Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.

P.O.R. 2010

2 Alloggi	Patigno
------------------	---------

INTERVENTI SU FABBRICATI (manutenzione straordinaria su facciate o tetto od abbattimento barriere architettoniche o rifacimento piazzali o rimozione amianto o rifacimento cappotto)

P.O.R. 2010 - Manutenzione straordinaria con fondi di bilancio E.R.P.

Loc. Patigno
Loc. Noce

Gli interventi su alloggi a conclusione dei progetti (già finanziati) ammonteranno complessivamente a 426, in parte già realizzati, con un incremento di 127 unità abitative disponibili sul territorio del L.O.D.E.

A seguito dell'attività svolta dall'Ente, durante il periodo oggetto di analisi, 127 sono le unità abitative destinate/da destinare a nuove assegnazioni in edilizia popolare/edilizia convenzionata:

Massa	Carrara	Fivizzano	Tresana	Montignoso	Villafranca Borgo Villafranca	Licciana Nardi	Pontremoli	Mulazzo	Aulla
50	5	3	1	3	45+3	4	8	2	3

Sono, invece, 106 gli interventi di “sostituzione edilizia” in corso o in attesa di realizzazione (già finanziati) che prevedono la nuova costruzione di alloggi in sostituzione di alloggi fatiscenti già presenti sul territorio provinciale.

Aulla Ex Stazione Ferroviaria	Caina	Via Pisacane -Massa
41	34	31

La Martana Casa Bai, Massa



Ex Casa Grossi, Massa



Loc. Melara, Carrara



4.3.2 Cantieri

LICCIANA NARDI – 4 NUOVE UNITA' ABITATIVE



Un nuovo fabbricato a Licciana Nardi in Loc. Ponte Nuovo. Sono in corso di realizzazione quattro nuove unità abitative con una superficie di quasi 90mq ciascuno. L'edificio sarà realizzato con blocchi in cemento con isolante, che consentono una rapida costruzione ed estrema sicurezza dal punto di vista sismico.

Le nuove abitazioni godranno di particolari accorgimenti tali da ridurre l'inquinamento e i consumi/spese senza intaccare le comodità del vivere moderno. L'edificio è progettato in base alla normativa per il consumo energetico, dotato di riscaldamento geotermico nel rispetto di una corretta economia di gestione.

CARRARA VIA TORANO LOC. CAINA – 34 NUOVI ALLOGGI



Il progetto di riqualificazione del complesso residenziale prevede la costruzione di 34 nuovi alloggi di ultima generazione con impianti ad energia pulita che sarà prodotta da un impianto fotovoltaico, solare termico ed un piccolo impianto eolico.

Particolare attenzione è stata posta alla questione ambientale per minimizzare l'impatto ambientale sul tessuto limitrofo.

Il Piano di monitoraggio ambientale identificato prima e durante l'opera, analizzerà la componente atmosferica del rumore e delle vibrazioni e anche delle acque superficiali.

Il dimensionamento degli alloggi, in termini di tipologia, è stato assunto dopo un'attenta analisi della domanda di edilizia pubblica di Carrara, tenendo conto della necessità di abbattere il più possibile ogni spreco di superficie, garantendo, altresì, una buona qualità dell'abitare.

Dal punto di vista architettonico, si è scelta una soluzione che permetterà di integrare al meglio il nuovo fabbricato in un ambiente particolarmente difficile.

E' per questo che si sono previste forme che andranno ben ad inserirsi nel panorama circostante. La copertura sarà interamente realizzata in legno lamellare a vista con una forma curva.

Le coperture del pergolato all'ultimo piano e quelle ai piani comuni saranno realizzate in legno lamellare con l'impianto di essenze vegetali, in modo da favorire il clima fresco in estate e garantire il tiepido passaggio dei raggi solari durante l'inverno.

Nel fabbricato sarà eliminata qualsiasi barriera architettonica.

Così tutti, anche e soprattutto i diversamente abili, potranno usufruire della struttura in tutti i suoi spazi comuni, interni ed esterni, grazie alla presenza di rampe ed ascensori.

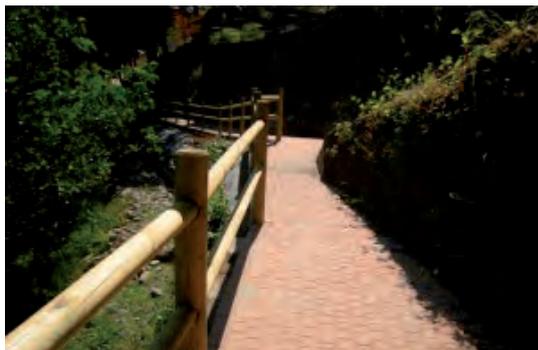
Sono previsti 20 alloggi con due camere e 14 con una camera.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato terrà conto di tutte le disposizioni di legge in materia edilizia.

COMPLESSO RESIDENZIALE – LOC. TINALE, VILLAGGIO LUNIGIANA 42 ALLOGGI



E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha realizzato nel Comune di Villafranca in Lunigiana un complesso residenziale di 42 alloggi con sale polifunzionali, parcheggi, recupero di viabilità storica e spazi verdi pubblici e privati. Per quel che riguarda il residenziale sono stati realizzati tre fabbricati denominati A,B,C. Il gruppo A è composto da case a schiera, 10 alloggi in linea con garage e cantina. Il gruppo B e C sono fabbricati gemelli con 11 alloggi ciascuno e circa 250 mq ciascuno di sale polifunzionali. Il complesso è formato da 4 piani più il piano terra.



Esternamente sono state realizzate opere connesse alla residenza (giardini privati, pubblici e parcheggi). L'intero intervento è stato realizzato grazie ad un finanziamento pubblico e privato.

**Complesso residenziale nuova costruzione loc.
Tinale – Villafranca in Lunigiana**

NUOVI ALLOGGI POPOLARI A VIRGOLETTA

E.R.P. in sinergia con Il Comune di Villafranca e con il privato sta eseguendo un intervento per il recupero e la riqualificazione dell'antico borgo medievale di Virgoletta che prevede la realizzazione di alloggi popolari in un fabbricato di Via Padre della Porta, attualmente in condizione di grave degrado.

I lavori sono partiti il 23 febbraio scorso e consistono nella costruzione di sette alloggi, quattro dei quali ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica che saranno realizzati con finanziamento pubblico per un costo stimato di circa 550mila euro.

L'iniziativa rientra nel piano coordinato degli interventi della Regione Toscana nell'ambito del Piano Nazionale di edilizia abitativa ed è oggetto della Convenzione tra la Regione Toscana ed il Comune di Villafranca.

Gli altri tre alloggi saranno di proprietà dell'impresa che esegue i lavori e ceduti sul libero mercato secondo quanto deliberato dal Comune di Villafranca. Le spese di realizzazione di questi tre alloggi, a carico dell'impresa, sono stimate in circa 320mila euro.



Cantiere nuovi alloggi popolari a Virgoletta Comune di Villafranca in Lunigiana

INTERVENTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE A MULAZZO

Il fabbricato oggetto di intervento è sito nell'antico borgo di Mulazzo ed ha riguardato il recupero della struttura portante in muratura di pietra ed il rifacimento della copertura. Attualmente sono in corso i lavori necessari al completamento del restauro conservativo e funzionali alla realizzazione di due alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'intero progetto è stato finanziato con fondi propri dell'ente. Finalità del progetto, oltre la funzione principale di risposta al fabbisogno abitativo, è anche la volontà di frenare l'abbandono di borghi storici di grande valore culturale ed artistico che caratterizzano il territorio lunigianese e lo rendono unico per le sue peculiarità.

INTERVENTO "EX MATTATOIO" A MASSA

Gli obiettivi perseguiti dal progetto sono principalmente quello della integrazione sociale nonché di sostenibilità ambientale ed energetica, poiché nella fase progettuale ed esecutiva verranno applicati i criteri propri della bio-architettura, della eco-sostenibilità e del risparmio energetico.

Il programma in base al disposto del Decreto GRT 4808/08 è caratterizzato da:

- Recupero di 4 fabbricati per complessivi 13 alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- Nuova costruzione di 3 fabbricati per complessivi 22 alloggi, di cui 12 di edilizia residenziale pubblica e 10 a canone sostenibile

Opere di urbanizzazione secondarie con recupero di fabbricato, realizzazione di una nuova struttura, sistemazione di tutte le aree esterne e la realizzazione di piazza attrezzata.

PROGRAMMA DI RECUPERO A FINI ABITATIVI DELL'ANTICO "BORGO DI CASSETTE" A MASSA

L'intervento, in attesa di variante da parte del Comune, prevede la realizzazione di un complesso edilizio di qualità, destinato alla locazione a canone agevolato, in modo da attirare nuovi abitanti, frenare l'abbandono della frazione e sanare una parte di borgo ancora distrutto.

A tal fine si prevedono i seguenti interventi:

- il recupero di un intero isolato all'interno del Centro Storico per la realizzazione di sedici alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica da destinare a canone agevolato e la contestuale creazione di una nuova piazza compresa tra l'edificato. Gli edifici sono attualmente di proprietà privata e se ne prevede l'esproprio.
- La ristrutturazione edilizia di un edificio esistente per la creazione di due alloggi di edilizia residenziale da destinare alla vendita.
- La realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio di questo intervento e di quello qui di seguito, utilizzando l'allargamento in oggetto della sede stradale esistente nella zona degli impianti sportivi.
- La riqualificazione dell'attuale area occupata dai Lavatoi Pubblici, oggi in disuso, allo scopo di creare un luogo pubblico a destinazione urbanistica verde pubblico, dotato di attrezzature comuni quali un barbecue e delle sedute, per migliorare gli aspetti al contorno dell'intervento e comunque il grado di vivibilità di tutta la frazione

- La riqualificazione dell'area attualmente destinata a Parcheggio Pubblico, per motivi di pubblico interesse e decoro, funzionali a migliorare l'accesso all'area ed il grado di accessibilità in generale, compresa la sinergia con il Trasporto Pubblico Locale.

L'opera è finanziata all'interno del **Piano Nazionale per l'Edilizia Abitativa** DPCM 16/7/ 2009

NUOVO FABBRICATO DI VIA PISACANE A MASSA

Il Consiglio Comunale di Massa ha adottato, nella seduta del 10 Marzo u.s., la variante Urbanistica del Comprensorio di Via Pisacane che dà inizio, di fatto, alle procedure necessarie alla riqualificazione urbana di tutto il comprensorio, compresa la demolizione del palazzo che ospita attualmente 50 famiglie.

Questo primo importante atto è il risultato di un lavoro condiviso da E.R.P. Massa Carrara, Comune di Massa e Regione Toscana.

Un lavoro intenso, fatto di numerosi incontri e riunioni che porterà, con il contributo economico della Regione Toscana, alla riqualificazione di una parte importante del territorio comunale attraverso la sostituzione edilizia del vecchio volume esistente, al posto del quale sarà realizzato un parco pubblico.

Il nuovo fabbricato che sarà realizzato, e che ospiterà tutte le attuali 50 famiglie, avrà le caratteristiche di ecosostenibilità previste dalle più moderne ed avanzate concezioni tecnologiche.

Un fabbricato che oltre a garantire il massimo della sicurezza dal punto di vista statico, utilizzerà le fonti energetiche alternative: solare termico per il soddisfacimento di oltre il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria, fotovoltaico per la produzione di energia elettrica necessaria al funzionamento degli impianti condominiali, pompe di calore per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, raccolta e riciclo delle acque piovane per le cassette di cacciata dei bagni.

Con questo progetto, cui da mesi i tecnici E.R.P. stanno lavorando, si pone sicuramente all'avanguardia nel settore della qualità edilizia nel Comune di Massa, confermando una tendenza iniziata con il fabbricato di Caina a Carrara e riconfermata nella progettazione dei 35 nuovi alloggi di edilizia pubblica nell'area dell'ex Mattatoio di Massa.

AULLA - EX STAZIONE FERROVIARIA

L'intervento prevede la nuova costruzione di complessivi 48 alloggi di cui 41 di proprietà pubblica, 7 privati (con contributo della Protezione Civile riconosciuto a seguito dell'alluvione che rese inagibili gli alloggi del Quartiere Matteotti).

La costruzione, innovativa nella sua realizzazione, prevede una struttura portante in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia centralizzata, un impianto a pannelli solari per la produzione di energia. E' prevista, inoltre, la realizzazione di garage di pertinenza agli alloggi.

4.3.3 Impianti e strutture

Messa a norma di impianti elettrici. A febbraio 2015 sono **363 i condomini** in cui l'Ente sta provvedendo alla **messa a norma degli impianti elettrici** delle parti condominiali esistenti, in conformità alle normative vigenti.

L'intervento sulle case in gestione all'ente è stato realizzato con finanziamenti regionali ed ha interessato edifici dislocati in diversi Comuni della Provincia di Massa Carrara.

Al fine di ultimare la messa a norma degli impianti sono previsti ulteriori interventi entro il biennio in corso.

Il territorio è stato suddiviso in 7 aree di intervento:

IMPIANTI ELETTRICI MESSI A NORMA AL 28 FEBBRAIO 2015	
ZONA	IMPIANTI
LUNIGIANA ALTA	42
LUNIGIANA BASSA	46
FOSDINOVO E CARRARA	77
MASSA A	50
CARRARA B	87
MASSA B	44
MONTIGNOSO	17

Rimozione amianto. Considerando l'elevato numero di edifici costruiti prima degli anni '70 di proprietà ERP, anni in cui molto diffuso era l'uso del cosiddetto "eternit" per la copertura dei tetti, impegno prioritario dell'Ente, in questi ultimi anni, è stato individuato nella rimozione, con successivo smaltimento, dell'amianto esistente. Nel territorio provinciale, la presenza di amianto negli edifici ERP e' stata stimata in oltre 29.000,00 mq. La quantità di amianto rimossa e smaltita è stata, nell'arco temporale 2011-2014, pari a mq. 9.672,00 mentre per l'anno 2015 sono previsti interventi che porteranno alla rimozione e smaltimento di 11.764,00 mq. con un residuo di mq. 8.297,00 che dovranno essere rimossi e smaltiti nei prossimi anni.

SITUAZIONE COPERTURE IN MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN COMUNE DI CARRARA												
N°	ANNO	CODICE	INDIRIZZO		ALL. E.R.P.	ALL. PPI	FATTO	DA FARE	POR 2013 2014 art.14	SUP. mq già romossi	SUP. mq in programma	SUP. mq residuali
1	1968	20033272	Marina	V. Nazario Sauro 2 bis	6	3	X			265,00		
2	1968	20033273	Marina	V. Nazario Sauro 2 ter	7	2	X			265,00		
3	1975	20033274	Avenza	V. Podenzana 7/9/11/13/15	30				X		680,00	
4	1976	20033277	Avenza	V. Podenzana 21/23	12				X		450,00	
5	1976	20033278	Avenza	V. Podenzana 17/19	12				X		450,00	
6	1977	20033279	Avenza	V. Villafranca 32 A/B/C/D/E	27	1			X		1.125,00	
7	1977	20033282	Avenza	V. Villafranca 34 F	2	10		X				330,00
8	1977	20033283	Avenza	V. Villafranca 36 G/H	9	3			X		450,00	
9	1977	20033285	Avenza	V. Villafranca 40 M/N/O	16	2			X		680,00	
10	1978	20033297	Avenza	V. Villafranca 39 A/B/C/D	24				X		860,00	
11	1977	20033284	Avenza	V. Villafranca 38 I-L	10	2			X		450,00	
12	1978	20033300	Avenza	V. Mulazzo 1	17		X			330,00		
13	1978	20033301	Avenza	V. Mulazzo 3 A/B	12		X			430,00		
14	1978	20033302	Avenza	V. Mulazzo 5	17		X			330,00		
15	1978	20033303	Avenza	V. Mulazzo 7	17		X			330,00		
16	1978	20033304	Avenza	V. Mulazzo 9 A/B	12		X			660,00		
17	1981	20033305	Avenza	V. Mulazzo 40/42	56				X		689,00	
18	1982	20033307	Codena	V. Meucci 17	12		X			340,00		
19	1984	20033309	Bedizzano	V. Bonanni 2	12				X		380,00	
20	1984	20033310	Bedizzano	V. Bonanni 4	12				X		380,00	
21	1984	20033311	Bedizzano	V. Bonanni 6	12				X		380,00	
22	1985	20033313	Torano	V. Adua 21	18		X			410,00		
23	1985	20033401	Bonasca	V. Acqualora 5	18				X		410,00	
24	1986	20033402	Bonasca	V. Acqualora 1/3	54				X		820,00	
25	1987	20033403	Bonasca	V. Casalina 2 P/Q/R	66			X				1.230,00
26	1986	20033132	Bonasca	Vill. S. Luca 29-31	18				X		630,00	
TOTALI					508	23				3.360,00	8.834,00	1.560,00
						531				13.754,00	TOTALE	

SITUAZIONE COPERTURE IN MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN COMUNE DI MASSA												
N°	ANNO	CODICE	INDIRIZZO		ALL. E.R.P.	ALL. PPI	FATTO	DA FARE		SUP. mq già romossi	SUP. mq in programma	SUP. mq residuali
27	1968	20101118	San Leonardo	Vill. San Leonardo 14/18	10	20		X				1.029,00
28	1969	20101119	San Leonardo	Vill. San Leonardo 3/4/5/6/7	7	13		X				1.166,00
29	1977	20101252	I Poggi	V. Pisacane 1/3/5/7/9 Poggi	32	18	X			1.352,00		
30	1978	20101253	Camponelli	V. Rosselli 8 A/B	20		X			520,00		
31	1978	20101254	Camponelli	V. Rosselli 8 C/D	20		X			520,00		
32	1980	20101255	I Poggi	V. Matteoni 4 A/B	40			X				643,00
33	1980	20101256	I Poggi	V. Matteoni 2 A/B	32			X				643,00
34	1982	20101265	I Poggi	V. Amatre Sciesa 3/5	20	2		X				605,00
35	1984	20101268	Castagnara	Vill. Castagnara 75/77	20		X			760,00		
36	1984	20101269	Castagnara	Vill. Castagnara 79	20		X			405,00		
37	1985	20101270	Castagnara	Vill. Castagnara 81	20			X			395,00	
38	1985	20101271	Castagnara	Vill. Castagnara 83	16			X				395,00
39	1986	20101272	Castagnara	Vill. Castagnara 40/42	50		X			720,00		
40	1986	20101273	Castagnara	Vill. Castagnara 38	16		X			360,00		
41	1986	20101274	Castagnara	Vill. Castagnara 85	20		X			405,00		
TOTALI					343	53				5.042,00	395,00	4.481,00
						396						

SITUAZIONE COPERTURE IN MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN LUNIGIANA												
N°	ANNO	CODICE	INDIRIZZO		ALL. E.R.P.	ALL. PPI	FATTO	DA FARE	POR 2012	SUP. mq già romossi	SUP. mq in programma	SUP. mq residuali
1	1986	20097411	Licciana Nardi	V. dei Lecci 16	12		X					450,00
2	1984	20127706	Mulazzo	V. Vecchia 29	12		X					425,00
3	1986	20138002	Podenzana	V. Cuncia	12			X			490,00	
4	1984	20159002	Barbarasco-Tresana	V. Europa 27	12			X				410,00
5	1982	20025503	Bagnone	Loc. Grobb	12			X		325,00		
6	1984	20012546	Pallerone	V. Fratelli Turati 198/bis	18			X				405,00
7	1986	20066309	Filattiera	Via Nazionale 1	12			X	X			490,00
8	1977	20169301	Villafranca	V. Papa Giovanni XXIII n° 15	4	8	X			320,00		
9	1987	20076637	Fivizzano	V. Vigna di Sotto	24			X	X	625,00		
10	1973	20046005	Fivizzano	Ecui Terme, P.za Stazione 1/2	2			X				76,00
11	1986	20087015	Fosdinovo	V. Peschiera 3/5/7	12			X	X		545,00	
12	1979	20087010	Fosdinovo	V. Melara 8 Caniparola	3	6		X	X		370,00	
14	1979	20087012	Fosdinovo	V. Melara 4 Caniparola	8	1		X	X		380,00	
TOTALI					152	24				1.270,00	2.535,00	2.256,00
						176						

9.672,00 11.764,00 8.297,00 29.733,00

IL RESPONSABILE TECNICO

Dott. Arch. Mario Casotti

4.3.4 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono definiti nell'articolo 3 del Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/01 - lettera a) come *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*. La manutenzione ordinaria è, quindi, sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici e gli impianti esistenti.

Sono oltre **3.450 gli interventi di manutenzione ordinaria** effettuati in questi **ultimi 4 anni** su alloggi ERP. Gli interventi, estesi su tutto il territorio provinciale, hanno riguardato, prevalentemente, riparazione di colonne di scarico, manutenzione impianti elettrici, manutenzione e riparazione di impianti idrici, manutenzione di centrali termiche, infiltrazioni da tetto e facciate, messa in sicurezza di intonaci pericolanti, manutenzione periodica su ascensori ERP, manutenzione infissi, rifacimento fognature.

NUMERO INTERVENTI PER AREA TERRITORIALE

ANNO	CARRARA	MASSA MONTIGNOSO	LUNIGIANA
2011	421	259	85
2012	457	248	140
2013	444	263	100
2014	485	330	232



4.4 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Con l'entrata in vigore, a giugno 2013, della riforma del condominio: la Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante *"Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"* che modifica la disciplina degli immobili in condominio così come disciplinata dal codice civile del 1942, si è reso necessario un'importante lavoro di riorganizzazione del reparto e delle modalità di gestione dell'attività relativa.

Particolare attenzione è stata posta agli articoli 9) e 10) che si occupano della figura dell'**amministratore di condominio** e stabiliscono le regole relative alla nomina, alla revoca e agli obblighi di quest'ultimo. I nuovi articoli 1129) e 1130) del codice civile definiscono i poteri dell'amministratore, le responsabilità su di esso incombenti ed i conseguenti casi di revoca per violazione dei suoi doveri oltre la necessità di aprire un conto corrente dedicato per ciascun condominio costituito sul quale far transitare i relativi flussi di cassa sia in entrata che in uscita.

4.4.1 La riorganizzazione del reparto

In risposta alle nuove esigenze si è operata una riorganizzazione funzionale del reparto al fine, vista anche la dotazione insufficiente di organico del settore, di ridurre, in prima istanza, il numero dei fabbricati in gestione all'ente ufficialmente costituiti in condominio. Ciò è stato possibile attraverso una prima ricognizione dell'esistente ed una successiva analisi delle realtà che ha portato ad individuare circa **80** condomini misti pubblico-privati per i quali optare la scelta di una gestione esterna. Fase, questa, curata dall'Ente attraverso la pubblicazione di un bando appositamente indetto per individuare nuovi Amministratori da proporre agli utenti, nel rispetto di criteri stabiliti e volti al contenimento ed al controllo dei costi di gestione.

La fase successiva ha visto il settore di riferimento impegnato nella convocazione di apposite assemblee al fine di comunicare le dimissioni irrevocabili di ERP in qualità di amministratore supportando, però, l'utente nella scelta della nuova figura dell'amministratore attraverso l'indicazione di un nominativo ritenuto idoneo come dai risultati del bando indetto.

In seconda istanza, gli operatori del settore hanno avviato, supportati da collaboratori esterni, le procedure di adeguamento dei condomini ERP, in ottemperanza alla normativa vigente. Questa fase ha visto impegnati gli operatori nella convocazione di assemblee ove necessario, e nella redazione dei bilanci con relativa imputazione delle quote spettanti a ciascun utente oltre all'apertura di un c/c dedicato come da normativa vigente.

Attualmente, sono **141** i **condomini** pubblico-privati che si avvalgono di **amministratori esterni** per la loro gestione.

4.4.2 L'autogestione

Sono **46** le **autogestioni** costituite in condomini completamente pubblici di cui **38** costituite negli **ultimi 4 anni**. Finalità dell'autogestione è la responsabilizzazione ed il coinvolgimento degli assegnatari, singoli ed associati, per garantire la rappresentanza degli interessi e dei diritti degli utenti. Proprio per questo, è garantito l'accesso a tutte le informazioni relative alla gestione, e, in particolare, alle spese di investimento e manutenzione. E' prevista, inoltre, la stipula di appositi protocolli d'intesa con i sindacati degli assegnatari per rafforzare la partecipazione e la trasparenza. Un modo, questo, per responsabilizzare maggiormente gli assegnatari nella cura delle parti comuni loro affidate oltre ad una maggiore cura dell'alloggio stesso assegnato.

Corsi per responsabili delle autogestioni. Sempre di più si sta radicando l'idea che, attraverso l'autogestione, declinata nel suo spirito più autentico, si possa vivere meglio nei quartieri di edilizia

popolare grazie al sostegno, allo slancio, alla perseveranza ed anche al sacrificio di molti che vivono nelle case popolari. L'autogestione, cioè la gestione diretta degli spazi e servizi comuni da parte degli assegnatari, è stata, soprattutto in questi ultimi anni, sollecitata da E.R.P. Massa Carrara e dalle OOSS degli inquilini, anche attraverso l'attivazione di corsi per i responsabili delle autogestioni ma anche aperti a tutti coloro che potrebbero essere interessati ad intraprendere questo tipo di esperienza. La finalità dei corsi non è stata, certo, quella di creare esperti nel settore, tra coloro che, con fatica, sacrificio, e spirito volontaristico, costituiscono i comitati, ma permettere una conoscenza della materia, al fine di seguire una corretta gestione nel rispetto dei ruoli, oltre ad una conoscenza delle competenze necessarie. Per l'Ente poter contare su un nuovo responsabile preparato, aggiornato, che, a fianco delle indispensabili doti di pazienza, buon senso e diplomazia, indispensabili per svolgere il ruolo, può vantare le conoscenze tecniche per affrontare ogni questione e rapportarsi con ogni interlocutore è, sicuramente un grande vantaggio oltre ad essere un segnale di crescita nell'ottica di un maggiore coinvolgimento dei propri utenti nella vita dell'Ente.

4.5 LA MOROSITA' E LE AZIONI DI RECUPERO

I flussi finanziari in entrata ad ERP si compongono, innanzitutto del corrispettivo (canone di locazione) che gli assegnatari sono tenuti a versare al locatore a fronte dell'uso e del godimento dell'alloggio da loro esercitato che costituisce la fondamentale componente di entrata, alla quale si aggiungono, a seconda dei contenuti e dell'estensione della gestione, ulteriori corrispettivi afferenti i pagamenti o i rimborsi al gestore per spese accessorie alla locazione e per i servizi comuni di natura condominiale. A seconda dei casi, l'entrata può inoltre estendersi ad altri corrispettivi connessi all'esecuzione di specifiche prestazioni aggiuntive svolte dal gestore nell'interesse dell'assegnatario (ad esempio, per interventi di manutenzione dell'alloggio). A tali componenti di entrata fondate sull'esistenza di un rapporto locativo, possono affiancarsi compensi che l'ente gestore percepisce a diverso titolo a seguito, per esempio, dello svolgimento di specifiche prestazioni gestionali, quale ad esempio lo svolgimento della funzione di amministratore condominiale in singoli edifici a proprietà mista. Il mancato pagamento del canone e delle quote di competenza è un comportamento grave che può portare alla decadenza ed anche allo sfratto per morosità. E.R.P. Massa Carrara S.p.A., soprattutto in questi ultimi 4 anni, ha avviato un lavoro particolarmente impegnativo volto alla massimizzazione del recupero della morosità con risultati decisamente positivi.

Infatti, al **31.12.2014** il **recupero** complessivo di **morosità pregresse** risulta pari ad **€ 5.701.525,25** di cui:

- **€ 1.552.035,42** nel corso dell'anno **2011**
- **€ 1.774.109,83** nel corso dell'anno **2012**
- **€ 1.198.142,00** nel corso dell'anno **2013**
- **€ 1.177.238,00** nel corso dell'anno **2014**

Il recupero di tali somme è stato possibile anche attraverso la stipula di piani di rientro concordati con gli utenti morosi.

4.5.1 La Mediazione

La mediazione, introdotta con il d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e s.m., è un sistema di risoluzione delle controversie relative a diritti disponibili alternativo al processo civile.

Al fine di evitare l'avvio di procedure di sfratto, salvo i casi di effettiva indigenza (casi sociali), E.R.P. Massa Carrara S.p.A., a partire dal 2012, si avvale di una società specializzata, regolarmente iscritta al Ministero di Grazia e Giustizia, che ha il compito di tentare soluzioni conciliative fra utenti morosi ed Ente. Le mediazioni si svolgono presso la sede di E.R.P. ed i risultati raggiunti possono essere considerati soddisfacenti.

PROCEDIMENTI DI MEDIAZIONE CONCLUSI AL 28 02 2015	203	
PROCEDIMENTI RITIRATI DA ERP SPA	4	1,97%
PARTE CONVOCATA NON SI PRESENTA IN MEDIAZIONE	58	29,15%
PARTE CONVOCATA PRESENTE ALLA MEDIAZIONE	141	70,85%
ACCORDI RAGGIUNTI CON PARTE PRESENTE	136	96,45%
ACCORDI NON RAGGIUNTI CON PARTE PRESENTE	5	3,55%

Dai dati forniti dagli uffici competenti si evince che le Parti convocate partecipano al procedimento di Mediazione in misura superiore al 70% dei casi. Quando la Parte Convocata è presente in Mediazione, nella quasi totalità dei casi (96,45%) si raggiunge un **accordo conciliativo con valore di titolo esecutivo**.

In assenza della Parte Convocata sono dovute le sole spese di avvio della procedura.

Su tutte le somme corrisposte a titolo di Indennità di Mediazione a favore dell'Organismo preposto, dovrebbe essere riconosciuto all'Ente gestore un credito di imposta, fino ad € 500,00 in caso di accordo raggiunto mentre nei casi di "mancato accordo" il credito di imposta sarà ridotto al 50% dell'importo spettante.

Nel caso di specie, considerato che gli "accordi raggiunti" rappresentano il 96,45% del totale rispetto al 3,55% dei "mancati accordi" e che le Indennità di Mediazione corrisposte sono, prevalentemente, di importo inferiore ad € 500,00, è logico prevedere un rimborso pressochè totale delle spese di mediazione sostenute dall'Ente con un vantaggio economico decisamente positivo.

4.5.2 Le procedure di sfratto

Come estrema ratio, dopo aver tentato la soluzione conciliativa, l'Ente affida la pratica ad un legale avviando, così, la procedura che potrebbe portare anche all'allontanamento della famiglia dall'alloggio nell'ottica non solo del rispetto delle procedure ma quale elemento fondamentale di giustizia sociale.

Nel corso del quadriennio analizzato ERP Massa Carrara ha:

- trasmesso ai Comuni competenti **429 Richieste di Autorizzazioni allo sfratto ed al recupero coatto del credito**. A seguito di tali richieste, **306** sono state **autorizzate** mentre 16 negate e 107 in attesa di verifica da parte dei Comuni. Per queste ultime, l'Ente gestore ha attivato la procedura di mediazione per il recupero stragiudiziale del credito
- eseguito 22 sfratti di cui 12 relativi ad alloggi e 10 relativi a fondi
- 82 ordinanze di sgombero emesse dai Comuni di competenza
- **recuperato 390** alloggi di cui:
 - 61 per esecuzione di ordinanze di sgombero

2011	2012	2013	2014	2015
19	12	16	13	1

- 12 sfratti
- 317 altri casi (decesso, decadenza, cambio, disdetta, rinuncia locazione)

4.6 SEGRETERIA GENERALE

4.6.1 Amministrazione Trasparente

La Segreteria Generale ha avviato le procedure relative all'applicazione delle norme disciplinanti la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella P.A., adempimenti attuati in sede di applicazione della Legge 190/2012 e D.Lgs. 33/2013. Come previsto dall'art. 1, comma 34, della legge n. 190/2012 gli adempimenti in questione “sono dovuti dalle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001, dagli enti pubblici nazionali, dalle società partecipate dalle amministrazioni pubbliche e dalle loro controllate, ai sensi dell'art. 2359 C.C. , limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal Diritto nazionale o dell'unione Europea”.

Come previsto dall'art. 43 del D.lgs.n.33/2013, e' stato, inoltre, nominato il responsabile per la prevenzione della corruzione, con funzioni, anche, di responsabile per la trasparenza oltre ad ulteriori compiti fra i quali la trasmissione dati all'AVCP (autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture) relativamente agli affidamenti annuali per lavori di forniture e servizi affidati dall'Ente.

Come previsto dall'art. 23 del D.Lgs.n. 33/2013 è stata prevista nel nuovo sito web una sezione “Amministrazione Trasparente” dove, ogni sei mesi, saranno pubblicati gli elenchi dei provvedimenti adottati con particolare riferimento ai “provvedimenti finali” di alcune tipologie di provvedimenti tra cui quelli relativi alla *“scelta del contraente per l'affidamento di lavori, forniture e servizi, anche con riferimento alla modalità di selezione prescelta ai sensi del codice dei contratti pubblici, relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163”*.

4.6.2 Revisione del modello di organizzazione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il D.Lgs. n. 231/2001 ha introdotto regole che inducono un diverso modo di fare impresa, in cui occorre porre più attenzione ai processi di gestione e controllo volti a garantire la legalità nei comportamenti dell'impresa.

Il D.Lgs. n. 231/2001 ha introdotto per la prima volta nell'ordinamento giuridico italiano un regime sanzionatorio a carico di società, enti ed associazioni, aventi o meno personalità giuridica, in caso di determinati reati commessi a vantaggio o nell'interesse della società, ente o associazione dalle persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'ente (c.d. soggetti apicali) e dai soggetti sottoposti alla loro direzione o vigilanza (i dipendenti). La responsabilità (amministrativa) dell'ente o società si aggiunge a quella (penale) delle persone fisiche. Le principali tipologie di reato previste dal Decreto sono i reati contro la pubblica amministrazione oltre ai reati societari.

A tale fine, E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha adottato il modello organizzativo previsto dal D.Lgs. n. 231/2001, nominando **l'Organismo di Vigilanza**, approvando il **Regolamento dell'Organismo di Vigilanza** ed il **Codice Etico** nel quale sono esplicitati:

il sistema valoriale (principi etici, destinatari del codice), i criteri di comportamento (rapporti con i soci, il personale, i clienti/utenti, i fornitori ed enti, l'ambiente), il sistema di attuazione e di vigilanza (sistemi di governo, controllo interno) ed il sistema sanzionatorio.

Tale scelta strategica mira, attraverso un sistema di controllo interno, a prevenire la commissione di uno dei reati previsti dalla norma di riferimento.

4.6.3 Revisione regolamenti e procedure

In attuazione di quanto previsto dal Modello di Organizzazione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 la Società ha avviato le procedure di revisione dei regolamenti nell'ottica dei nuovi principi generali indicati.

Nello specifico si è provveduto a:

- Modifica del regolamento per il reclutamento del personale
- Modifica del regolamento per il conferimento degli incarichi
- Modifica del regolamento gare e contratti

Inoltre, si è provveduto alla revisione delle procedure di protocollo elettronico improntando il sistema all'ottenimento di una maggiore razionalizzazione dello spazio in archivio con la conseguente diminuzione della presenza di materiale cartaceo.

4.6.4 Procedure negoziate ed affidamenti diretti. La Procedura negoziata è una delle procedure di affidamento lavori, servizi e forniture adottate da ERP e previste dal D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture). Nel corso del quadriennio 2011-2014 e primo semestre 2015, l'Ente, per n.372 affidamenti di lavori, servizi o forniture tramite procedura negoziata ha consultato, nel rispetto dei criteri di trasparenza, parità, rotazione, complessivamente, 999 operatori economici selezionati dall'elenco costituito ed aggiornato periodicamente presso l'Ente stesso, invitando quelle aziende dotate delle caratteristiche e qualifiche adatte all'affidamento di un determinato appalto, con le quali ha "negoziato" le condizioni della fornitura ed affidato l'appalto agli operatori più idonei, in base al criterio di aggiudicazione scelto (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa; artt. 82 e 83 del D.Lgs n.163/2006).

Nel quadriennio 2011-2014 e primo semestre 2015, sono **372 le procedure negoziate** indette dalla Società mentre **999** sono stati gli **operatori economici** invitati per la selezione delle aziende più idonee all'affidamento di lavori, servizi e forniture, di cui **725 le aziende al primo invito**. Emerge, inoltre, che, su un numero di **aggiudicazioni totali pari a 358**, sono state **225 le aziende al primo affidamento**, oltre il **60%** sul **totale degli affidamenti**.



Inaugurazione di un alloggio in Via Roma – loc. Capanne Montignoso
 A.D. ERP Massa Carrara Spa Dott. Luca Panfietti – Sindaco di Montignoso Dott. Narciso Buffoni

4.6.5 Salute e Sicurezza

In Italia la salute e la sicurezza sul lavoro sono regolamentate dal Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, anche noto come Testo unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro, entrato in vigore il 15 maggio 2008, e dalle relative disposizioni correttive, ovvero dal Decreto legislativo 3 agosto 2009 n. 106 e da successivi ulteriori decreti.

Soggetto preposto agli adempimenti vigenti previsti in **materia di sicurezza** è l'**Ufficio Risorse Umane** che si occupa dell'attuazione della disciplina prevista per i Dirigenti, Preposti, RSPP e per i lavoratori al momento dell'assunzione

La Società, in ottemperanza a tale normativa, ha provveduto all'organizzazione, attraverso professionisti autorizzati, di :

- **Corsi di Formazione ed Aggiornamento** rivolti ai coordinatori per la sicurezza sui cantieri (ai sensi del D.Lgs. 81/08 e 106/09), ai tecnici ed alle RLS (che hanno il compito di rappresentare i lavoratori per quanto concerne la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del Dlgs.81/08) già individuate;
- **Corsi Antincendio e Pronto Soccorso** rivolto ai soggetti individuati quali addetti all'esercizio di tali funzioni, come da D.Lgs. 81/08 e s.m.i.;
- **Individuazione via di fuga:** corso rivolto a tutti coloro che svolgono le loro funzioni all'interno dell'Azienda e finalizzato ad individuare gli elementi significativi per la sicurezza di tutte le persone (ed in particolare di quelle con disabilità) nei luoghi di lavoro;
- **Redazione del DVR** (Documento di valutazione rischi) rivisto ed aggiornato in ottemperanza alla normativa vigente che rappresenta la mappatura dei rischi presenti in azienda e contiene tutte le procedure necessarie per l'attuazione di misure di prevenzione e protezione da realizzare ed i ruoli di chi, queste procedure, è indicato ad attuarle.

Per quanto attiene alla **sicurezza sui cantieri edili** inerenti opere di nuova costruzione, recupero e manutenzione, un apposito ufficio di ERP gestisce gli adempimenti previsti per legge, sia in fase di progettazione che durante l'esecuzione lavori.

Si è provveduto, inoltre, alla valutazione dei rischi elettrici e alla verifica dei requisiti tecnici dell'**impianto elettrico** esistente presso la sede ritenendo, poi, opportuno, intervenire per il **rifacimento complessivo** dell'impianto a cura di una Ditta specializzata.

Nel rispetto della normativa vigente, è stato installato un **sistema di video-sorveglianza** presso la sede volto a garantire il controllo e la repressione di possibili atti di vandalismo od intrusione che potrebbero manifestarsi, come già accaduto in passato.

A tutela della sicurezza dei dipendenti ed utenti l'Ente ha provveduto all'acquisto di un **defibrillatore**, gestito da un responsabile formato per l'intervento di immediato soccorso.

Al fine di una corretta e costante valorizzazione del capitale umano presente in azienda, ERP ha investito in corsi di aggiornamento e formazione dedicati al personale interno in collaborazione con CISPEL TOSCANA e l'Agenzia Formativa TI-FORMA.

4.7 L'INFORMATICA IN AZIENDA

In questi ultimi anni, ERP ha posto particolare attenzione agli interventi di innovazione tecnologica in azienda cercando di rimanere al passo con i nuovi sistemi informatici, soprattutto, nel campo della comunicazione e dell'elaborazione delle informazioni.

Numerosi sono gli interventi attuati :

1. Revisione del regolamento informatico aziendale (2012- disciplinare tecnico sull'utilizzo di internet, posta elettronica e rete aziendale)
2. Installazione di un sistema di videosorveglianza. Per migliorare la sicurezza della struttura e prevenire atti di vandalismo verificatisi in passato, di concerto con le organizzazioni sindacali, sono stati installati dispositivi di videosorveglianza per la sicurezza oltre all'approvazione del Regolamento per la videosorveglianza con il fine di tutelare la privacy dei lavoratori. I vari dispositivi sono stati posizionati su tutti gli accessi dell'azienda in modo da garantire la totale copertura del perimetro.
3. Adesione al sistema di database regionale. In attuazione del Progetto informativo regionale per l'edilizia regionale sociale è stato installato in azienda un server che permette di dialogare e cooperare tra enti parte del progetto.
4. Adeguamento del cablaggio dell'intera rete aziendale passando da una velocità di trasmissione dati 10-100 a 10-100-1000 Mbite per secondo con un notevole miglioramento del sistema di trasmissione dati
5. Acquisto di nuovi PC e stampanti in sostituzione degli esistenti ormai obsoleti (particolare attenzione è stata posta alle macchine in uso al settore tecnico offrendo computer più veloci e preformati)
6. Sviluppo di memorizzazione e salvataggio dati. E' stato installato un server aziendale con capacità di 1 terrabite dove è conservata copia dei dati aziendali garantendo, così, la massima sicurezza dei dati in caso di guasti.
7. Adesione al sistema di banche dati dei Comuni di Carrara e Massa con collegamento, in tempo reale, alla loro anagrafe.
8. Sostituzione del contratto internet e telefonia fissa con contratto più conveniente per l'Azienda e maggiormente efficiente in quanto è prevista una doppia linea internet fino a 20 mega che permette l'accesso ad internet anche in caso di guasti.
9. Organizzazione di una piattaforma mobile con autonomia per permettere agli uffici esterni del Tinale, Massa e Pontremoli di lavorare in piena autonomia.



Revisione dei Software Gestionali: da un'analisi dei software gestionali in uso all'azienda è emersa la necessità di adeguare l'intero sistema informatico per meglio rispondere alle sempre più pressanti esigenze di maggiore condivisione delle informazioni da parte di tutti gli uffici, maggiore controllo in fase di elaborazione dei dati da parte di ciascun ufficio e non ultimo di adeguamento alle opportunità tecnologiche ad oggi disponibili. Maggiore efficienza e riduzione dei costi nel lungo periodo sono gli obiettivi che l'Ente si è prefissato di raggiungere a fronte di tale intervento. Soluzioni di alto livello, garanzia sulla continuità operativa, copertura molto più ampia delle funzionalità rispetto al sistema attualmente in uso, riduzione dei costi di manutenzione per la gestione hardware e software del sistema, maggiori garanzie di condivisione dei dati tra settori operativi e tra uffici ed utenti. Sono questi gli obiettivi del progetto di revisione dei Software Gestionali, già avviato, che, verosimilmente, si concluderà entro il primo semestre 2016.

4.8 LA COMUNICAZIONE

La molteplicità e la complessità delle azioni svolte dall'Ente è tale da rendere indispensabili specifiche azioni mirate ad informare, non solo gli utenti di ERP, ma anche i cittadini, le imprese e le stesse istituzioni locali e non. L'attività di comunicazione pubblica intrapresa da ERP è stata avviata a partire dal mese di Gennaio 2011 attraverso una serie di iniziative volte a promuovere l'immagine dell'azienda oltre ad informare i cittadini/utenti sui servizi offerti e sulle modalità di fruizione degli stessi nonché sulle iniziative intraprese da ERP volte al miglioramento della qualità dei servizi offerti.

A tal fine sono stati utilizzati più strumenti: pubblicazioni di articoli su **quotidiani locali**, utilizzo di **emittenti televisive** locali e regionali, nuovo **sito Web**, redazione e distribuzione di un proprio **Periodico** dal titolo “**ERP informa**” sul quale vengono riportate tutte le informazioni relative all'attività svolta dall'ente nel periodo di riferimento. Tale strumento, però, al fine di razionalizzare i costi, non viene più distribuito in formato cartaceo ma la sua consultazione è possibile attraverso il sito internet istituzionale di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ove sono conservati, in formato elettronico, tutti i numeri fino ad oggi pubblicati.

Sito web aziendale. A partire dal mese di febbraio 2015 è operativo il sito web aziendale nella sua nuova veste grafica. Improntato al criterio della massima trasparenza e fruibilità per utenti ed istituzioni. Costantemente aggiornato in tutte le sue sezioni, è, questo, uno strumento di comunicazione particolarmente dinamico ed immediato. Un'attenzione particolare è stata posta all'area riservata agli utenti-inquilini che, attraverso una procedura di registrazione dedicata, hanno la possibilità di accedere, da una propria postazione, in maniera riservata e sicura, alla loro posizione ed a tutta la documentazione loro riguardante in possesso di ERP.

Altra area riservata è di utilizzo dei Comuni della Provincia di Massa Carrara che, attraverso un loro codice identificativo, possono accedere, in tempo reale, a tutta la documentazione in possesso di ERP (posizione dei pagamenti, dati catastali, composizione nucleo familiare).

Il servizio, così come costruito, pone l'Ente ad un livello di efficienza comparabile con i moderni software di home banking operanti sul mercato.

Tutto questo nell'ottica di “dialogare”, oltre che informare e dare la più ampia trasparenza alle attività intraprese dall'Ente, sia verso gli stakeholders (oggi sempre più numerosi, attenti ed esigenti) sia verso gli shareholders che diventano, così, prontamente informati attraverso canali che vanno oltre quelli abituali previsti dalle normative vigenti in materia.

4.9 RAPPORTI CON L'UTENZA

E.R.P. Massa Carrara S.p.A. gestisce il patrimonio abitativo dei 17 Comuni del LODE di Massa Carrara per 3.511 nuclei famigliari con realtà particolarmente composite e, spesso, molto differenti fra loro. Un quadro complesso che richiede una gestione particolarmente attenta e capace di perseguire gli obiettivi di qualità, efficienza ed efficacia non scissi dalla socialità ma in un'ottica costante di rispetto dei principi di legalità e trasparenza che hanno caratterizzato la gestione complessiva dell'Ente, soprattutto, in questi ultimi anni.

L'anagrafe dell'utenza di ERP riveste un ruolo fondamentale ai fini di una corretta e funzionale gestione del patrimonio perché offre agli organi e ai vari livelli di programmazione e di gestione la possibilità di modulare l'azione e di meglio corrispondere alle esigenze che si vengono ad evidenziare dall'esame delle dinamiche socio demografiche; dall'altro lato, ai fini prettamente gestionali, consente di disporre di quei supporti informativi indispensabili per una gestione degli alloggi conforme alle disposizioni di legge e alle specifiche esigenze del settore (in particolare per la quantificazione dei canoni e per la verifica della legalità dell'occupazione degli alloggi).

4.9.1 Lotta all'abusivismo

E' attraverso la gestione attenta di tale ufficio se, soprattutto a partire dal 2012, si è avviata, in collaborazione con la Guardia di Finanza provinciale ed il Nucleo Carabinieri una dura lotta all'abusivismo nelle case popolari. A Febbraio 2015 gli **alloggi recuperati** hanno raggiunto il numero significativo di oltre **300**, numero destinato, probabilmente, ad aumentare nei prossimi mesi. E', infatti, in atto un controllo attento sulle autocertificazioni del 2013 (redditi anno 2012) che, ad oggi, hanno portato a **243** il numero dei **casi "da verificare"** trasmessi alle autorità competenti.

Accertamenti che proseguiranno anche per l'anno 2015 e che saranno intensificati dopo la consegna delle autocertificazioni relative ai redditi 2014 (aggiornamento previsto dalla normativa vigente con cadenza biennale).

Attraverso tale attività gli uffici competenti procedono alla verifica del mantenimento dei requisiti richiesti ai sensi della L.R. 41/2015 e, dopo un'attenta verifica, ove necessario, evidenziano e contestano, nell'immediato, eventuali variazioni che potrebbero determinare la perdita dei requisiti minimi di assegnazione.

L'attività dà luogo, molto spesso, al rilascio spontaneo degli alloggi, in particolare, per quelli detenuti da soggetti non facenti parte del nucleo familiare come nel caso di decesso dell'assegnatario (es. ospiti, badanti, ingressi non autorizzati). Nel caso di mancato rilascio spontaneo, la segnalazione di ERP al Comune di competenza dà avvio alla procedura di rilascio prevista dalla Legge a cui seguirà l'emissione della relativa ordinanza di sgombero.

Ogni biennio, come previsto dalla normativa vigente, ERP verifica la sussistenza dei requisiti di assegnazione per oltre 3.500 assegnatari di alloggi con un recupero elevato di unità abitative a seguito della mancanza, molto spesso, dei requisiti richiesti dalla normativa vigente.

Nel quadriennio 2011-2014 sono state 302 le unità abitative recuperate a seguito di tale attività di monitoraggio e controllo.

All'accertamento previsto dalla L.R. 41/2015, gli uffici competenti eseguono verifiche a campione o su segnalazione avvalendosi, in molti casi, anche delle forze dell'ordine.



Nel corso del biennio 2013/2014 ERP ha provveduto:

- ad effettuare circa 120 accertamenti avvalendosi della Polizia Municipale
- ad effettuare 15 accertamenti a mezzo nucleo investigativo carabinieri (attualmente sono trattate dallo stesso nucleo 32 accertamenti relativi all'anno 2012)
- ad effettuare 243 accertamenti a mezzo della Guardia di Finanza di cui 60 pratiche trasmesse nel 2013 e 183 pratiche trasmesse nel 2014
- a sporgere denuncia in Procura o direttamente o, per 23 casi, a seguito di intervento delle forze dell'ordine, contro occupanti abusivi di alloggi ERP. La Società è chiamata a testimoniare in merito ai casi penalmente denunciati e, quando riconosciuta quale parte offesa, si costituirà Parte Civile nel processo
- a segnalare ai Comuni gli assegnatari con il **supero di reddito** per un totale di 40 casi (biennio anno reddito 2012)
- a denunciare la presenza di occupanti abusivi per numero 15 alloggi

4.10 NUOVI SERVIZI ATTIVATI

Dopo un periodo, non breve, in cui l'Ente ha concentrato ogni sforzo per la regolarizzazione delle situazioni pregresse sia burocratiche che tecniche ed amministrative, particolare attenzione è stata posta al miglioramento dei rapporti con l'utenza ed all'ottimizzazione dei propri servizi. In quest'ottica sono stati realizzati due importanti interventi: l'attivazione di un numero per la reperibilità aziendale e l'apertura di nuovi sportelli in Lunigiana e nel Comune di Massa.

4.10.1 Servizio di reperibilità aziendale

Dal 1 agosto 2012 è attivo il servizio di reperibilità aziendale h24. Il servizio ha lo scopo di intervenire prontamente e collaborare alla messa in sicurezza di possibili situazioni di pericolo che potrebbero verificarsi improvvisamente o, comunque, fronteggiare eventi che potrebbero portare al verificarsi di situazioni di pericolo capaci, in qualunque modo, di pregiudicare la pubblica incolumità. All'uopo è stato individuato un servizio che prevede la disponibilità di un Tecnico E.R.P. di turno con copertura del servizio h24. A tal scopo, sono stati attivati due numeri telefonici (331/6609900-331/6627627) per la reperibilità oltre l'orario di apertura degli uffici. Tali numeri vengono forniti in maniera automatica all'utente che si rivolga ad ERP in situazioni di urgenza chiamando, a qualsiasi orario, il numero ERP 0585/72242.

Da quando è stato istituito il servizio sono stati effettuati interventi urgenti per la messa in sicurezza di cose o persone, spesso congiuntamente con VV.FF., forze dell'ordine ed altri presidi di soccorso.

4.10.2 Apertura nuovi sportelli

Molto del patrimonio residenziale E.R.P. è situato nei diversi Comuni della Lunigiana, Massa e Montignoso. Per gli utenti dell'ente, tradizionalmente fasce sociali deboli, non sempre è facile spostarsi dal luogo di residenza alla sede centrale delle case popolari. Per questo, fra le iniziative prioritarie, è stata individuata l'apertura di nuovi sportelli agevolando, così, l'utente con un servizio più vicino che gli permetta di ottenere informazioni, di comunicare segnalazioni relative ai problemi di manutenzione, reclami condominiali, avvio pratiche, ottenimento di autorizzazioni etc.

il 16 gennaio 2013 è stato inaugurato l'Ufficio ERP nel Comune di Villafranca in Lunigiana. L'Ufficio si trova presso la località detta il Tinale in Via della Libertà 53 in un locale del nuovo complesso residenziale costruito da ERP. Il 28 Aprile 2014 ERP ha aperto un nuovo sportello presso il Comune di Pontremoli ed infine, il 2 dicembre del 2014, è stato aperto lo sportello nel Comune di Massa.

4.11 COMMISSIONI

4.11.1 La Commissione Territoriale per il contrasto del disagio abitativo

La Regione Toscana, al fine di contrastare il crescente disagio abitativo dei nuclei famigliari soggetti a procedure esecutive di sfratto, è intervenuta con misure di tipo istituzionale. Con la legge 12 dicembre, n. 75, si è prevista la costituzione, nell'ambito di ciascun LODE, di commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo attraverso la promozione di azioni coordinate e finalizzate a "garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare".

Il LODE di Massa Carrara, il 18 Ottobre 2013, ha istituito la propria Commissione che si compone di: un rappresentante della Prefettura di Massa Carrara, un rappresentante per ciascuno degli elencati Comuni: Carrara, Massa, Pontremoli, Montignoso, unione dei Comuni della Lunigiana, Amministratore unico di E.R.P., un rappresentante per ciascuna sigla sindacale degli inquilini (S.U.N.I.A., Unione Inquilini, S.I.C.E.T., U.N.I.A.T.-UIL), un rappresentante per ciascuna sigla sindacale dei proprietari (U.P.P.I., A.S.P.I.), un membro designato da Confedilizia.

L'importanza attribuita dalla Regione alle commissioni territoriali è data dal fatto che la loro costituzione è riconosciuta quale criterio di priorità nella ripartizione tra i LODE dei finanziamenti finalizzati al sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero alloggi di edilizia sovvenzionata o destinati alla locazione per le famiglie in condizione di disagio abitativo.

La Commissione, nell'anno appena trascorso, ha raccolto 27 domande.

4.11.2 La Commissione per la soddisfazione Utenti

In applicazione del D.Lgs. n.150/2009 in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni, E.R.P. Massa Carrara, al fine di "migliorare" la qualità dei servizi offerti all'utente, promuovendo la gestione orientata al miglioramento continuo, l'adozione di standard e la misurazione della soddisfazione (customer satisfaction), ha istituito tale Commissione predisponendo anche "Questionari di soddisfazione" per i servizi offerti, attualmente in corso di distribuzione.

Tale Commissione ha un duplice compito:

- 1) valutare la soddisfazione dell'utenza E.R.P. in relazione ai servizi offerti direttamente dall'Ente (tempo di evasione delle pratiche, capacità di trovare soluzione ai problemi, efficacia delle procedure adottate)
- 2) valutare la tempestività e perizia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria richiesti dagli utenti, così da stilare un parametro di riferimento circa la capacità professionale e la puntualità nell'intervento delle società aggiudicatrici ed affidatarie di appalti e lavori.

4.12 CONVENZIONI CON ENTI ED AZIENDE

- LA CONVENZIONE EX OSPEDALE SAN GIACOMO: al fine di supportare l'azione culturale e turistica della città di Carrara svolta dal Comune in sinergia con l'Amministrazione provinciale, ERP Massa Carrara ha concesso in uso, limitatamente ai periodi di previsione delle manifestazioni organizzate, spazi ricompresi nella struttura immobiliare Ex Ospedale San Giacomo

- LA CONVENZIONE PER MARBLE WEEKS 2014: al fine di sostenere l'azione culturale nella città di Carrara, l'Ente, anche in qualità di sponsor dell'evento, ha concesso i locali dell'ex centro PA.RE.TRA e di Via Apuana come spazio della manifestazione.

4.13 PUBBLICAZIONI E MOSTRE

E' volontà dell'Ente proseguire nell'opera di valorizzazione e divulgazione del suo patrimonio storico che si avvale di oltre cento anni di attività.

Cento anni di case popolari nella Provincia di Massa Carrara. Questo è il titolo di una mostra organizzata dall'ente presso il San Giacomo come evento di chiusura del Marble Week 2013 che, attraverso 20 pannelli, ha riprodotto documenti ed immagini del secolo scorso e raccontato oltre cento anni di storia delle "case" per il popolo nella nostra provincia. La documentazione raccolta è stata, poi, proposta in un Libro dal titolo "Case popolari. Origine, storie e futuro di oltre cento anni di case per il popolo nella Provincia di Massa-Carrara".

"Caina, una forma dell'abitare" è il titolo dell'iniziativa sponsorizzata anche da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. , che ha visto la realizzazione di un percorso di visione e scoperta di un'esperienza urbanistica e sociale che ha toccato un'area sensibile del territorio carrarese. Immagini, voci e documenti che hanno rappresentato, attraverso un alternarsi di storia e immaginario, burocrazia e vita reale, il passato ed il futuro di un pezzo della città: Caina.

Il risultato di un'indagine durata due anni e concretizzata nella pubblicazione di un libro e nell'allestimento di una mostra presso l'ex Convento di San Francesco che ha permesso di far conoscere un momento storico ed un'esperienza sociale ed urbana oggi irripetibile.

4.13.1 Gestione eventi nel complesso San Giacomo

Grazie ad una sinergia creatasi tra Comune di Carrara, Provincia di Massa Carrara ed E.R.P. Massa Carrara, l'Ospedale San Giacomo, ristrutturato nel 1999 e reso, così, una struttura polifunzionale nel centro storico di Carrara, ha ospitato, in questi ultimi anni, iniziative culturali importanti. Luogo di ricovero per pellegrini e viandanti lungo un antico percorso che affiancava e completava la Via Francigena, l'Ospedale San Giacomo è stato scelto come spazio culturale di riferimento per la città. Il ruolo centrale di E.R.P. è la messa a disposizione dei locali quali spazi polifunzionali che permettono di far rivivere una parte di città, quella della via Carriona, spesso secondaria rispetto al centro storico ma di grande significato artistico-culturale.

4.14 ARCHIVIO STORICO

L'Archivio Storico delle Case Popolari di Massa Carrara è stato fortemente voluto dai vertici aziendali perché fonte preziosa per la ricostruzione delle vicende legate all'edilizia popolare del nostro territorio.

La raccolta è frutto della particolare attenzione rivolta alle origini e alla storia delle azioni svolte dall'azienda, nel corso di oltre un secolo di attività, che hanno permesso uno sviluppo costante ed attento del patrimonio immobiliare esistente.

Scandagliando gli archivi si è riusciti a raccogliere i documenti più importanti a partire dalla fondazione dell'Ente anno 1910, portando alla luce le sue radici e l'importanza del suo esistere.

I documenti dell'archivio storico sono, oggi, visibili in azienda.



4.15 PARTECIPAZIONE AL PROGETTO “ GIOVANI SÌ ” E COLLABORAZIONE CON LE SCUOLE DEL TERRITORIO

“Giovani sì” è il progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani finanziato con risorse nazionali, regionali ed europee e strutturato in 6 macroaree fra cui la previsione di Tirocini retribuiti. ERP, sensibile alla problematica del lavoro giovanile, ha partecipato al progetto offrendo la possibilità a 8 giovani di usufruire di stage retribuiti. In particolare:

- 3 Geometri entrati nel Servizio Progetti, Cantieri e Sicurezza, Impianti e Strutture;
- 1 Architetto inserito nel Servizio Progetti e Cantieri
- 1 Ingegnere Gestionale Junior alla Segreteria Generale e Procedure informatiche
- 1 Laureata in Economia Aziendale presso l'Ufficio Rapporti Utente e Contratti
- 2 Ragionieri

Nell'ambito del corso Ecoplanner organizzato da Regione Toscana, Cedit Firenze, Facoltà di Ingegneria dell'Università di Pisa, Electrosistem di Massa, Istituto “D. Zaccagna” e Centro Sviluppo Impresa di Carrara, volto alla preparazione dello svolgimento di un'attività professionale futura

caratterizzata dalla multidisciplinarietà degli interventi edilizi, sono due i ragazzi che hanno avuto la possibilità di fare esperienza, non retribuiti, presso l'Ente.

Sono due i ragazzi, neo-diplomati, che hanno fatto esperienza in ERP come stagisti

Un modo, questo, per avviare un processo di valorizzazione dei giovani nel mondo del lavoro con progetti coerenti e volti ad implementare il loro curriculum vitae.

Collaborazione tra Istituto D. Zaccagna ed E.R.P.

Sempre in un'ottica di collaborazione tra le realtà presenti sul territorio e l'Ente, si è avviato un proficuo rapporto tra Istituto D.Zaccagna ed ERP.

Al fine di dare concretezza alle numerose nozioni apprese dai libri di testo, gli studenti dell'indirizzo geometri, insieme ai tecnici ERP, hanno dedicato una giornata di approfondimento e studio, direttamente in loco, al Progetto di Caina che prevede, sul territorio di Carrara, la costruzione di un nuovo Complesso di edilizia residenziale pubblica con l'utilizzo di tecniche innovative ed ecosostenibili.



Visita al cantiere di Caina da parte dei ragazzi dell'istituto Domenico Zaccagna

5. ATTIVITA' PROGRAMMATE ANNO 2015

Lo sforzo della Società, in questi anni, si è particolarmente concentrato su di un costante processo di pianificazione strategica al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati nel miglioramento continuo e costante della qualità dei servizi erogati, nel rispetto della legalità e nel raggiungimento dell'equilibrio di bilancio agendo, come abbiamo visto, su numerosi ambiti di intervento.

Per gli anni 2015-2016, alcune sono le scelte strategiche considerate prioritarie al fine di dare un assetto funzionale all'intera struttura in un'ottica di incremento sostanziale dell'efficacia e dell'efficienza dei processi aziendali nel rispetto del criterio di economicità, trasparenza, correttezza ed equità.

Prevedendo di potenziare la struttura aziendale impegnata nell'attività di recupero della morosità già incardinata a partire dal 2011 con un risultato, ad oggi, soddisfacente, particolare sforzo sarà rivolto alla lotta all'abusivismo nelle case popolari e, sempre, maggiore sarà la collaborazione richiesta ed offerta alle forze dell'ordine preposte.

Nell'ambito della revisione delle attività vi sono alcune scelte strategiche di livello generale che sono state individuate come prioritarie ed in parte già avviate:

Stesura Carta dei Servizi: La Carta dei Servizi rappresenta un significativo e qualificante momento di come anche la pubblica amministrazione intende rapportarsi ai cittadini, in quanto utenti e fruitori di servizi. ERP Massa Carrara S.p.a. intende dare particolare valenza alla "qualità dei servizi" con l'obiettivo di erogare ai cittadini prestazioni le cui caratteristiche qualitative siano in grado di soddisfare al meglio e con celerità i bisogni. Sotto questo profilo la Carta dei Servizi diventa strumento fondamentale per un corretto rapporto fra Ente Gestore ed utenti mirato a migliorare la comunicazione, l'informazione, il rapporto tra l'Ente e la società in cui opera. Per questo con la Carta dei Servizi l'Ente esplicita gli impegni che intende assumere nei riguardi dei propri utenti ponendosi l'obiettivo di un continuo miglioramento della qualità dei servizi erogati. Allo stesso tempo la Carta dei Servizi ha lo scopo di fornire uno strumento utile per chi, dovendo accedere ad ERP per gli adempimenti di ordinaria amministrazione, necessita di informazioni semplici ma essenziali per orientarsi nella struttura organizzativa dell'Ente, per avere indicazioni sugli atti da compiere, sui documenti necessari, sulle modalità di svolgimento delle procedure.

Attivazione Sistema di Qualità: E' lo strumento attraverso il quale si misurano gli standard di qualità ed il livello dei servizi resi.

Possono esprimere l'intenzione di rispettare specifici aspetti quali: l'informazione; l'accoglienza e cortesia; l'affidabilità; la trasparenza; la flessibilità delle prestazioni (in questo caso si parla di impegni) oppure possono essere definiti con riferimento a livelli minimi o massimi assicurati ad ogni singolo utente che li può riscontrare (in questo caso si parla di standard specifici e impegnativi).

Tutti gli standard si riferiscono a quegli aspetti della qualità formale e sostanziale che sono propri di ogni servizio e costituiscono le fondamenta su cui costruire i progetti di miglioramento per realizzare servizi sempre più rispondenti alle aspettative dei clienti/utenti.

ERP Massa Carrara S.p.a. ha avviato le proprie procedure organizzative al fine di adeguarsi al Sistema di gestione per la Qualità in riferimento alla norma UNI EN ISO 9001:2000 e sta elaborando una politica della qualità e relativi obiettivi, che si porranno come linee guida per l'intera struttura.



Adempimenti di cui alla L. 190/2012, D.Lgs. 33/2013 e D.Lgs. 231/2001: L'Azienda, come già visto, a partire dal 2014, ha avviato le procedure relative all'applicazione delle norme disciplinanti la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione (L. 190/2012), e gli obblighi di pubblicità, trasparenza, diffusione delle informazioni da parte delle P.A. (d.lgs. 33/2013). Nel corrente anno l'impegno sarà rivolto all'attuazione dell'“Allegato 1 al Protocollo di Prevenzione della Corruzione” redatto nel 2014, delle misure di prevenzione contenute nello stesso Protocollo ed all'attuazione del Regolamento dell'Organismo di Vigilanza.

Verifica dello stato manutentivo del patrimonio E.R.P.: attività, questa, che ha lo scopo di continuare la mappatura dello stato manutentivo dei 597 fabbricati gestiti dalla Società al fine di effettuare interventi mirati che permettano un risparmio di costi agendo in maniera preventiva oltre ad un maggiore benessere per gli utenti che li abitano.

Verifica impianti elettrici condominiali: questi interventi sono mirati principalmente al rispetto della normativa vigente. Obiettivo dell'Ente è di terminare la verifica degli impianti condominiali già avviata negli anni precedenti.

Valorizzazione Autogestioni e Ruolo del Sindacato Inquilini : superata l'idea dell' “autogestione” come semplice metodologia di gestione dei servizi, l'Ente ha previsto per il biennio 2015-2016 un programma di valorizzazione del ruolo sia dei Comitati per le Autogestioni sia del Sindacato quali soggetti di riferimento non solo per gli utenti delle case popolari ma anche per l'Ente stesso.

Come dimostra l'esperienza di questi anni, l'autogestione risulta essere una valida alternativa alla gestione “ordinaria” dei condomini gestiti da ERP. Imprescindibile sarà il ruolo dei Sindacati degli inquilini nel progetto di coordinamento e confronto fra le diverse realtà territoriali previsto dall'Ente. Un ruolo centrale quali coordinatori dei responsabili delle autogestioni e garanti del corretto funzionamento dello stesso coordinamento costituito.

Coordinamento che dovrà essere, per i vari quartieri, punto di riferimento imprescindibile e radicato nel territorio capace di interloquire con le istituzioni e l'Ente nonché portatore delle piccole e grandi problematiche di zona al fine di promuovere una migliore qualità dell'abitare ed un migliore livello di qualità della vita nei quartieri popolari.

6. CONCLUSIONI

Un rapporto sull'attività di ERP Massa Carrara S.p.A. svolta nell'ultimo quadriennio, con la volontà, non solo di leggere e capire ma anche di interpretare dinamiche, strategie e scelte, utili alla comprensione della questione abitativa nella provincia di Massa Carrara ed alla programmazione futura sul tema della "Casa".

Un lavoro che, dopo un'analisi sommaria dei dati statistici provenienti dal "Terzo Rapporto Abitativo"- Abitare in Toscana Anno 2014 pubblicato dalla Regione Toscana ed un'analisi complessiva della situazione socio-economica della Provincia di Massa Carrara, ha cercato di elaborare un insieme di indicatori tenendo conto delle condizioni abitative, unitamente a quelle economiche (reddito e patrimonio) e sociali (numero ed età dei componenti, presenza di immigrati, collocazione rispetto al mercato del lavoro ed al sistema di welfare) al fine di meglio evidenziare il contesto all'interno del quale ERP Massa Carrara S.p.A. svolge la sua attività.

La provincia di Massa Carrara, molto più di altre, anche nell'ambito della Regione Toscana, è segnata da una profonda crisi economica a cui è seguita una crisi occupazionale senza precedenti con gravi ripercussioni sul mercato immobiliare e sulla conseguente condizione abitativa.

Un quadro complessivo, quello emerso, che mette in evidenza la situazione di criticità socio-economica con la quale l'Ente è chiamato, quotidianamente, a confrontarsi per rispondere ai nuovi bisogni che interessano fasce sempre più ampie della società, anche di quella parte della popolazione che, fino a poco tempo fa, si pensava al riparo da questa tipologia di disagio.

Grazie alla proficua collaborazione, disponibilità e competenza dei Dirigenti del Settore Casa della Regione Toscana è stato possibile, in questi anni, massimizzare l'impegno a favore dell'utenza che, come già evidenziato, si presenta sempre più numerosa e portatrice di nuovi bisogni.

Oltre all'attività ordinaria, già particolarmente complessa, E.R.P. Massa Carrara S.p.a., in questi ultimi quattro anni di attività, ha posto particolare attenzione al riordino delle situazioni pregresse nei diversi ambiti di intervento avviando numerose iniziative, nel rispetto dei criteri di efficienza ed efficacia, con particolare attenzione alla corretta razionalizzazione del proprio operato al fine di rispettare gli obiettivi sociali, economico-finanziari e, non da ultimo, gli obiettivi ambientali stabiliti sempre attento al miglioramento dei servizi offerti all'utente ed ai cittadini, agendo, come abbiamo visto, su un contesto operativo estremamente articolato.

Una nota merita la situazione economico-finanziaria della società. In generale si ricorda che la società opera in un settore in cui l'acuirsi della crisi economica ha un impatto forte ed immediato; nonostante ciò, l'impegno profuso ha visto **gli ultimi esercizi chiudersi in modo sostanzialmente positivo** incrementando, altresì, gli accantonamenti destinati a riserva legale ed a riserva straordinaria.

Risultato reso possibile anche grazie all'impegno della Società volto a massimizzare il **recupero della morosità** che, negli anni, aveva raggiunto cifre particolarmente significative. Attraverso la stipula di piani di rientro concordati con gli utenti morosi, nel corso del quadriennio 2011-2014, sono stati recuperati, complessivamente, € 5.701.525,25. Risultato raggiunto anche avvalendosi, dal 2012, della procedura di **Mediazione** che ha permesso di risolvere parte delle situazioni pendenti attraverso un accordo conciliativo evitando, così, il ricorso alla via giudiziale, con notevole risparmio di tempo e di denaro.



Particolarmente impegnato nella **lotta all'abusivismo ed all'illegalità**, ERP Massa Carrara, grazie anche ad una proficua sinergia con la Guardia di Finanza e Carabinieri, ha avviato un'intensa attività di controllo e monitoraggio fra gli oltre 3.500 assegnatari; sono **390** gli **alloggi recuperati a seguito di esecuzione di ordinanze di sgombero**, esecuzione di **sfratti o altri casi** come decesso, decadenza, disdetta, cambio, rinuncia locazione. Attività ancora in corso e che, verosimilmente, porterà al recupero di altri alloggi in un periodo assai prossimo.

Ripartire dalla trasparenza. E' questo l'impegno che ha caratterizzato la gestione dell'Ente in questi ultimi anni anche nel rispetto della normativa vigente. Con il decreto legislativo del 14 marzo 2013 numero 33, infatti, sono state riordinate in un'unica norma le disposizioni riguardanti gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, in attuazione di quanto previsto dalla così detta "legge anticorruzione" del 2012 ed alle quali ERP si è tempestivamente adeguato anche con l'adozione del "Piano Anticorruzione e Trasparenza", e l'apertura di uno spazio dedicato sul **rinnovato sito istituzionale** dell'Ente denominato "Amministrazione trasparente".

La **Manutenzione del Patrimonio immobiliare** costituisce un fondamentale tratto gestionale che caratterizza, sotto diversi profili, la conduzione degli alloggi ERP. Come emerso dal lavoro svolto, il patrimonio ERP risulta essere datato ed insufficiente rispetto ai bisogni del territorio. Da qui la particolare attenzione dell'Ente verso il reperimento di fondi necessari alla messa in sicurezza, al recupero ed alla costruzione di nuovi alloggi. Sono circa 40 milioni di euro i fondi reperiti in questi anni per interventi di **manutenzione straordinaria ed apertura di nuovi cantieri**. Un lavoro, questo, che ha visto l'Ente capace di rappresentare ai tavoli istituzionali regionali le esigenze del territorio con progetti qualificati e sostenibili.

Garantire la **Sicurezza ai propri utenti**. L'Ente ha impegnato importanti risorse nella **messa a norma** di 363 **impianti elettrici** esistenti in altrettanti condomini e, contemporaneamente, è intervenuto, attraverso aziende specializzate, per la **rimozione**, e successivo **smaltimento**, delle **coperture in eternit** per un totale, nell'arco temporale 2011-2014, di circa 10 mila mq., e la previsione, per l'anno in corso, di ulteriori 9 mila mq.

Rapporti con l'utenza. Cortesia e flessibilità: l'Azienda ha avviato un percorso di riorganizzazione complessiva volta ad improntare i rapporti con gli Utenti ai criteri di disponibilità, cortesia e flessibilità. La partecipazione è intesa come dialogo costante con l'utente, come diritto all'informazione ed alla trasparenza e come possibilità di formulare suggerimenti ed indicazioni volti al miglioramento del servizio. Da qui un'indagine a campione con la consegna agli utenti di un questionario di soddisfazione dei servizi offerti, l'apertura di nuovi sportelli nelle zone più periferiche rispetto alla sede centrale, l'apertura di un servizio di reperibilità h24 che permette agli utenti un immediato intervento in caso di necessità e la realizzazione della Carta dei Servizi.

Valorizzazione del personale e Sicurezza sul lavoro. ERP, al fine di garantire la sicurezza dei propri dipendenti e valorizzare le risorse umane presenti in azienda, ha investito ingenti risorse in corsi di formazione ed aggiornamento tenuti da personale qualificato, costanti nel tempo oltre al rifacimento dell'impianto elettrico presso la propria sede.

Comunicazione e tecnologia. La molteplicità e la complessità delle azioni svolte da ERP è tale da rendere indispensabili specifiche azioni mirate sia in termini di adeguamento tecnologico sia in termini di comunicazione. L'Ente, al fine di rispondere in tempo reale alle richieste dei sempre più numerosi, attenti ed aggiornati "Stakeholders" e "Shareholders", ha adeguato i propri strumenti informatici, soprattutto nel campo della comunicazione e dell'elaborazione delle informazioni, oltre

ad un nuovo progetto informatico all'avanguardia.

La valorizzazione del territorio, del patrimonio storico dell'azienda, l'attenzione verso le scuole ed il mondo dei giovani, ha impegnato ERP in numerose iniziative intraprese, in questi ultimi anni, con una presenza costante e primaria, in collaborazione con gli enti locali, gli istituti superiori e la Regione Toscana investendo l'Ente di un nuovo ruolo, attento alle esigenze del territorio.

A conclusione di questa relazione, che rappresenta i risultati raggiunti in questi ultimi anni sia come incremento delle attività in tutti i settori attivi nell'ente sia in termini di risultati economici e patrimoniali positivi, la sfida è rivolta al futuro.

Tenendo conto dell'insieme degli aspetti trattati nei punti precedenti emerge che, obiettivo primario di ERP Massa Carrara S.p.A resta quello di realizzare un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, dinamica, fortemente motivata ed attenta alle necessità del territorio e dei propri utenti, che possa offrire servizi di maggiore qualità e garantire una presenza costante nelle politiche attive del territorio, nel rispetto della legalità e dei criteri di efficienza ed efficacia, ormai imprescindibili.

E' questa, come emerso chiaramente, una fase di profonda trasformazione volta al consolidamento dei risultati raggiunti ma proiettata verso sfide future ove, indispensabile, continuerà ad essere lo stretto raccordo tra la "mission" individuata dall'Ente e l'attività della struttura operativa che, impegnata ed attenta al perseguimento degli obiettivi prefissati, assumerà un ruolo centrale per la realizzazione dei progetti futuri.

Progetti ambiziosi che avranno al centro l'utente ed il territorio.

Nuove politiche volte al superamento di forme di ghettizzazione ed isolamento dei quartieri delle case popolari, alla partecipazione attiva degli utenti alla vita dell'Ente, all'attenzione rivolta ai nuovi bisogni dettati da un quadro socio-economico in costante mutamento, saranno le sfide future che l'Ente si è prefissato per i prossimi anni.

Un futuro, forse difficile, ma ricco di nuovi stimoli e traguardi che toccano da vicino la "ricostruzione" non solo di un territorio particolarmente colpito ma, soprattutto, che pone al centro le persone come soggetti con la loro dignità ed i loro diritti.



Via Mulazzo - Avenza - Carrara



Villaggio Castagnara - Massa



