

ERP informa

■ Dicembre 2022

ERP di Massa Carrara

«Molti interventi su palazzi e alloggi per dare risposte alle famiglie»

Luca Panfietti confermato presidente presenta un sintetico bilancio dell'attività svolta da Erp negli anni che vanno dal 2010 al 2022



di Luca Panfietti*

A pochi mesi dal conferimento del quinto mandato alla guida di Erp Massa Carrara Spa, sento il bisogno e il dovere di fare un sintetico bilancio dell'attività svolta, annunciare obiettivi futuri e condividere i risultati raggiunti con le istituzioni, i cittadini e gli utenti. Erp opera in un territorio, quello della provincia apuana, particolarmente problematico dove il contesto socio-economico presenta gravi debolezze strutturali e la crisi in atto in questi anni, durante i quali si sono susseguiti avvenimenti drammatici legati alla pandemia che hanno cambiato le nostre abitudini, richiede sempre più una forte sinergia fra gli attori istituzionali coinvolti. Devo dire che negli anni l'intesa con le istituzioni è stata ottima ed essenzia-

le. L'ente di edilizia residenziale pubblica ha intrapreso numerose iniziative su vari piani di lavoro ascoltando sempre le richieste delle famiglie che vivono nei 597 fabbricati di nostra competenza. Nel dare risposte alle loro esigenze abbiamo realizzato e sono in corso di realizzazione numerosi interventi su palazzi e alloggi. Nel periodo compreso tra il 2010 e il 2020 con un impegno complessivo di circa 50 milioni di euro abbiamo eseguito lavori - alcuni li stiamo completando - in 197 edifici e in

589 alloggi a Massa, Carrara e Lunigiana, come potete leggere nel dettaglio nella tabella qua sotto. Fra l'altro in Lunigiana sono stati recuperati 24 edifici storici. Mi piace sottolineare il forte impegno dell'ente nell'abbattimento delle barriere architettoniche e nell'eliminazione dell'amianto. Dal 2017 ad oggi abbiamo rimosso e smaltito la maggioranza dell'amianto presente nelle coperture di edifici che gestiamo in provincia (a Carrara il 90 per cento), costruiti prima degli anni Settanta. Siamo inoltre in campo da anni sul fronte della lotta all'abusivismo nelle case popolari: dopo la consegna biennale delle autocertificazioni gli uffici procedono infatti ad attenti controlli con verifiche a campione o su segnalazioni. Abbiamo nel tempo introdotto e sviluppato una politica per il recupero della morosità che facilita il pagamento da parte degli inquilini in difficoltà attraverso la stipula di numerosi piani di rientro concordati e tramite la convocazione del moroso in mediazione. Questo ha dato buoni risultati. Tra il 2017 e il 2021 abbiamo infatti recuperato circa 5 milioni di morosità pregressa. Abbiamo posto una forte attenzione alle dinamiche sociali, come dimostrato dall'introduzione dell'ufficio Welfare abitativo e convivenza sociale, e un forte impegno per trasformare nei

prossimi anni oltre 1500 alloggi in abitazioni energeticamente più efficienti e confortevoli attraverso finanziamenti previsti con risorse generate dai Bonus. Abbiamo avviato da tempo le procedure relative all'applicazione delle norme anticorruzione e sulla trasparenza. Dal 2016 ogni anno viene redatto un bilancio di sostenibilità col quale viene fatto il punto della situazione su molte attività e si rendono trasparenti i risultati economici, sociali e ambientali. Dal 2017 ogni anno riceviamo l'attestazione ufficiale della qualità dei nostri processi aziendali (certificazione Iso 9001). Per essere più vicini all'utenza abbiamo aperto nuovi sportelli di ricevimento a Massa, Aulla, Villafranca e Pontremoli, che si aggiungono a quello di Carrara, e presto ne apriremo uno a Montignoso. Abbiamo aggiornato e migliorato gli strumenti informatici, attivato un servizio di reperibilità aziendale per interventi urgenti oltre l'orario di apertura degli uffici, potenziato l'attività di comunicazione pubblica e l'archivio storico. Il nostro impegno è finalizzato a rispondere in maniera adeguata alle necessità del territorio e alle esigenze ed ai legittimi diritti delle famiglie che vivono negli alloggi gestiti da Erp.

* Presidente di Erp Massa Carrara

INVESTIMENTI SU FABBRICATI E ALLOGGI DAL 2010 AL 2020								
COMUNE	PATRIMONIO			INTERVENTI ESEGUITI E IN CORSO				TOTALE
	N° Fabbricati 1/01/2020	TOTALE ALLOGGI	SU Fabbr. ti	RIEPOLOGO FABBRICATI	SU Alloggi	RIEPILOGO ALLOGGI		
1 AULLA	6,06%	41	299	13 (*)	€ 3.817.287,00	57	€ 1.449.465,18	€ 5.266.752,18
2 BAGNONE	0,78%	4	23	3	€ 194.427,66	2	€ 25.448,00	€ 219.875,66
3 CARRARA	41,38%	249	1808	72	€ 14.340.625,55	240	€ 3.910.295,69	€ 18.250.921,24
4 CASOLA	0,50%	3	10	1	€ 340.000,00	3	€ 41.093,89	€ 381.093,89
5 COMANO	0,21%	2	1	0	€ -	-	€ -	€ -
6 FLATTIERA	0,99%	8	28	1	€ 188.600,00	4	€ 53.000,00	€ 241.600,00
7 FIVIZZANO	3,20%	25	94	5	€ 516.750,00	16	€ 257.240,00	€ 773.990,00
8 FOSDINOVO	1,86%	12	51	4	€ 617.812,18	5	€ 69.342,00	€ 687.154,18
9 LICCIANA N.	1,47%	7	34	4	€ 825.000,00	4	€ 21.272,00	€ 846.272,00
10 MASSA	31,53%	154	1024	59	€ 12.801.686,06	194	€ 2.947.805,43	€ 15.749.491,49
11 MONTIGNOSO	4,00%	32	143	8	€ 1.047.235,80	13	€ 231.236,00	€ 1.278.471,80
12 MULAZZO	0,97%	7	25	5	€ 521.340,00	2	€ 8.561,00	€ 529.901,00
13 PODENZANA	0,70%	3	30	4	€ 671.950,00	3	€ 48.738,00	€ 720.688,00
14 PONTREMOLI	3,26%	20	110	7	€ 1.205.555,00	20	€ 215.964,17	€ 1.421.519,17
15 TRESANA	0,76%	4	19	4	€ 383.000,00	9	€ 41.421,00	€ 424.421,00
16 VILLAFRANCA	1,88%	21	86	5	€ 2.448.978,00	15	€ 95.496,00	€ 2.544.474,00
17 ZERI	0,45%	5	14	2	€ 215.000,00	2	€ 39.200,00	€ 254.200,00
TOTALI	100%	597	3799	197	€ 40.135.247,25	589	€ 9.455.578,36	€ 49.590.825,61

(*) AULLA: sono 13 gli interventi eseguiti di cui 11 su fabbricati esistenti e 2 di nuova costruzione per n.33 nuovi alloggi

È nato un ufficio del welfare abitativo per promuovere la convivenza sociale tra gli assegnatari

*Crea percorsi per incentivare l'aiuto reciproco tra gli inquilini
È stato attivato un servizio per risolvere i conflitti senza spese*

di **Gilda Fialdini***

Nell'ultimo biennio, Erp di Massa Carrara si è contraddistinta per l'attivazione di politiche rivolte al benessere abitativo degli utenti. Infatti, con l'intento di migliorare la qualità della vita all'interno degli alloggi popolari che gestisce, è stato creato, nel 2021, l'Ufficio Wacs (Welfare Abitativo e Convivenza Sociale). L'Ufficio nasce con una serie di obiettivi mirati volti ad instaurare relazioni positive e serene tra gli assegnatari degli alloggi Erp, mediante la promozione dell'integrazione culturale e abitativa nonché alla valorizzazione e al miglioramento dell'ambiente abitativo. Diversi studi effettuati in altre importanti realtà (Firenze, Milano, Torino) hanno evidenziato che sviluppare e amplificare il senso di appartenenza ad una comunità attraverso la valorizzazione e la cura degli spazi intorno alla propria casa e degli spazi comuni facilita e migliora la convivenza sociale così come l'attivazione di percorsi che incentivino la collaborazione e l'aiuto reciproco tra gli inquilini facilita altresì l'integrazione e l'incontro tra culture diverse e attiva nuove forme di socialità e inclusione sociale.

Regolamento d'utenza semplificato

Il percorso di accompagnamento all'abitare consapevole a fianco degli utenti inizia dopo la firma del contratto di locazione. Gli assegnatari dell'alloggio, dopo aver espletato tutte le formalità legate al contratto di locazione, vengono invitati

per "fare conoscenza" dei diritti e dei doveri nascenti dal rapporto di locazione. Proprio per l'importanza rivestita dai rapporti di convivenza tra condomini, l'Ufficio, cercando di prevenire i comportamenti che potrebbero pregiudicare la pacifica convivenza all'interno dei fabbricati, ha effettuato un primo passo verso un maggior coinvolgimento e una maggior consapevolezza degli utenti delle regole del vivere insieme realizzando il regolamento d'utenza semplificato: un documento che verrà tradotto, all'occorrenza, in più lingue e che riproduce, anche attraverso immagini, i principali diritti e doveri degli inquilini.

Lo sportello di ascolto

L'ufficio si preoccupa anche di recepire e comprendere i bisogni degli inquilini attraverso l'ascolto e la divulgazione delle informazioni. Per questo durante tutta la durata del rapporto di locazione gli utenti possono rivolgersi allo sportello di ascolto dove possono fornire suggerimenti, cause di disagio e lamentele. Le opinioni degli utenti sono importanti per comprendere eventuali problematiche all'interno del fabbricato e per indirizzare l'at-



Gilda Fialdini al lavoro nel suo ufficio nella sede Erp a Carrara (foto Andrea Bruschi)

tività dell'Ufficio Wacs e di Erp in generale verso l'individuazione di possibili soluzioni.

La mediazione sociale

Tra i diversi servizi cui possono accedere gratuitamente tutti gli utenti Erp, in particolare, si annovera il servizio di mediazione sociale: uno strumento alternativo di risoluzione dei conflitti che può contribuire a migliorare i rapporti di vicinato e, in generale, la qualità della vita degli alloggiatari. È noto, infatti, che tra le cause di maggior tensione degli inquilini vi siano quelle derivanti dai rapporti di vicinato. Per tale ragione, l'Ufficio mette a disposizione gratuitamente, a chiunque ne faccia richiesta, l'ausilio di due mediatori sociali, appartenenti all'Associazione Equilibrio & R. C., i quali, nel rispetto della riservatezza delle persone, prendono in carico le richieste e tentano, laddove

possibile, di risolvere la situazione conflittuale senza dover, quindi, ricorrere agli organi giudiziari.

Il ruolo delle istituzioni

Per realizzare una progettazione sociale lungimirante e concreta è fondamentale la promozione sia di una rete di collaborazione interna tra gli uffici che esterna con i diversi servizi territoriali: i comuni, i servizi sociali, le forze dell'ordine, le strutture sanitarie, le associazioni di volontariato e molti altri enti e istituzioni. La promozione e lo sviluppo della cittadinanza attiva, così come l'intraprendimento di azioni rivolte al miglioramento del benessere e alla gestione dei conflitti tra gli assegnatari e/o tra gli assegnatari verso Erp necessita dell'interazione tra tutti gli enti interessati per operare in maniera più efficace sul territorio.

* **Responsabile dell'Ufficio Welfare Abitativo e Convivenza Sociale**

L'EVENTO La storia di Erp in... mostra

È stata molto apprezzata la mostra "Tracce Urbane. Segni dell'edilizia popolare a Massa Carrara" organizzata da Convivere in collaborazione con Erp. In mostra nella biblioteca dell'Accademia di Belle Arti a Carrara da giovedì 8 a domenica 11 settembre 2022 cinque pannelli espositivi con testi di Gilda Fialdini e Gualtiero Magnani che illustravano la storia dell'ente di edilizia residenziale pubblica dagli inizi del Novecento ai giorni nostri.



I pannelli in mostra

**Pubblicazione a cura
dell'Ufficio Stampa di Erp**

Editore:
Erp Massa-Carrara S.p.A.

Stampato da:
Visual Comunicazione
Dicembre 2022

Parte un'indagine sulla qualità della vita nei fabbricati delle case popolari

Fra le novità: l'abitare condiviso che prevede il recupero del mobilio da donare a persone in stato di necessità e lo scambio consensuale di alloggi

di **Gilda Fialdini e Rosa d'Aniello***

Sempre nell'ambito dell'obiettivo del benessere abitativo, Erp oltre dar vita all'ufficio del welfare e della convivenza sociale, ha messo in cantiere altri progetti che sono pronti a partire. Vediamoli. Il primo progetto è un'indagine sulla qualità della vita condominiale negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Nei prossimi mesi, infatti, partirà un'indagine conoscitiva sulla qualità della vita condomi-

niale nei diversi fabbricati dislocati sul territorio provinciale. A tal fine, i nostri inquilini riceveranno un questionario da compilare, finalizzato a conoscere il grado di benessere all'interno dell'alloggio, i rapporti di vicinato e quelli con la Società Erp. Il secondo progetto lo possiamo archiviare sotto il file "abitare condiviso". Si tratta, in sostanza, del recupero del mobilio non reclamato degli alloggi Erp da donare a persone fragili e in stato di necessità. Per favorire il

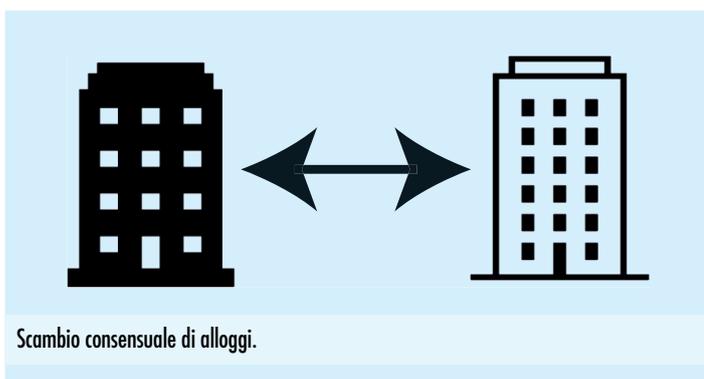


Un impiegato consulta il questionario sulla qualità della vita

benessere abitativo dei nuovi assegnatari che non hanno la possibilità di arredare l'alloggio, l'Ufficio recupera il mobilio essenziale per garantire il minimo di abitabilità ai nuovi assegnatari indigenti individuati in collaborazione con gli uffici dei comuni territorialmente competenti e con gli enti o associazioni che si rendano di volta in volta necessari. Il terzo progetto è lo scambio consensuale degli alloggi tra gli inquilini degli alloggi popolari di Erp, come previsto dall'articolo 21 della Legge Regionale Toscana n. 2/2019. Attraverso tale strumento, l'inquilino, con l'aiuto di Erp, avrà la possibilità di scambiare il proprio alloggio con quello di un altro utente consenziente o di cercare un possibile utente con cui scambiare i rispettivi alloggi assegnati. L'ufficio farà da punto di incontro e da filtro

tra gli utenti-comuni e le nuove esigenze mutate negli anni. L'attivazione di questa procedura, che non preclude la tradizionale proposizione della domanda di cambio alloggio, consentirà agli utenti di ridurre i tempi delle graduatorie della mobilità garantendo, quindi, un maggiore soddisfacimento delle loro richieste e delle loro aspettative. Il quarto e ultimo progetto riguarda l'organizzazione delle giornate di formazione: eventi gratuiti destinati agli utenti Erp, basati sulla promozione delle regole che governano l'abitare consapevole, che avranno luogo nella bella stagione per creare momenti d'incontro in cui condividere informazioni e rispondere alle domande nonché ai dubbi degli inquilini a "casa loro".

* Ufficio Wacs



Scambio consensuale di alloggi.



Un'immagine di palazzi popolari (foto Andrea Bruschi)

Il Portierato sociale contro il degrado

Tra i progetti messi in cantiere da Erp c'è quello del Portierato sociale. In contesti di particolare complessità, per contrastare il degrado sociale e ambientale di un fabbricato, sempre in un'ottica di sviluppo della coesione sociale, la legge regionale ha previsto la possibilità di riservare un alloggio ad un operatore sociale. Quest'ultimo avrà il compito di svolgere attività di socializzazione, formative e ricreative finalizzate a favorire l'incontro e il dialogo tra gli inquilini al fine di prevenire l'emarginazione delle fasce più deboli e lo sviluppo di

conflitti. Il progetto nasce per favorire l'inserimento degli inquilini nel nuovo tessuto sociale e per migliorare la vivibilità nel condominio e del quartiere. Esistono molte esperienze positive già in essere in altre importanti realtà italiane.

Le guardie eco-zoofile

Per prevenire e/o dirimere problematiche di convivenza derivanti da incuria, cattiva detenzione o maltrattamenti nei confronti degli animali è in progetto la possibilità di stipulare una convenzione con le Guardie Eco-Zoofile volontarie locali.

Guai in vista per chi non paga il canone di locazione da più di sei mesi

*Incorre nella decadenza
dell'assegnazione dell'alloggio
Prevista nei casi di morosità
la rateizzazione del debito*

di **Piera Sapio***

Chi non paga il canone di locazione per oltre sei mesi rischia grosso. Ma vediamo bene. La morosità nel pagamento del canone di locazione e/o quote di gestione dei servizi comuni, infatti, è disciplinata dall'articolo 30 della Legge della Regione Toscana numero 2 del 2019 e prevede, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, l'applicazione di una penale in misura dell'1,5 per cento delle somme dovute per ogni mese di ritardato pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora oltre l'applicazione dell'interesse annuo previsto per legge. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e/o delle quote accessorie, è causa di risoluzione del contratto e decadenza dall'assegnazione. In presenza di situazioni di morosità, in ogni caso, è prevista la possibilità, per gli assegnatari, di richiedere la rateizzazione del debito maturato nei confronti della società Erp Massa Carrara presentando istanza di dilazione. Previo accertamento del soggetto gestore e conseguente autorizzazione del Comune, la morosità derivante da situazioni sopravvenute, debitamente documentate dall'interessato entro 90 giorni dal momento in cui si verifica l'evento che ha dato luogo alla morosità stessa, qualora ne sia derivata l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione e/o quote per servizi a seguito della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, non è causa di risoluzione

ne del contratto né di decadenza dall'assegnazione né comporta l'applicazione della penale prevista dalla normativa vigente. Resta inteso, in ogni caso, l'obbligo di sanare la morosità maturata nei confronti di Erp. Gli assegnatari regolari di alloggi popolari residenti nel Comune di Carrara hanno la possibilità, a seguito del Protocollo d'intesa siglato tra Erp e Comune di Carrara nel dicembre 2020, di richiedere l'assegnazione di un contributo sulla morosità e sulle spese condominiali e servizi a rimborso in presenza di documentati problemi sanitari di uno dei componenti il nucleo familiare e di evidente stato di



Impiegati Erp al lavoro sul fronte della morosità

disagio economico (ISEE inferiore a seimila euro) presentando la domanda direttamente agli Uffici del Settore Servizi Sociali/Servizi Abitativi del Comune di Carrara. Come da normativa vigente, inoltre, chi risiede in un alloggio di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica è tenuto al pagamento, oltre al canone di locazione, delle spese accessorie (spese per la gestione delle parti e/o servizi comuni) quale voce inserita nell'avviso di pagamento inviato periodicamente all'utente e che dovranno essere pagate ad Erp, quale soggetto gestore, nel caso in cui non sia presente un amministratore esterno o non sia costituita un'autogestio-

ne del fabbricato. Nel caso di particolari e documentate situazioni di disagio economico è prevista, altresì, la possibilità di accedere al Fondo sociale ex articolo 34 della Legge Regionale Toscana numero 2 del 2019 al fine di ottenere un contributo destinato al pagamento delle quote di gestione dei servizi a favore del nucleo familiare beneficiario e dopo il parere positivo del Comune territorialmente competente. Le domande attestanti situazioni di disagio economico dovute a malattie e a stati di disoccupazione di componenti del nucleo familiare sono considerate prioritarie.

* **Responsabile Area Amministrativa**

Si può versare quanto dovuto in modalità elettronica ma l'avviso arriva per posta

Erp per poter garantire una corretta gestione del patrimonio immobiliare e per poter salvaguardare la funzione sociale che gli alloggi popolari rivestono, deve avere garantito il regolare pagamento del canone di locazione e/o oneri accessori. Questo certamente è uno tra gli obblighi principali posti a carico dell'utente assegnatario e del suo nucleo familiare. Fatta questa considerazione, va detto che dal 2021 è stata introdotta una nuova modalità di pagamento utilizzando il circuito PagoPa in sostituzione del precedente tradizionale bollettino postale. PagoPa è un sistema di pagamento elettronico, istituito da AGID

(Agenzia per l'Italia Digitale) verso la Pubblica Amministrazione, le società a controllo pubblico e verso le società private che forniscono servizi al cittadino, con lo scopo di semplificare e uniformare le modalità di pagamento. L'avviso di pagamento di Erp è recapitato mediante posta ordinaria ed è composto dal canone di locazione oltre, ove previsto, dalle relative quote accessorie e/o contrattuali di competenza. Gli avvisi di pagamento recapitati agli utenti possono essere pagati: on line sul sito istituzionale di Erp Massa Carrara Spa; presso le agenzie bancarie abilitate al pagamento; utilizzando l'home-banking della

propria banca o presso gli sportelli atm abilitati; presso i punti vendita Sisal Lottomatica (tabaccherie); presso Erp Massa Carrara con pagamento tramite Pos. Nel caso di mancato recapito dell'avviso di pagamento nei termini previsti è possibile richiedere il duplicato direttamente presso lo sportello di Erp in via Roma, 30. L'omesso pagamento dei canoni di locazione e/o quote accessorie alla scadenza costituisce violazione di una delle obbligazioni essenziali scaturenti dal contratto di locazione ed è sanzionato dalla normativa regionale vigente.

Piera Sapio

In arrivo interventi in molti fabbricati per miglioramenti energetici e ristrutturazioni

In corso le procedure d'appalto per lavori in 900 alloggi utilizzando il Superbonus e in 137 con i fondi del Pnrr-Pnc

Erp Massa Carrara ha in corso procedure su numerosi fabbricati in tutta la provincia apuana con il Superbonus per l'efficientamento energetico e il fondo complementare programma "Sicuro, verde e sociale" per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. Ma vediamo nel dettaglio. L'ente di edilizia residenziale pubblica ha individuato 69 fabbricati sui quali sta realizzando, mediante partenariato pubblico-privato procedure di appalto per interventi di efficientamento energetico e consolidamento a fini sismici,

utilizzando i benefici fiscali della legge 77 del luglio 2020 conosciuta come Superbonus con detrazione di un'aliquota del 110 per cento sulle spese sostenute. Le procedure riguardano 10 fabbricati a Massa, 23 a Carrara, 3 a Montignoso e 33 in Lunigiana. In questi fabbricati ci sono complessivamente oltre 900 alloggi. L'investimento previsto da parte di imprese e General Contractors eventualmente interessate è di circa 50 milioni di euro. Inoltre, sono in essere procedure per realizzare altri interventi di efficientamento energetico e consoli-



Lavori nell'edificio di via Carriona a Carrara (foto Andrea Bruschi)

damento a fini sismici sempre mediante i benefici del Superbonus su circa 80 fabbricati condominiali a proprietà mista tra pubblico e privato, in questo momento sottoposti al recente cambio di normativa e revisione generale delle regole. Per quanto riguarda il Pnrr-Pnc, il fondo nazionale complementare per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, con delibera di Giunta Regionale dell'ottobre dello scorso anno sono stati approvati i criteri di ripartizione del fondo ai gestori dei fabbricati. E ad Erp di Massa Carra-

ra, sulla base del patrimonio di 3.757 alloggi nella provincia apuana, è stato assegnato un fondo di poco più di 7 milioni e mezzo di euro lordi. Avendo a disposizione questa somma, Erp ha approvato e avviato le gare d'appalto per l'efficientamento energetico di 12 fabbricati (fra Massa, Montignoso e la Lunigiana) e di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria, cioè ristrutturazione, di 137 alloggi (fra Massa, Carrara e la Lunigiana) da riassegnare alle famiglie in attesa di alloggi a lavori ultimati.

Come possiamo difenderci dal caro bollette? Ecco qualche consiglio utile fornito dall'Enea, l'ente nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile.

Utilizzate lampadine a risparmio energetico

La tecnologia LED permette un grande risparmio energetico in quanto, a parità di potenza assorbita, produce una luce cinque volte superiore rispetto alle classiche lampadine a incandescenza e alogene. La vita di esercizio di un LED a luce bianca è di circa 15.000 ore; mettendolo a confronto con le lampadine fluorescenti (7.500 ore di esercizio) e con le lampadine alogene (750 ore), si può notare il risparmio in termini di manutenzione nel tempo.

Schermate le finestre durante la notte

Chiudendo persiane e tapparelle o mettendo tende pesanti

Ecco qualche consiglio contro il caro bollette

si riducono le dispersioni di calore verso l'esterno.

Riducete l'utilizzo di acqua calda

Fare il bagno rispetto a fare una doccia implica un consumo di acqua di quattro volte superiore. Per ridurre ulteriormente i consumi è importante chiudere l'acqua quando ci si insapona o si fanno trattamenti tipo balsamo o maschere e installare frangi getto o riduttori di flusso su rubinetti e doccette.

La manutenzione degli impianti

Un impianto consuma e inquina meno quando è regolato correttamente, con filtri puliti e senza incrostazioni di calcare.

Termosifoni: attenti alla temperatura

Ogni grado in più comporta consumi di energia significativi, con conseguente aggravio in bolletta. È inutile tenere acceso l'impianto termico di giorno e di notte. In un'abitazione efficiente, il calore che le strutture accumulano quando l'impianto è in funzione garantisce un sufficiente grado di confort anche nel periodo di spegnimento.

No alle finestre aperte a lungo

Collocare tende, mobili o schermi davanti ai termosifoni o usarli come stendibiancheria è fonte di sprechi in quanto ostacola la diffusione del calore. Inoltre, per rinnovare l'aria di una stanza è sufficiente tenere le

finestre aperte pochi minuti, mentre lasciarle troppo a lungo comporta solo inutili dispersioni di calore.

No alla luce accesa senza motivo

Durante la sera è bene tenere accesa in casa solo la luce della stanza che si sta occupando e, man mano che ci si sposta all'interno dell'abitazione è sempre buona abitudine spegnere la luce e tutti gli apparecchi elettronici che si stavano utilizzando.

Posizionate bene i vostri frigoriferi

Un frigorifero sbrinato ha un'efficienza energetica maggiore. Ma se il frigorifero è vicino al forno o in una stanza calda consuma fino a un 10% in più. Il suggerimento è dunque quello di posizionare adeguatamente i frigoriferi e i congelatori.

Autocertificare il reddito serve per stabilire il canone di locazione

*Sanzioni e controlli da parte dell'ente
Chi segnala il falso viene denunciato*

di Alice Andreani *

Ogni biennio, nell'anno dispari, tutti i nuclei familiari assegnatari di alloggi Erp devono autocertificare i propri redditi complessivi e dichiarare di essere in possesso dei requisiti di assegnazione. Gli assegnatari ricevono un modulo da Erp Massa Carrara Spa, da completare seguendo scrupolosamente le dettagliate istruzioni allegate. Il modulo va sottoscritto dal dichiarante e da tutti i componenti maggiorenni facenti parte del nucleo familiare allegando la copia dei relativi documenti di identità (fronte e retro) in corso di validità. Può essere anche spedito per posta. All'autocertificazione è necessario allegare il modello ISEE in corso di validità.

A cosa serve

L'autocertificazione serve per determinare il canone dal primo gennaio dell'anno successivo all'accertamento, per la verifica della composizione del nucleo familiare e della permanenza dei requisiti di assegnazione.

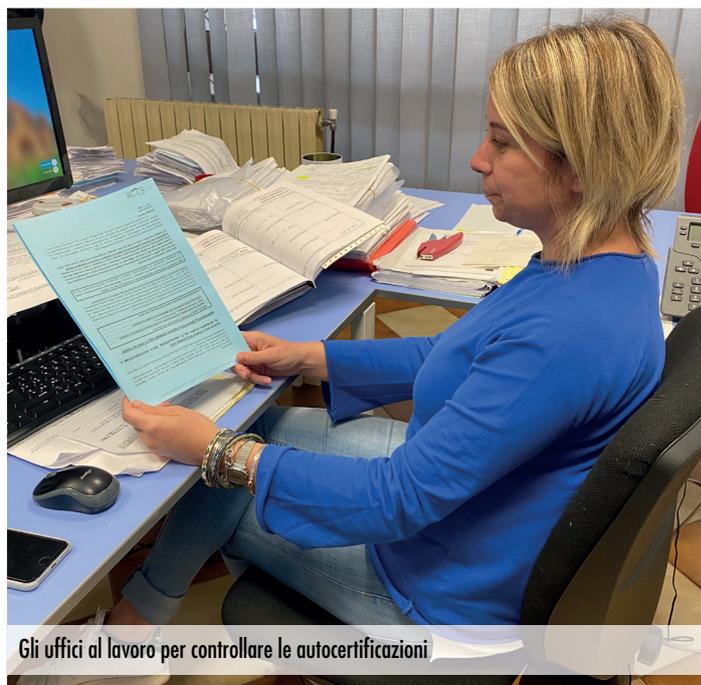
Chi non certifica i redditi

Se non si presentano i redditi entro i termini previsti o li si presenta in modo parziale o inattendibile si ha l'applicazione del massimo del canone (sanzionatorio), pari al doppio del canone oggettivo medio e l'avvio delle procedure di decadenza da parte del Comune competente.

La verifica ISEE

La Legge Regionale Toscana numero 2 del 2019 ha specificato nel dettaglio i limiti delle condi-

volmente la capacità reddituale. Inoltre, è possibile in caso di mancato rinnovo di contratti di lavoro a termine o atipici, di cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente. Infine, si può avere riduzione del canone di locazione in caso di malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo stesso o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche o assistenziali. Non è motivo di revisione in corso d'anno il trasferimento di un componente del nucleo familiare.



Gli uffici al lavoro per controllare le autocertificazioni

zioni economiche, rilevabili dalla dichiarazione ISEE, che i nuclei assegnatari devono mantenere per continuare a condurre l'alloggio. Pertanto se Erp rileva eventuali superamenti dei limiti nelle varie categorie di requisiti (valore complessivo ISEE, possedimenti immobiliari, valori mobiliari ed altro) li segnala al Comune competente.

La penale

Qualora all'autocertificazione biennale si accerti una variazione del nucleo familiare dichiarato non preventivamente comunicata o non autorizzata, si applica una penale pari al canone oggettivo. Lo stesso vale in caso di persona ospitata per la quale non è pervenuta richiesta di ospitalità o non sia stata autorizzata.

I controlli

Erp effettuerà controlli sulle autocertificazioni rese e nel caso accerti difformità dei redditi della dichiarazione applica il canone effettivamente dovuto con effetto retroattivo. Molto spesso le difformità sono frutto di errori di compilazione e/o interpretativi piuttosto che vere e proprie omissioni intenzionali. Molti degli utenti richiamati hanno chiarito le circostanze dell'errore, rettificando le proprie dichiarazioni e provvedendo al pagamento del conguaglio. In caso di false dichiarazioni si invia la pratica alle autorità competenti in materia e si procede con la denuncia penale.

* Responsabile Servizio Anagrafe-Utenza

ALLOGGI

Ecco i casi previsti per ridurre l'affitto

Quando si ha una riduzione del reddito del nucleo familiare assegnatario, può essere valutata in alcuni casi una immediata riduzione in corso d'anno del canone di locazione. Questo è possibile in caso di perdita del lavoro per licenziamento, di accordi sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro, di cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti note-

UTENZA

Regolamento da seguire per non avere la diffida

È stato revisionato di recente, come previsto dalla Legge Regionale Toscana 2 del 2019, il regolamento che disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica. È obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi Erp, in qualunque tempo e modo assegnati e/o occupati, attenersi al regolamento. Le sue disposizioni integrano

il contratto di locazione. Erp controlla e interviene su segnalazioni analizzando le situazioni di criticità, individuando le violazioni per le quali avviare contestazioni e diffide. L'ente collabora con la polizia municipale per le verifiche sulla condizione dei nuclei familiari e la stabile occupazione degli alloggi da parte degli assegnatari. A chi viola le disposizioni del regolamento di utenza ed è colpito da diffida viene applicata una sanzione pecuniaria. Il grave e reiterato comportamento inadempiente può portare alla decadenza dell'assegnazione ed al conseguente rilascio dell'alloggio. Resta comunque al Comune proprietario la decisione di avvio ed esecuzione di procedimenti di decadenza dall'assegnazione.

«Nuovi sistemi tecnologici anti-morosità e molti alloggi in consegna»

L'architetto Paolo Bechi, nuovo direttore generale, illustra il piano di sviluppo dell'Erp di Massa Carrara

Paolo Bechi, architetto con Master in Progettazione dello Spazio Pubblico, da novembre 2021 è il direttore generale di Erp di Massa Carrara. È subentrato all'ingegnere Giuseppe Lazzerini, andato in pensione. Nella veste di consulente e progettista si è spesso occupato di alloggi sociali, destinati alla Fascia Grigia, all'Edilizia Residenziale Pubblica o ad altri soggetti fragili come gli anziani autosufficienti. Lo abbiamo incontrato nel suo studio nella sede di Erp, in via Roma a Carrara, per fare il punto sull'attività svolta dall'ente, sugli impegni futuri e su come è stata affrontata la pandemia.

La pandemia ha frenato l'attività dell'ente?

«L'attività è proseguita senza sosta alcuna ricorrendo anche al lavoro da remoto e alla revisione di orari e spazi per evitare affollamenti. Siamo sempre stati convinti che il servizio pubblico svolto da Erp Massa Carrara non potesse permettersi interruzioni o malfunzionamenti che avrebbero rischiato di mettere in crisi, viste le ripercussioni, le famiglie dei nostri numerosi utenti ed il servizio che svolgiamo per conto dei Comuni Soci».

Come avete fronteggiato l'emergenza?

«L'abbiamo fronteggiata con sanificazioni, contingentamenti dei dipendenti e degli utenti, abbiamo instaurato modalità lavorative che potessero essere utili anche per il futuro come il ricevimento fissato per appuntamento. Inoltre abbiamo amplificato l'approccio digitale alla trattazione delle tematiche e pensiamo che ciò, alla fine, ci abbia indicato una strada plausibile ed utile lungo la quale incamminarci. Proprio tale percorso ha visto l'avvento, nel

2021, dell'attività di un nuovo ufficio in seno ad Erp denominato Welfare Abitativo e Convivenza Sociale mentre ad inizio 2023 avvieremo l'Ufficio relazioni col pubblico».

Quanti alloggi sono stati ristrutturati recentemente e quanti nuovi alloggi sono in cantiere?

«Abbiamo appena iniziato la progettazione del recupero di circa 150 alloggi e fabbricati di cui al Piano Nazionale Complementare del PNRR, vera e propria sfida che ha una sequenza obbligata di milestones e scadenze varie che la nostra Area Tecnica sta già affrontando con tutta la forza-lavoro disponibile e qualche supporto esterno in modo da impiegare al meglio i circa 7.5 milioni di risorse lorde che sono state assegnate al nostro territorio per la sistemazione dell'edilizia residenziale pubblica (il cosiddetto programma "Sicuro, verde e sociale" del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili). Tale attività si somma a quella dei cantieri di via Pisacane a Mas-



sa, 31 alloggi in consegna entro la primavera del 2023, dell'ex Mattatoio sempre a Massa dove, a seguito dell'avvio dei lavori saranno realizzati 30 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e di Social Housing (detto anche Affitto Sostenibile o Calmierato dedicato alla cosiddetta Fascia Grigia)».

Sono calate o aumentate le morosità?

«Nel corso dell'anno 2021, il cui Bilancio, in utile, è stato approvato a fine giugno dall'Assemblea dei Soci, è proseguita l'importante opera di recupero delle morosità pregresse e correnti; in particolare abbiamo lavorato per minimizzare la differenza fra "emesso" e "incassato" e, proprio recentemente, abbiamo rivisto la conformazione e la procedura di azione dell'Ufficio Morosità-Recupero Crediti e Bollettazione, fresco dell'insediamento di una nuova Responsabile, rendendolo maggiormente collegato all'Ufficio Legale che si occupa del recupero presso gli inquilini morosi. Allo stesso tempo abbiamo dotato l'ufficio di sistemi tecnologici in grado di monitorare le situazioni di ritardo pagamenti/morosità in essere evitando l'accumulo insostenibile di situazioni di irregolarità che, spesso, sono ancora un bagaglio proveniente dalla gestione a nome Ater. In parallelo continuiamo a garantire, dove è il caso, dei Piani di Rientro agli inquilini in difficoltà (al 2022 sono in corso 500 piani di rientro)

e, come previsto dalla normativa, ad effettuare la revisione/riduzione dei canoni nei casi, regolati in maniera specifica, di decremento dei redditi dei nostri assegnatari».

Erp è al passo con le nuove tecnologie?

«Tutti i nostri uffici, tecnici ed amministrativi e di staff operano secondo metodologie e procedure garantite dalla Certificazione di Qualità Uni-En-Iso 9001:2015. Gli strumenti operativi consistono in hardware e software costantemente implementati e comunque già piuttosto recenti. In ogni caso il lavoro che, personalmente, vorrei portare avanti, d'accordo con l'Azienda, nel mio incarico triennale, è quello di spingere ulteriormente verso una transizione digitale di processo, di azioni e strumenti, sia in Area Tecnica che Amministrativa, che ci consenta di monitorare ed operare con un click sul nostro vasto patrimonio, gestito in maniera sempre meno macchinosa, più efficiente/efficace (si pensi al BIM per le progettazioni) e soprattutto con servizi maggiormente accurati sia per gli utenti che per i Comuni Soci per conto dei quali operiamo. Infine, come già proficuamente attiva Stazione Appaltante siamo già molto aggiornati ma proseguiamo in tale senso, secondo le indicazioni dell'Anac per qualificarci maggiormente anche in vista delle ipotesi di sfolgimento e riduzione del numero dei centri di spesa».

SUNIA

«Impegnati nella tutela dei diritti all'abitare»



Il Sunia, sindacato unitario inquilini assegnatari, taglia il traguardo dei cinquant'anni di attività sul territorio della provincia di Massa Carrara. Una ricorrenza importante considerando che una famiglia su tre si è rivolta al nostro sindacato. Intendiamo proseguire nell'azione di tutela dei diritti all'abitare e chiediamo agli amministratori locali un impegno per una buona politica abitativa. Per quanto riguarda i rapporti con Erp, che gestisce gli alloggi popolari, negli ultimi anni nella gestione dell'amministratore Luca Panfietti c'è stata e tutt'ora c'è una collaborazione e sensibilità a migliorare i rapporti tra gli assegnatari e l'azienda, so-

prattutto nel risolvere i problemi legati alle morosità involontarie rateizzando i debiti pregressi e mettendo le famiglie nella condizione di poter rateizzare e pagare compatibilmente con le loro condizioni economiche. C'è inoltre l'impegno concreto per recuperare gli alloggi vuoti, che devono essere risanati e riassegnati agli aventi diritto, e nel recupero degli edifici utilizzando le risorse economiche che lo stato ha messo disposizione per il Bonus facciate (90%) e il super bonus (110%).

Attilio Puntelli
 Segretario della Sunia
 di Massa Carrara

SICET

«Un corso per formare i Comitati di gestione»



E' ancora proponibile un corso di formazione per utenti/assegnatari degli alloggi Erp. La nuova Legge Regionale n. 2 del 2019 prevede ancora l'organizzazione degli utenti/assegnatari Erp attraverso l'autogestione di alcuni servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni dei fabbricati. L'autogestione prevede la nomina di suoi organi di rappresentanza finalizzati alla coesione sociale, per contrastare il degrado e favorire il rispetto del bene pubblico. Gli organi di rappresentanza sono l'assemblea degli assegnatari, il Comitato di gestione ed il responsabile dell'autogestione. Una indicazione specifica della nuova riforma condominiale del 2020 stabilisce che i

nuovi amministratori abbiano una professionalità sia tecnica che gestionale di prim'ordine. Credo che anche i nostri Comitati di gestione ed il responsabile di gestione debbano aggiornarsi. Ricordo che nel 2012 il primo corso per responsabili delle autogestioni fu un'esperienza positiva da ripetere. Dal corso può riprendere una collaborazione con i sindacati degli inquilini che negli ultimi anni sono stati allontanati da tutte le commissioni mentre ora la nuova Legge Regionale del 2019 prevede la loro presenza nella commissione per l'emergenza abitativa.

Francesco Ostrogovich
 Segretario provinciale aggiunto
 del Sicet Cisl

UNIAT

«Incontri su interventi per applicare il superbonus»



Col decreto legge 34/20 anche gli Iacp (istituti autonomi case popolari), nelle loro diverse denominazioni, da noi Erp di Massa Carrara, hanno la possibilità di effettuare i lavori del Superbonus 110% sui fabbricati di proprietà o in gestione. Il Superbonus si caratterizza in interventi di efficientamento energetico o di antisismicità chiamati anche lavori trainanti a cui si possono aggiungere dei lavori trainati tra i quali il superamento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici e servo scala), interventi agli infissi, per i pannelli fotovoltaici e installazione di nuove caldaie a condensazione e colonnine elettriche. Nel nostro territorio la Società Erp ha in cantiere diverse procedure per interventi che vedono l'efficientamento energetico abbinato a interventi antisismici come lavori trainanti e l'installazione di ascensori

come lavori trainati. Le notizie che in questi giorni si leggono nei giornali o si ascoltano nei telegiornali nei servizi stanno creando preoccupazioni per l'erogazione dei fondi alle imprese edili o alle loro piattaforme per l'erogazione dei fondi per completare od iniziare i lavori. Il governo si sta impegnando a trovare le varie soluzioni dando la possibilità alle banche di cedere il loro credito accumulato ad altro operatore finanziario per permettere ai loro clienti economici di poter ricevere le somme per pagare gli interventi che servono a rendere il fabbricati Erp più decorosi ed all'utenza alloggi più sostenibili. Sarà quindi necessario organizzare degli incontri tra tutti gli utenti per la loro sensibilizzazione.

Antonio Galbiati
 Segretario provinciale Uniat

Numeri utili: 0585 72241/2 - **Fax:** 0585 75567

Servizio di pronto intervento:

da contattare solo in caso di gravi situazioni di pericolo durante le ore di chiusura aziendale 331 6627627- 331 6609900

La sede della Società E.R.P. Massa Carrara S.p.A. si trova a Carrara in Via Roma, 30

Gli uffici sono aperti al pubblico nei seguenti orari:

LUNEDI'	DALLE ORE 9 ALLE ORE 13
MERCOLEDI'	DALLE ORE 9 ALLE ORE 12
GIOVEDI'	DALLE ORE 15 ALLE ORE 17 (CHIUSO NEI MESI DI LUGLIO E AGOSTO)
VENERDI'	DALLE ORE 9 ALLE ORE 12 (SOLO SU APPUNTAMENTO)

Sportelli decentrati ERP sono stati aperti anche presso i comuni di:

- **MASSA** in via Porta Fabbrica 1, aperto il martedì dalle 9 alle 12 e dalle 15 alle 17 (chiuso il pomeriggio a luglio e agosto) e il giovedì dalle 9 alle 12
- **PONTREMOLI** in Piazza della Repubblica, aperto il lunedì dalle 9,30 alle 12,30
- **VILAFRANCA** (presso Il Comune) aperto il primo e il terzo venerdì del mese dalle 9,30 alle 12,30
- **AULLA** (presso il Comune) aperto il secondo e il quarto mercoledì del mese dalle 10 alle 12
- **Prossima apertura: MONTIGNOSO**

Per rimanere sempre aggiornati è possibile consultare il sito:
<https://erp.ms.it/lazienda/dove-siamo-e-orari/>

NUMERO NAZIONALE ANTIVIOLENZA: 1522