



# CASA SPA informa

ANNO XII  
NUMERO 1  
MARZO 2014

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



A Firenze  
i primi 3 alloggi recuperati  
nell'ambito del Fiorino  
solidale...pag. 2



36 nuovi alloggi  
consegnati nell'empolese...  
pag. 3



Complesso delle ex Murate a Firenze. Al via la rifunzionalizzazione, del corpo di fabbrica qui ripreso, per ulteriori 12+5 alloggi e.r.p.

## IL GOVERNO METTE L' E.R.P. NELLA PROPRIA AGENDA RISORSE E PROGETTI PER IL RECUPERO DI ALLOGGI

*Il nuovo Governo presieduto da Matteo Renzi ha varato, nell'arbitrio di un primo pacchetto di provvedimenti finalizzati all'uscita dalla crisi, un decreto legge denominato "Emergenza Casa" che contiene anche importanti misure per l'edilizia residenziale pubblica. Ovviamente si potrà valutare la reale portata del provvedimento quando il medesimo diventerà legge, però sin da ora voglio sottolineare che da parte del Governo centrale si torna ad occuparsi dell'edilizia residenziale pubblica con lo stanziamento di ingenti risorse (fino a 500 milioni di euro) per un piano di recupero di immobili e alloggi di e.r.p. Il Piano andrà messo a punto d'intesa tra lo Stato e il sistema delle Regioni e dei Comuni, e avremo quindi tempo e modo di ritornarci sopra. Il segnale è comunque positivo e apre il cuore alla speranza per il futuro del nostro settore.*

*La foto del complesso delle ex Murate a Firenze dove ci apprestiamo a recuperare 12 + 5 alloggi di e.r.p. è il miglior viatico per la piena riuscita del Piano: se si riesce a recuperare per l'edilizia residenziale di pregio (e.r.p.) quello che fu un carcere e ancor prima un convento, nulla è impossibile!*

*Questo numero di CASA SPA INFORMA è ricco di notizie e a me piace sottolinearne alcune. Pubblichiamo un intervento "normale" di manutenzione straordinaria su di un fabbricato e.r.p. a Campi Bisenzio, con il rifacimento del tetto e delle facciate. Ebbene questi interventi, che hanno comportato anche la realizzazione di un nuovo cappotto termico, costituiscono la nuova frontiera per l'effettivo efficientamento del patrimonio abitativo esistente. Noi di concerto con il Comune di Firenze e con Legambiente abbiamo completato il programma sperimentale QUANTO CONSUMA LA MIACASA? e i risultati verranno illustrati in un convegno che terremo a Firenze agli inizi*

*di maggio. La nostra ambizione è quella di formulare una organica proposta di nuove modalità a livello nazionale di incentivazione degli interventi di efficientamento energetico del patrimonio abitativo basata proprio sui risultati dello studio e delle misure che abbiamo effettuato sul campione di indagine, che è stato ampio e significativo della situazione reale di tanta parte delle abitazioni esistenti.*

*A proposito di programmi sperimentali, ne presentiamo due che hanno preso l'avvio con progetti pilota realizzati assieme alle Autogestioni. il primo MI ILLUMINO ... di LED è finalizzato ad abbattere la spesa per l'illuminazione condominiale mediante la sostituzione delle lampadine esistenti con lampade al LED. I numeri risultanti dalle simulazioni sono a dir poco eclatanti, nel senso che a fronte di un investimento contenuto si ottengono risparmi davvero notevoli! L'altro è finalizzato ad estendere la raccolta degli oli vegetali esausti (l'olio della frittura per intendersi) anche all'edilizia residenziale e ai condomini e.r.p., una buona pratica che con nessuna spesa e un po' di attenzione può rivelarsi davvero utile al nostro ambiente.*

*Infine è un piacere poter mostrare un po' di macerie delle demolizioni dei vecchi e degradati edifici di via Torre Agli a Firenze. Il programma di rigenerazione urbana è entrato nella fase attuativa e dalle macerie sorgeranno i nuovi edifici in legno ad energia quasi zero, cioè necessitanti di pochissima energia per il loro funzionamento e in grado di produrre tale energia da fonte rinnovabile.*

Luca Talluri  
Presidente Casa S.p.A.



Mi illumino  
... di LED ...pag. 6



Recuperare  
l'olio esausto...pag. 6

postatarget  
creative

C1/2882/2006

Posteitaliane



## AVVIATO IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN VIA TORRE DEGLI AGLI A FIRENZE



Il programma di riqualificazione urbana di via Torre degli Agli è entrato nella fase di diretta cantierizzazione con le demolizioni degli edifici esistenti. Demolire gli edifici esistenti in area densamente urbanizzata è tutt'altro che facile ma l'operazione si può dire che sia riuscita bene, minimizzando i disagi per gli abitanti e le attività circostanti. Oggi l'area di cantiere è delimitata e messa in sicurezza con una solida e alta recinzione e le varie attività si svolgono nel rispetto di alcuni

orari sensibili, in corrispondenza ad esempio delle attività del confinaria mercato di piazza della Bizzarria e di entrata e uscita degli alunni della Scuola Vamba. La fase attuale del cantiere, ora con le demolizioni e poi con gli scavi, è quella più delicata, sia in ragione dell'area circostante densamente abitata, ricca di attività e prospiciente un asse viario importante, che della presenza nel sottosuolo di servizi a rete che devono venire spostati senza interromperne la funzionalità. La cantierizzazione della parte fuori

terra dell'intervento, che prevede la realizzazione di 88 alloggi e.r.p. e di attrezzature pubbliche, in legno massiccio a strati incrociati XLam, si presenta più semplice perché si tratterà di un cantiere di montaggio di parti (pareti e solai) pre-assemblate in stabilimento, trasportate in cantiere e messe in opera "a secco", cioè con giunzioni e chiodature e praticamente senza l'utilizzo di lavorazioni a umido. Si tratterà cioè di un vero e proprio cantiere di montaggio, razionale e rapido.



## FIRENZE: VIA ROCCA TEDALDA RECUPERATI TRE ALLOGGI CON IL FIORINO SOLIDALE



Il Sindaco Matteo Renzi, l'Assessore Stefania Saccardi e il Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri, alla presenza di Lucia e Alberto G. Aleotti, hanno consegnato le chiavi dei primi tre alloggi di e.r.p. recuperati e rimessi in pristino nell'ambito dell'iniziativa "Il Fiorino Solidale" con i finanziamenti della Menarini S.p.A.. I tre alloggi, siti nel complesso e.r.p. di via Rocca Tedalda, fanno parte del "pacchetto" di 10 alloggi che saranno ristrutturati e rimessi in pristino per la nuova assegnazione da Menarini s.p.a., e sono di piccolo taglio, circa 45 mq. di superficie utile. In occasione della cerimonia di consegna delle chiavi il Sindaco Renzi ha ricordato che l'A.C. di concerto con Casa S.p.A. stanno lavorando per la messa a punto

della proposta di rigenerazione urbana dell'intero complesso di via Rocca Tedalda, con demolizione e ricostruzione degli edifici più vecchi e di riqualificazione del complesso edificato negli anni '80. Il programma di rigenerazione urbana è particolarmente ambizioso, la previsione urbanistica, già inserita nel Regolamento Urbanistico, porterà alla realizzazione di nuovi edifici ad altissima efficienza energetica e alla realizzazione di alloggi volano per ospitare gli inquilini durante la cantierizzazione; tali alloggi resteranno in loco anche una volta concluso il cantiere. Molto importante è l'impegno economico (oltre 40 milioni di euro) da finanziare su fondi nazionali e regionali e candidando l'intervento anche ai finanziamenti europei del programma Horizon 2020.

Sopra l'edificio di Via Rocca Tedalda; a destra: il Sindaco di Firenze Matteo Renzi, l'Assessore alla Casa Stefania Saccardi, la rappresentante della Società Menarini Lucia Aleotti e il Direttore Generale di Casa S.p.A. Vincenzo Esposito alla consegna degli alloggi.



WWW.CASASPA.IT/CANTIERI/NUOVE%20COSTRUZIONI/EMO2.ASP  
WWW.CASASPA.IT/CANTIERI/NUOVE%20COSTRUZIONI/CG01.ASP

EMPOLI E CERRETO GUIDI

## CONSEGNATI 36 ALLOGGI NELL'EMPOLESE



### EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE PER 24 ALLOGGI COMUNE DI EMPOLI, loc. Serravalle, Via Falcone e Borsellino 1

r.u.p.: Ing Leonardo Bencini (Casa S.p.A.)  
progetto architettonico: Arch. Antonio Bugatti (Casa S.p.A.)  
progetto strutture: Ing. Carlo Lardani  
progetto impianti: Geom. Piero Meucci (Casa S.p.A.)  
direzione lavori: Geom. Ing. Leonardo Boschi (Casa S.p.A.)  
con geom. Riccardo Dimaggio (Casa S.p.A.)  
appaltatore: Cev s.c.r.l. di Piove di Sacco (PD)  
finanziamento: L. n. 560/93 art.1, 14° comma  
costo globale dell'intervento: € 2.065.827,60  
costo di Costruzione: € 1.453.306,80  
costo medio per ciascuno dei 24 alloggi: € 60.554,45  
costo a mq di s.c. per sola costruzione: € 697,29

### EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE PER 12 ALLOGGI COMUNE DI CERRETO GUIDI, loc. Stabbia, Via C. Frullani 9-11

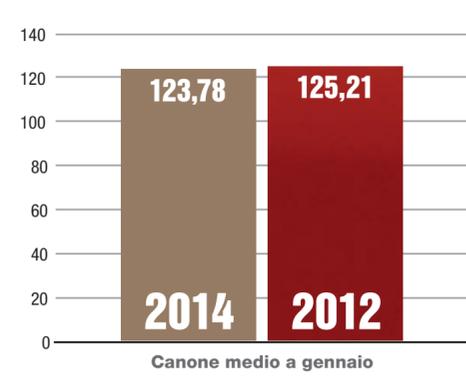
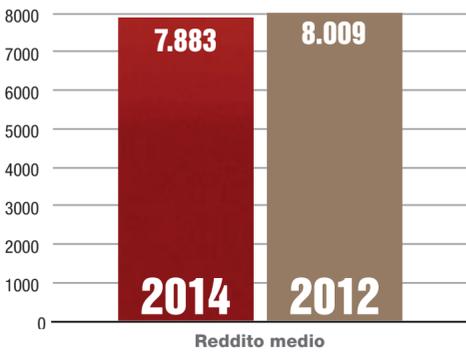
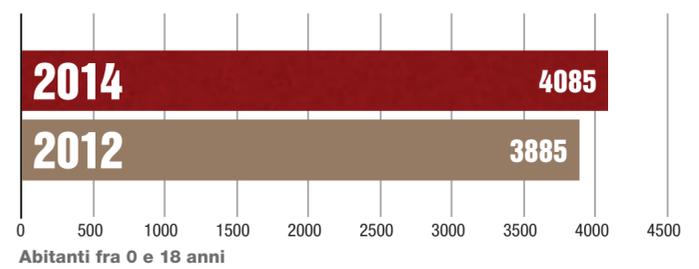
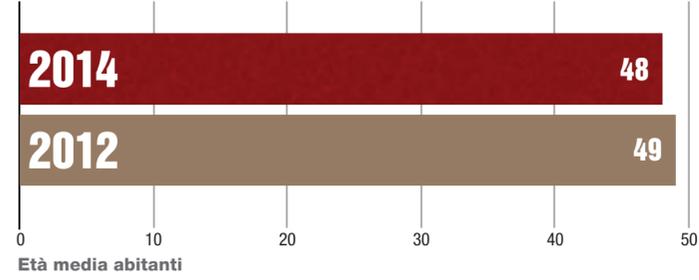
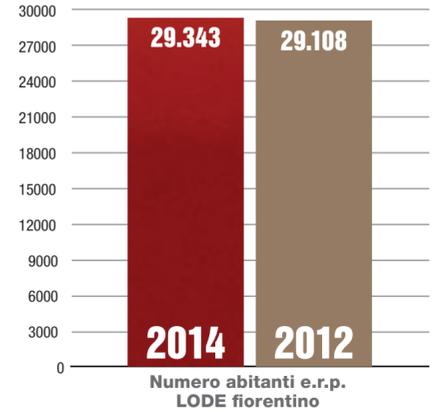
r.u.p.: Ing Leonardo Bencini (Casa S.p.A.)  
progetto architettonico: Arch. Antonio Bugatti (Casa S.p.A.)  
progetto strutture: Ing Gabriele Benadetti  
progetto impianti: Geom. Piero Meucci (Casa S.p.A.)  
direzione lavori: Geom. Riccardo Dimaggio (Casa S.p.A.)  
appaltatore: Napi Edilizia ed Impianti s.r.l. di Castellfranco di Sotto (PI)  
finanziamento: L. n. 67/88 biennio 90-91  
costo globale dell'intervento: € 1.340.000,00  
costo di Costruzione: € 855.747,36  
costo medio per ciascuno dei 12 alloggi: € 71.312,28  
costo a mq di s.c. per sola costruzione: € 776,42

# UN PANORAMA SULLE FAMIGLIE NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Durante lo scorso anno Casa S.p.A. ha effettuato la consueta raccolta biennale delle autodichiarazioni anagrafiche reddituali (redditi 2012), dei nuclei assegnatari di alloggi erp del LODE fiorentino, per l'aggiornamento dei canoni di locazione a partire dal gennaio 2014. L'operazione, come sempre impegnativa per gli uffici gestionali della Società, ha riguardato 12.283 nuclei familiari, che - secondo un metodo già ampiamente collaudato negli accertamenti precedenti - hanno ricevuto a casa il modulo di autodichiarazione parzialmente precompilato, con un'ampia nota di istruzioni per il suo completamento e con l'indicazione di un appuntamento per la presentazione di persona dell'autodichiarazione. Per migliorare un sistema che già aveva dato ottimi risultati in punto di servizio agli assegnatari, in quest'ultima operazione di raccolta si è puntato a potenziare gli strumenti di comunicazione con gli assegnatari stessi, sia per la trasmissione della documentazione (con utilizzo di e - mail), che per le attività di supporto alla compilazione e di sollecito alla presentazione nei termini indicati (servizio di "telefono dedicato" e utilizzo di messaggi SMS). I risultati sono stati soddisfacenti ed hanno consentito di incrementare il numero di documenti non presentati di persona, compilati in modo completo e corretto e con ampio contenimento dei canoni sanzionatori per omessa od incompleta presentazione degli stessi. La raccolta biennale dei redditi è da sempre anche un'occasione per aggiornare la situazione economica e "sociale" delle famiglie di erp. Un primo dato che emerge - e non stupisce dato il perdurare della crisi

economica in atto - è che la percentuale degli abitanti degli alloggi e.r.p. non percettori di reddito aumenta rispetto al biennio precedente, passando da circa il 33% ad oltre il 35%, con conseguente diminuzione del reddito medio pro-capite che passa dagli 8.009 euro annui lordi, registrati a gennaio 2012, ai 7.883 euro lordi, rilevati a gennaio 2014. Chiaramente questo ha determinato delle ripercussioni sull'entità del canone medio che - per la prima volta dall'entrata in vigore della legge regionale n. 96 del 20 dicembre 1996 - scende rispetto a quello registrato nel gennaio del biennio precedente: infatti il canone medio del gennaio 2014 è pari ad € 123,78 a fronte del canone medio rilevato a gennaio 2012 pari ad € 125,21. Considerando che l'andamento del canone e.r.p. toscano è ciclico, con picco massimo proprio nel mese di gennaio degli anni pari, con successiva graduale diminuzione per effetto della facoltà per gli assegnatari di ottenere la riduzione del canone in caso di diminuzione di reddito nell'anno intermedio, il dato del 2014 evidenzia una criticità finanziaria non irrilevante per le risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio. Ovviamente da diverso punto di vista il dato conferma l'attitudine della normativa e.r.p. toscana a modularsi, in relazione alle variazioni di reddito e quindi in questo caso alle minori disponibilità economiche di alcuni nuclei. Sotto il profilo "anagrafico-dimensionale" emerge poi che, a fronte di un aumento del numero totale di abitanti (29.343 del 2014 rispetto al 29.108 del 2012), il nucleo erp del LODE fiorentino mantiene una composizione media piuttosto ridot-

ta - 2,46 abitanti a nucleo - anche se in lieve incremento rispetto alle rilevazioni del gennaio 2012 (2,45 persone a nucleo); anche l'età media è sostanzialmente stabile anche se in lieve diminuzione (da 49 anni del 2012 si passa a 48 nel 2014). Ciò per effetto di un dato che pare in parziale controtendenza rispetto all'invecchiamento progressivo della popolazione nazionale, in quanto aumentano gli abitanti "più giovani" (cioè quelli compresi nella fascia da 0 a 18 anni) che passano dai 3.887 registrati nel gennaio 2012 della popolazione totale ai 4.085 registrati lo scorso mese di gennaio.



## VENDITE DEGLI ALLOGGI ERP: ECCO COSA PREVEDE LA LEGGE REGIONALE

Sul B.U.R.T. n. 4 del 29/11/2004 è stata pubblicata la Legge Regionale 22 gennaio 2014 n. 5 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica". Va detto subito che le prime notizie interessanti per l'utenza, in merito alle vendite, si avranno verso il fine dell'anno 2014, quando la Regione avrà approvato i piani di vendita, su proposta di LODE toscani. Da quel momento la legge stessa prevede un'ampia informazione agli assegnatari interessati alle vendite, che avranno quindi tempo e modo di valutare le opportunità offerte dalla legge di cui si tratta. Prima di allora le notizie o chiarimenti che si possono avere dai Comuni o dal Soggetto Gestore Casa S.p.A. non potranno che essere generali, sui contenuti della legge, e non riferite alle situazioni dei singoli assegnatari. Ciò detto, e premesso che non è facile sintetizzare i vari e diversi contenuti della legge regionale 5/2014,

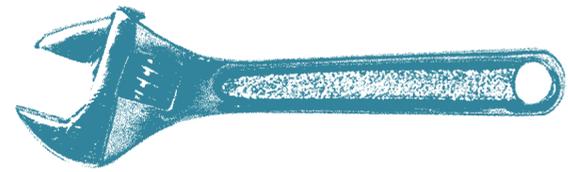
si può dire che la nuova normativa non ha inteso istituire una svendita di patrimonio pubblico, o riaprire le svendite stabilite da norme del passato. Questo è sicuramente un dato positivo, perché i numeri del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, in Italia e nella nostra Regione, non sono tali da consentire una drastica riduzione del numero degli alloggi pubblici, pena il rischio che l'E.R.P. non riesca più ad assolvere il servizio sociale che le è affidato. Andando per sommi capi si può dire che la LRT 5/2014 si caratterizza per:

- un piano di alienabilità con validità quinquennale, redatto non da singoli Comuni, ma a livello dell'intero LODE;
- criteri e finalità di vendita puntualmente definite nella legge;
- la correlazione delle vendite ai reinvestimenti, sia sul piano economico che su quello temporale;
- la messa in vendita degli alloggi per lotti annuali;
- la garanzia del mantenimento dei numeri del patrimonio di E.R.P.,

essendo le vendite ammesse in un numero non superiore a quello degli alloggi realizzati o recuperati nell'anno precedente;

- la preferenza nell'alienazione di alloggi in condomini misti, specie se con proprietà residua pubblica minoritaria e di alloggi in aree marginali;
- l'apertura alla vendita di alloggi vuoti non ripristinabili e ad immobili non residenziali o aree inserite in complessi E.R.P., con vendita mediante asta pubblica;
- la tendenziale economicità del prezzo di vendita previsto, che parte dai valori di mercato rilevati dall'OMI, con vari abbattimenti:
- l'inserimento per la prima volta della tematica della mobilità per sottoutilizzo nella gestione delle vendite;
- della previsione dell'estinzione del diritto di prelazione spettante al soggetto alienante in caso di rivendita al termine del periodo di inalienabilità (10 anni), con il versamento del 10% del prezzo di acquisto, aumentato per ISTAT.

# MANUTENZIONE: A CHI COMPETE?



## LAVORI A CARICO DELL'INQUILINO

(art. 9 - Regolamento d'Utenza)

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal Regolamento d'Utenza. In particolare per l'impianto elettrico e del gas, si precisa che l'assegnatario non dovrà apportare alcuna modifica ai vari componenti installati, ma effettuare solamente una verifica preventiva della compatibilità di essi con gli apparecchi impiegati nell'alloggio. Si ricorda che i lavori di manutenzione a carico degli assegnatari possono essere relativi sia al singolo alloggio che a parti comuni dell'edificio e/o sue pertinenze.

### Manutenzione relativa al singolo alloggio

(art. 10 - Regolamento d'Utenza)

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3 del Regolamento d'Utenza, i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e sue pertinenze (vedi tabella a destra, sezione superiore)

### Manutenzione relativa alle parti comuni

(art. 11 - Regolamento d'Utenza)

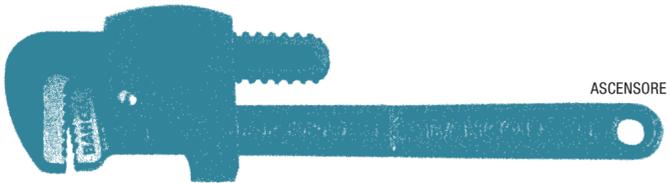
Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità all'art. 3 del Regolamento d'Utenza - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi (vedi la tabella a destra, sezione inferiore)



## LAVORI A CARICO DELL'AUTOGESTIONE

(art. 20 - Regolamento d'Utenza)

Dov'è presente l'Autogestione i lavori di manutenzione corrente sulle parti comuni sono a cura dell'Autogestione stessa, che riceve a tal fine un apposito finanziamento dal Comune proprietario tramite Casa S.p.A.. L'Autogestione, operante nei modi indicati nell'apposito Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione. Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione si fa riferimento al paragrafo relativo alla manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni. Ove l'Autogestione non sia costituita, i compiti di cui sopra sono assolti da Casa S.p.A..



## LAVORI A CARICO DEL COMUNE TRAMITE CASA S.P.A.

(art. 8 - Regolamento d'Utenza)

I lavori a carico del Comune tramite Casa S.p.A. sono gli interventi che interessano la struttura dell'alloggio, o le parti comuni dell'edificio come, ad esempio, un rifacimento totale o parziale del tetto, un intervento strutturale sui solai, la riparazione di tubazioni dell'acqua o delle colonne condominiali di scarico, ecc. Al momento dell'assegnazione gli alloggi sono accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso. Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ristrutturato da Casa S.p.A., possono essere stipulate apposite convenzioni con la proprietà. In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna, gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dalla proprietà installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati da Casa S.p.A. e approvati dal Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni.

## LAVORI A CARICO DELL'INQUILINO

### MANUTENZIONE RELATIVA AL SINGOLO ALLOGGIO

- IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**
- riparazione o sostituzione della rubinetteria
  - riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquisti, lavatoi, W.C., docce, vasche da bagno, bidets, ecc.)
  - disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie
  - riparazione o sostituzione di scaldacqua e scaldabagni nonché cassette scaricatrici e relativi accessori
  - revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto di riscaldamento e del gas
- pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda
- manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, ecc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda; per la sostituzione della caldaia Casa S.p.A. interverrà in caso di deterioramento per vetustà
- manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere
- manutenzione e/o ripristino di cappe, aereatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di aereazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione

Nel caso in cui la caldaia singola non sia più funzionante, l'assegnatario ha diritto alla sostituzione della stessa dietro presentazione dell'apposito modulo (vedi paragrafo "Modulistica") compilato in ogni sua parte, a firma di un Caldaista autorizzato dalla casa costruttrice della caldaia in dotazione all'alloggio. La seguente tabella riassume le percentuali di carico di sostituzione dell'apparecchio a carico dell'assegnatario:

Età della caldaia	Percentuale a carico dell'assegnatario
Fino a 3 anni	A totale carico dell'assegnatario, a meno che non sia riconosciuta l'eventuale garanzia
Da 3 a 6 anni	80% a carico dell'assegnatario
Da 6 a 8 anni	60% a carico dell'assegnatario
Da 8 a 10 anni	40% a carico dell'assegnatario
Oltre i 10 anni	10% a carico dell'assegnatario

- CALDAIA SINGOLA**
- riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori, e terminali (interruttori, prese, suonerie, ecc.)
  - riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale
  - riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi

### INFISSI

- sostituzione di vetri
- riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili
- riparazione di portoncini, porte-finestre, finestre e bussole

### OPERE MURARIE E TINTEGGIATURE

- tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili
- verniciatura di sportelli infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente
- riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco

### MANUTENZIONE RELATIVA ALLE PARTI COMUNI

- IMPIANTO RISCALDAMENTO E/O PRODUZIONE ACQUA CALDA**
- pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili
  - manutenzione (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, come premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, gliceurs, avvolgimenti di motori elettrici, bollitori acqua calda, pompe, termostati contatori ecc.
  - revisione periodica di estintori e/o sostituzione dei medesimi
  - oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto

### IMPIANTO APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO SCARICHI

- manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico o smaltimento scarichi
- pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico o di smaltimento scarichi
- manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni
- disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni

### ASCENSORE

**"MANUTENZIONE GLOBALE"**  
con gestione diretta del servizio da parte di Casa S.p.A. il 30% del costo sostenuto è a carico della proprietà

in presenza di Autogestione il 30% del costo è corrisposto dalla proprietà a titolo di rimborso all'Autogestione

**"MANUTENZIONE SEMPLICE"**  
Il costo sarà ripartito pro quota tra tutti gli assegnatari a qualunque titolo, fatta salva la manutenzione straordinaria che risulterà a totale carico della proprietà

- IMPIANTO CENTRALIZZATO T.V.**
- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, ecc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione

- IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, ELETTRICI ED ELETTRONICI**
- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili
  - ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra ecc.
  - manutenzione o sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta
  - manutenzione o sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.
  - riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli
  - riparazione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo ecc.
  - riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere
  - completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri a pilots, ecc.
  - riparazione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura
  - manutenzione completa dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione

### ALTRI INTERVENTI



WWW.CASASPA.IT/GARE%20E%20CONCORSI/AVVISO%20MI%20ILLUMINO%20DI%20LED.PDF

## DA CASA SPA UN PROGETTO PER SPEGNERE LO SPRECO ED ACCENDERE IL RISPARMIO

Correntemente, quando si parla di efficienza energetica e di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, viene fatto riferimento alle coibentazioni dell'involucro esterno, agli infissi e all'impianto di riscaldamento. In realtà una parte, anche consistente, dei consumi energetici del patrimonio abitativo è legata a quelli elettrici, che non vengono presi in considerazione diretta nemmeno dall'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Casa S.p.A., nell'ambito della progettazione (e realizzazione) degli edifici di nuovissima generazione con standard NZEB (Nearly Zero Energy Building) e con il monitoraggio in opera degli edifici ad alta efficienza energetica di recente realizzazione, sta cominciando ad occuparsi seriamente del tema dei consumi elettrici connessi al funzionamento e all'utilizzo degli alloggi e delle parti condominiali.

In linea generale, avendo a disposizione un patrimonio e.r.p. numericamente consistente, come quello dei 33 Comuni dell'Area Fiorentina (complessivamente 12.978 alloggi), si ottengono migliori risultati di risparmio energetico dall'applicazione su scala estesa di alcuni "semplici" provvedimenti volti all'efficientamento energetico, rispetto alla realizzazione di un limitato numero di edifici super

performanti. Da questa semplice considerazione e dalla necessità/utilità di cominciare ad occuparsi seriamente anche dei consumi elettrici del patrimonio abitativo gestito, prende le mosse il programma sperimentale "Mi Illumino ... di LED", che si intende realizzare mediante un intervento pilota in un fabbricato del patrimonio e.r.p. gestito da Casa S.p.A., via della Casella 92/5-8, in Autogestione (46 alloggi su tre vani



scala, Responsabile Autogestione Sig. Danilo Giorgetti). In buona sostanza, la sperimentazione consiste nella **sostituzione di tutte le lampade dell'impianto di illuminazione condominiale con lampade LED**, previa misura e monitoraggio dei

consumi attuali effettivi e di quelli che risulteranno a seguito della sostituzione delle lampade con i LED e nella verifica della sostenibilità economica dell'operazione, che nell'arco pluriennale dovrebbe comportare un saldo positivo. Sarà infine da valutare la possibilità di monetizzare, attraverso lo strumento dei certificati energetici e la loro commercializzazione, parte del risparmio energetico così ottenuto.

Si tratta quindi di realizzare un intervento di sostituzione delle lampade ad incandescenza negli apparecchi illuminanti dei vani scala, degli androni di ingresso, dei corridoi delle cantine e delle parti condominiali in genere del fabbricato e.r.p. in Firenze, via della Casella 92/5-8 con lampade a LED al fine di ottimizzare i consumi e i costi di manutenzione.

Allo stato attuale gli apparecchi illuminati sono dotati di una lampada ad incandescenza con attacco E27 60W 800 lumen/m.

Prendendo in esame un vano scala, si ipotizza che la lampada rimanga accesa 3 ore al giorno. Per quanto riguarda l'illuminazione esterna, sopra la porta di ingresso, si ipotizza invece che la lampada rimanga accesa una media di 12 ore al giorno.

Nello stato di progetto è prevista la

sostituzione della lampada ad incandescenza con altra a LED 10W. Complessivamente, a seguito della sostituzione delle lampade, si ipotizza di poter ottenere un risparmio nel vano scala considerato, in un tempo di investimento di 10 anni, **pari a € 546,00/anno**.

Il risparmio sopra calcolato è comprensivo di installazione di contatore di energia elettrica sul circuito luce, per monitorare il consumo energia

elettrica, ai fini dell'illuminazione prima e dopo l'intervento. Il programma sperimentale sarà gestito direttamente da Casa S.p.A., in collaborazione con l'Autogestione del fabbricato, sia relativamente alle fasi di sostituzione delle lampade che di misurazione e di monitoraggio dei consumi. I risultati verranno divulgati e socializzati con l'obiettivo esplicito di coinvolgere nel programma altri edifici e.r.p. in autogestione



Danilo Giorgetti, responsabile dell'Autogestione di Via della Casella 92/5-8

## AL VIA IL PROGRAMMA SPERIMENTALE PER IL RECUPERO DELL'OLIO ESAUSTO

Ogni anno, in Italia, si consumano mediamente 1.400.000 tonnellate di olio vegetale. Di queste, circa 800.000 finiscono nell'ambiente attraverso le reti fognarie, mentre la quantità recuperata, annualmente, è di circa 36.000 tonnellate, provenienti dalla raccolta di tale rifiuto dalle attività di ristorazione.

Considerati i numeri e le attuali modalità di raccolta dell'olio esausto, risulta evidente quanto lavoro resta da fare in questo settore.

In buona sostanza si può provare ad estendere la raccolta organizzata dell'olio esausto dal settore della ristorazione alle utenze domestiche, a partire dai complessi di e.r.p. gestiti da Casa S.p.A. in attuazione del Contratto di Servizio e della normativa di settore vigente in Toscana.

Il programma sperimentale, che è in fase di avvio con il coinvolgimento e il supporto di Casa S.p.A. è centrato sui principali complessi edilizi del patrimonio e.r.p. gestito in autogestione

in modo da avere un'interfaccia organizzata e presente nel condominio per effettuare parte delle attività necessarie alla riuscita del progetto.

In buona sostanza si parte con un intervento pilota su 143 alloggi, individuato nel complesso edilizio di via Carlo del Prete, numeri pari, a Firenze, in Autogestione (responsabile sig.ra Lara Arbo) dove viene installato l'apposito bidone condominiale e vengono distribuiti agli inquilini i contenitori necessari per la raccolta dell'olio esausto.

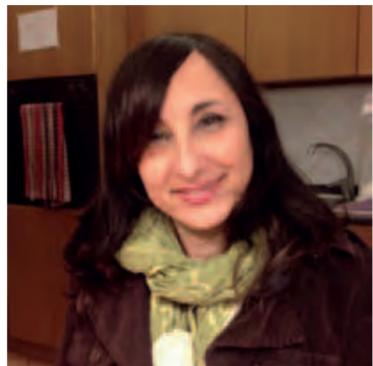
L'attivazione del progetto sperimentale di Casa S.p.A. consentirà

di estendere il progetto alle utenze domestiche del patrimonio e.r.p., potendo avere così un campo di sperimentazione esemplificativo e significativo della concreta possibilità di estendere la raccolta dell'olio esausto dalle utenze commerciali, ristoranti, alberghi, ecc. alle utenze domestiche.

Gli operatori del settore coinvolti e già organizzati in filiera sono la ditta **Bacciotti S.r.l.** che curerà l'installazione del contenitore, ubicato su area condominiale, dove gli inquilini e.r.p. potranno conferire l'olio esausto opportunamente raccolto in appositi contenitori e il ritiro del rifiuto per

indirizzarlo alla rigenerazione. Tale attività di rigenerazione sarà svolta da **Silo S.p.A.**. Casa S.p.A. ha firmato un protocollo operativo con la filiera degli operatori privati, dove vengono delineati i con-

tenti del programma sperimentale e i rispettivi compiti. Casa S.p.A. si farà carico di diffondere la buona pratica della raccolta degli oli esausti presso le principali Autogestioni del patrimonio e.r.p. gestito e divulgare l'iniziativa e i risultati positivi.



Lara Arbo, responsabile dell'Autogestione di Via Carlo del Prete a Firenze



A destra: Il bidone condominiale dell'olio esausto e a sinistra il contenitore domestico di raccolta olio esausto

WWW.CASASPA.IT/CANTIERI/MANUTENZIONE/M159.ASP



## CAMPI BISENZIO TERMINATI I LAVORI AL FABBRICATO IN VIA DEI PLATANI

Sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria del primo fabbricato E.R.P. in Via dei Platani, loc. San Donnino a Campi Bisenzio. Si tratta del "classico" intervento di MS, che oggi deve comportare anche il miglioramento delle prestazioni energetiche del fabbricato. È stata sostituita la copertura contenente cemento-amianto con nuovi pannelli sandwich, rifatta l'impermeabilizzazione e sostituite le scossaline, rifatte le facciate con termocappotto e quindi migliorate le prestazioni termiche, installate le linee vita sul tetto, sostituiti i pluviali e le canne fumarie.

I lavori procederanno ora negli altri fabbricati costituenti il complesso edilizio.



**progetto e D.L.:** geom. Alessandro Daidone (Casa S.p.A.)  
**appaltatore:** Ediltecnica di Pontebuggianese (PT)  
**importo lavori a Stato Finale:** € 132.500,00



### C A S A S P A O R A R I D I R I C E V I M E N T O D E L P U B B L I C O

**PRESSO LA SEDE**  
Via Fiesolana, 5

Gli uffici che si occupano di:

- **RAPPORTI CON L'UTENZA**
- **CANONI DI LOCAZIONE**
- **AUTOGESTIONI**
- **PATRIMONIO**
- **CONDOMINI**
- **DOCUMENTAZIONE TECNICA**
- **MANUTENZIONE**

martedì e venerdì  
ore 9.00 - 12.30

L'ufficio che si occupa del **PAGAMENTO ARRETRATI**  
martedì - venerdì  
ore 9.00 - 12.30

**UFFICIO MANUTENZIONE**  
(risponditore automatico)  
tel: 055-22624218 - 224  
\*\*\*

Tutti gli uffici ricevono  
anche per appuntamento

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

- **DOCUMENTAZIONE STORICA**  
mercoledì  
9:00 - 12:00  
(previo appuntamento telefonico)

www.casaspa.it  
info@casaspa.org



seguici  
su  
twitter

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



STAMPATO SU CARTA  
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO  
CHIUSO IN TIPOGRAFIA  
IL 25 MARZO 2014

CASA SPA  
i n f o r m a

quadrimestrale di Casa S.p.a.

Direttore:  
**Luca Talluri**  
Direttore Responsabile:  
**Leonardo Bartoletti**  
Comitato di Redazione:  
**Luca Talluri**  
**Vincenzo Esposito**  
**Vincenzo Cavalleri**  
**Luisa Sarri**  
**Leonardo Bencini**  
**Sara Berni**  
**Letizia Di Marco**  
**Piero Poggesi**  
**Luigi Ricci**  
**Alessio Romagnoli**

Direzione e Redazione:  
Via Fiesolana, 5  
50121 FIRENZE  
Tel. 055.22.624.1  
Fax 055.22.624.269  
E-mail: info@casaspa.org

Grafica e Impaginazione  
**Francesco Carpi Lapi**  
Stampa:  
**Litografia IP**

