



# CASA SPA i n f o r m a

ANNO XIV  
NUMERO 1  
MARZO 2016

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: LEONARDO BARTOLETTI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 28/78/2003  
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa SpA via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Quarto  
rapporto sulla condizione  
abitativa in Toscana  
...pag. 2/3



Il panorama di Firenze dal  
solaio di copertura dell'edificio e.r.p. per 39  
alloggi in legno X-LAM area ex Longinotti

## 493 milioni per l'E.R.P. dal Governo centrale. E la Regione Toscana?



I dati  
del disagio  
abitativo nella ricerca  
Federcasa/Nomisma...pag. 4



Cosa è un  
edificio ad energia  
quasi zero...pag. 5



Le risposte  
al questionario sui  
servizi forniti da Casa S.p.A.  
...pag. 6

Questo numero di CasaSpA Informa abbiamo scelto di utilizzarlo per ragionare sullo Stato delle Politiche sull'e.r.p. Perché riteniamo che anche gli inquilini delle Case Popolari, quando ci sono dati significativi, debbano essere informati sulle "Politiche della Casa" oltre che dei servizi, delle procedure e delle regole che li riguardano. Abbiamo dedicato molto spazio ai dati che descrivono in modo oggettivo la situazione del disagio abitativo in Italia e in Toscana, e di conseguenza lo stato delle politiche abitative del Governo Centrale e della Regione Toscana.

È stato infatti recentemente presentato il Quarto rapporto sulla Condizione Abitativa in Toscana "Abitare in Toscana - Anno 2015". I dati, anno 2014, dicono che ci sono 5.923 fabbricati di e.r.p., per 49.361 alloggi. Di questi 1.301 fabbricati per 12.751 alloggi sono di competenza dei 31 Comuni del L.O.D.E. Fiorentino. Il patrimonio e.r.p. presente in Toscana rispetto al numero delle famiglie residenti è pari ad una media di un alloggio e.r.p. ogni 33,2 famiglie (un alloggio ogni 29,6 famiglie nel L.O.D.E. Fiorentino). Sono presenti in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio popolare 29.371 domande (6.008 nel L.O.D.E. Fiorentino).

Come si vede una situazione drammatica: dove sarebbe necessario aumentare di circa 25.000 alloggi il patrimonio di e.r.p. nella nostra Regione, per dare risposta al disagio abitativo presente. Purtroppo, da parte della Giunta Regionale Toscana, le politiche abitative non sono una priorità. Emerge l'idea che il settore dell'e.r.p. si debba autofinanziare. Una scelta politica che non tiene di conto dei più poveri. Infatti l'importo iscritto sui capitoli e.r.p. del Bilancio regionale 2016 è praticamente ad oggi pari a zero. E recentemente è stato annunciato anche che per i programmi in corso di realizzazione (complessivamente un migliaio di alloggi con cantieri aperti) non c'è ad oggi copertura. Di fatto i fondi ex-Gescal sono stati utilizzati per altro nel Bilancio regionale. Questo quadro Toscano è parte del contesto Nazionale. A tal proposito Federcasa ha commissionato a NOMISMA (una delle principali società di studi italiane) una ricerca sulle dimensioni e caratteristiche del disagio abitativo in Italia. I dati emersi sono interessanti, ancorché drammatici, e fanno piazza pulita di anni di discorsi (tanti) e realizzazioni (poche) sul tema della cosiddetta fascia grigia e sull'housing sociale. I numeri raccontano di una verità totalmente diversa: il disagio abitativo in Italia è concentrato nella fascia sociale che rientra nei parametri dell'e.r.p. sovvenzionata! 1,7 milioni di famiglie in affitto sono nell'area del

disagio economico. È questo un fenomeno in crescita, dalle 670 mila famiglie negli anni 1993-2000 al milione e seicentomila degli anni 2010-2014.

In Italia ci sono 700.000 alloggi e.r.p. gestiti dalle ex ATER e altri 200.000 gestiti direttamente dai Comuni. Ed è quindi evidente che il disagio abitativo (di oltre un milione e seicentomila famiglie che hanno bisogno di un alloggio e.r.p.) non è più gestibile con il patrimonio attuale. Questi sono i numeri del dramma abitativo che stiamo vivendo e che aspettano risposte concrete, politiche coerenti, risorse adeguate.

Il Governo centrale, con la Legge 80/2014 ha previsto finanziamenti per 468 milioni di euro (in 10 anni) per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi del patrimonio e.r.p. vuoti perché in attesa dei necessari lavori di ristrutturazione. Con la Legge di Stabilità 2016 e con il Decreto legge 185/2015 si è stabilito l'anticipazione negli anni 2016 e 2017 delle risorse già stanziato fino all'anno 2024, con l'aggiunta di ulteriori 25 milioni di euro. Il programma decennale per 468 milioni è stato concentrato così in 4 anni (dal 2014 al 2017) e portato a 493 milioni. In Toscana dovrebbero così arrivare circa 29 milioni per recuperare circa 1.100 alloggi.

I numeri sono questi: Bilancio Regione Toscana 2016 per l'e.r.p. = 0. Dal Governo Centrale per l'e.r.p. 493 milioni in 4 anni.

I 493 milioni dello Stato non bastano, ma gli zero euro del bilancio della Regione Toscana sono inaccettabili. Le proposte ventilate per finanziare i cantieri e.r.p. in corso aggravano, se possibile, il problema, perché si pensa di coprire parte del fabbisogno finanziario con una accelerazione delle vendite del patrimonio e.r.p.. Saremmo così a Governo centrale + 493 milioni per l'e.r.p. (e + 1.100 alloggi per la Toscana) e Regione Toscana a 0 euro e meno 1.000 alloggi del già riscato patrimonio e.r.p. a seguito di improbabili vendite!

Federcasa ha presentato un completo e articolato pacchetto di proposte al Governo per affrontare seriamente il disagio abitativo di tante famiglie. Una cosa è certa, il processo di decentramento regionale delle competenze per l'e.r.p. non ha prodotto risultati apprezzabili, e siamo in presenza di situazioni variegata che non sono minimamente correlate allo stato della situazione locale. L'idea di ritornare alla competenza statale per l'e.r.p. può sembrare una provocazione, ma è supportata da concreti dati di fatto.



Luca Talluri  
Presidente Casa S.p.A.

postatarget  
creative

C1/2682/2008

Posteitaliane

# IN TOSCANA SOLO IL 4,2% DEI RICHIEDENTI OTTIENE UN ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

I DATI SONO CONTENUTI NEL QUARTO RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA "ABITARE IN TOSCANA - ANNO 2015"

È da poco uscito il Quarto Rapporto sulla condizione abitativa "Abitare in Toscana - Anno 2015", e vale la pena soffermarsi brevemente sulle luci e sulle ombre del settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (e.r.p.) nella Regione, evidenziate dal rapporto.

In Toscana (dati 2014) ci sono quasi 50.000 case popolari, una ogni 33 famiglie residenti (nel L.O.D.E. Fiorentino sono 12751, una ogni 29 famiglie residenti).

Il patrimonio toscano di e.r.p. non supera il 4% del totale delle unità immobiliari presenti sul territorio, con punte di criticità locali anche più evidenti. Sono sicuramente percentuali basse, anche in un Paese come l'Italia che vede un'alta incidenza di abitazioni in proprietà o in uso gratuito.

Tenendo presente questo non può certo essere considerato un dato rassicurante il numero di alloggi e.r.p. di nuova costruzione consegnati nell'anno 2015 in Toscana, che sono n. 575.

Dal Rapporto si apprende che nel 2014 le domande di assegnazione di una casa popolare ammesse nei Comuni della Toscana sono state 25.460.

È un indicatore che non ha un valore assoluto, ma certo parla di un'attesa di risposta pubblica importante. Tuttavia solo il 4,2 % delle richieste di un alloggio e.r.p., in Toscana, ottiene un'assegnazione. Nel L.O.D.E. Fiorentino la situazione è ancora meno buona, in quanto la percentuale di soddisfazione delle domande scende addirittura al 1,7%.

La gestione del patrimonio di e.r.p. esistente fa emergere nel Rapporto dati sicuramente migliori per quello che riguarda in particolare il L.O.D.E. Fiorentino: vediamo che il costo del personale di Casa S.p.A, che gestisce gli alloggi, incide per meno del 20% sui canoni, come risultato del fatto che il numero di alloggi gestiti per singolo dipendente è decisamente alto: 175 alloggi.

Il dato forse più significativo che si legge nel Rapporto, relativamente al L.O.D.E. Fiorentino, è che il 42% di quanto incassato per canoni di locazione, nel 2014, è stato utilizzato per la manutenzione degli alloggi e dei fabbricati; magari le risorse possono comunque essere giudicate



insufficienti, ma è certo che non molti proprietari privati reinvestono nei loro appartamenti dati in affitto una simile percentuale dei canoni pagati. Altre notizie interessanti sulle famiglie residenti nell'e.r.p. fiorentino emergono dalla rilevazione periodica biennale dei redditi (anno 2014), fatta ai sensi dell'art. 28 della LRT 96/1996. Quest'operazione è infatti da sempre anche un'occasione per aggiornare la situazione economica e "sociale" delle famiglie di e.r.p..

Un primo dato che si ricava - 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 35% ad oltre il 37%, con conseguente diminuzione del reddito medio pro-capite che passa dai 7.883 euro annui lordi registrati a gennaio 2014 ai 7.788 euro lordi rilevati a gennaio 2016.

Particolare importanza riveste il dato, in lieve rialzo, relativo al canone medio del mese di gennaio 2016 (€ 128,26) raffrontato con il dato rilevato nel gennaio 2014 (€ 123,78): infatti l'andamento del canone e.r.p. in Toscana 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.

L'incremento positivo del 3,4% costituisce una inversione di tendenza rispetto a quanto registrato in occasione dell'accertamento precedente, che restituiva un saldo negativo pari all'1,16%.

Sotto il profilo "anagrafico-dimen-

sionale" emerge poi che, a fronte di un aumento del numero totale di abitanti (29.474 nel 2016 rispetto ai 29.343 del 2014), il nucleo e.r.p. del L.O.D.E. Fiorentino mantiene una composizione media piuttosto ridotta - 2,46 abitanti a nucleo - anche se in lieve incremento rispetto alle rilevazioni del gennaio 2014 (2,45 persone a nucleo); anche l'età media è sostanzialmente stabile anche se in lieve aumento (da 48 anni del 2014 si passa a 49 nel 2016).



[www.regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-anno-2015](http://www.regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-anno-2015)



Nelle foto: Luca Talluri, Presidente di Federcasa e di Casa S.p.A. Firenze; Simone Porzio, Segreteria Nazionale SUNIA; Vincenzo Ceccarelli, Assessore Infrastrutture Mobilità Urbanistica e Politiche Abitative Regione Toscana; Matteo Biffoni, Presidente ANCI Toscana



## La distribuzione per L.O.D.E. dei fabbricati e delle unità immobiliari E.R.P.

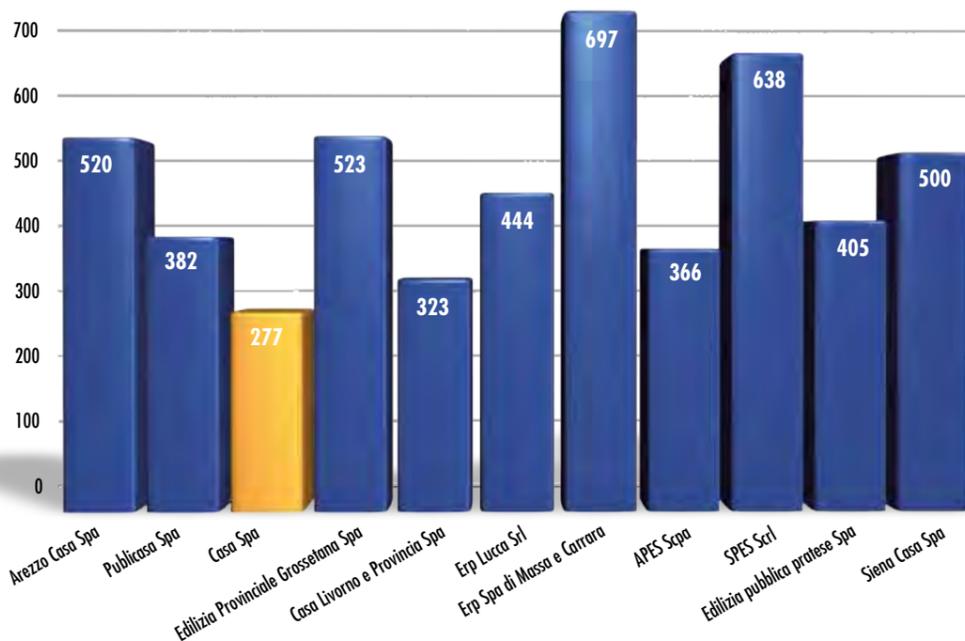
LODE	FABBRICATI E.R.P.		UNITÀ IMMOBILIARI E.R.P.	
	NR.	%	NR.	%
AREZZO	390	6,6	3.048	6,2
EMPOLESE VALDELSA	169	2,8	1.524	3,1
FIRENZE	1.301	22,0	12.751	25,8
GROSSETO	450	7,6	3.189	6,5
LIVORNO	715	12,1	8.329	16,9
LUCCA	646	10,9	4.037	8,2
MASSA CARRARA	597	10,1	3.875	7,8
PISA	834	14,1	6.193	12,5
PISTOIA	292	4,9	2.120	4,3
PRATO	155	2,6	1.762	3,6
SIENA	374	6,3	2.533	5,1
TOTALE	5.923	100,0	49.361	100,0

## Il rapporto tra le famiglie toscane e le unità immobiliari E.R.P.

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI E.R.P.	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI E.R.P. (*)	% DELLE FAMIGLIE TOSCANE RESIDENTI IN E.R.P.	
AREZZO	145.566	3.048	47,8	2,09%	AREZZO
EMPOLESE VALDELSA	70.394	1.524	46,2	2,16%	EMPOLESE VALDELSA
FIRENZE	377.095	12.751	29,6	3,38%	FIRENZE
GROSSETO	104.163	3.189	32,7	3,06%	GROSSETO
LIVORNO	155.908	8.329	18,7	5,34%	LIVORNO
LUCCA	169.405	4.037	42,0	2,38%	LUCCA
MASSA CARRARA	90.672	3.875	23,4	4,27%	MASSA CARRARA
PISA	180.915	6.193	29,2	3,42%	PISA
PISTOIA	124.033	2.120	58,5	1,70%	PISTOIA
PRATO	101.080	1.762	57,4	1,74%	PRATO
SIENA	119.097	2.533	47,0	2,12%	SIENA
TOTALE	1.638.328	49.361	33,2		

## Costo del personale per alloggio gestito 2014

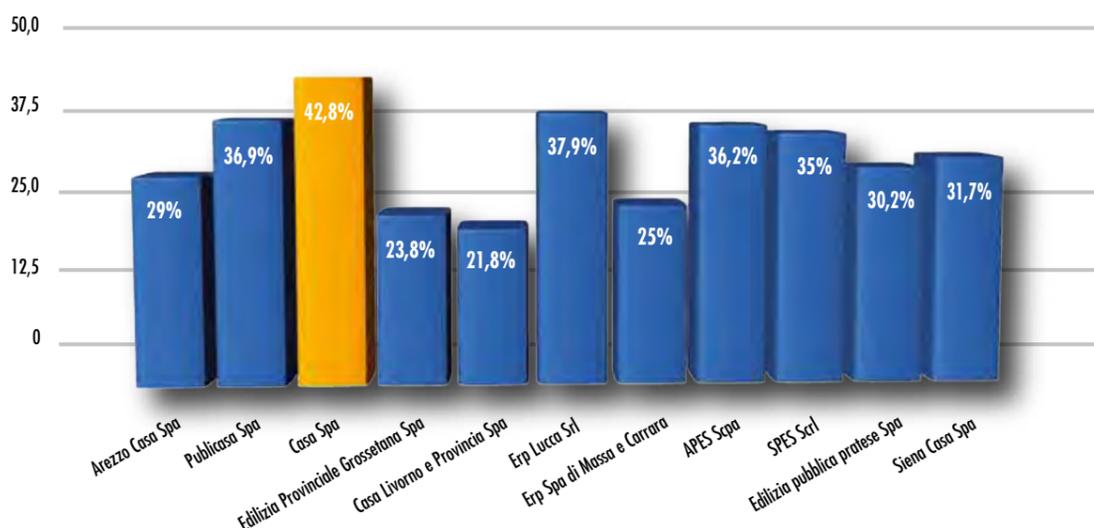
Azienda per la casa	Costo del personale	Nr. di alloggi gestiti	Costo personale/alloggi
AREZZO CASA SPA	1.587.837,00	3.048	520,94
PUBLICASA SPA	583.596,62	1.524	382,94
CASA SPA	3.543.578,00	12.751	277,91
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA	1.668.140,00	3.189	523,09
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA	2.696.910,00	8.329	323,80
E.R.P. LUCCA SRL	1.794.544,50	4.037	444,52
E.R.P. SPA DI MASSA E CARRARA	2.701.705,15	3.875	697,21
APES SCPA	2.269.811,00	6.193	366,51
SPES SCRL	1.354.538,00	2.120	638,93
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA	714.920,00	1.762	405,74
SIENA CASA SPA	1.268.578,84	2.533	500,82
<b>TOTALE</b>	<b>20.184.159,11</b>	<b>49.361</b>	<b>408,91</b>



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori e.r.p. - Anno 2014

## Percentuale della spesa per manutenzione sul monte canoni 2014

Azienda per la casa	Incassato (canone)	Spese per manutenzione	
		IMPORTO	%
AREZZO CASA SPA	3.422.652,00	996.088,00	29,1
PUBLICASA SPA	1.858.313,80	686.177,93	36,9
CASA SPA	18.024.009,00	7.706.661,00	42,8
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA	3.463.548,00	822.637,00	23,8
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA	9.452.143,00	2.056.098,00	21,8
E.R.P. LUCCA SRL	3.913.706,83	1.482.202,29	37,9
E.R.P. SPA DI MASSA E CARRARA	5.070.014,10	1.269.745,08	25,0
APES SCPA	6.779.780,92	2.455.877,00	36,2
SPES SCRL	1.874.411,58	655.159,17	35,0
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA	1.502.891,44	454.155,32	30,2
SIENA CASA SPA	2.718.272,00	862.878,00	31,7
<b>TOTALE</b>	<b>58.079.742,67</b>	<b>19.447.678,79</b>	<b>33,5</b>



Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori e.r.p. - Anno 2014

# IL GOVERNO TORNA A FINANZIARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ARRIVANO I FONDI PER RECUPERARE GLI ALLOGGI: AL L.O.D.E. FIORENTINO QUASI 7 MILIONI DI EURO DAL 2016 AL 2019

La legge n°80, del 23 maggio 2014, ha previsto finanziamenti per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi del patrimonio e.r.p. non assegnati perchè necessitanti di lavori per restituire loro la piena funzionalità. Il meccanismo di attuazione della legge ha stentato un po' ad avviarsi, ma sul finire dell'anno 2015 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha iniziato a trasferire alle Regioni i finanziamenti e la Legge di Stabilità 2016 ha compattato sul triennio 2016/2018 i finanziamenti originariamente "spalmati" su ben nove anni, fino al 2024. Il Governo torna così a finanziare l'edilizia residenziale pubblica!

In soldoni, alla fine del 2015 sono stati trasferiti alle Regioni le risorse relative agli anni 2014/2015 per 25 milioni di euro destinati al recupero degli alloggi e.r.p. che necessitavano di poche opere (finanziamento massimo € 15.000,00/alloggio IVA compresa) e a febbraio 2016 sono state trasferite le risorse relative agli anni 2014/2016, per il recupero degli alloggi e.r.p. bisognosi di maggiori opere (finanziamento massimo € 50.000,00/alloggio IVA compresa, comprensivo di contestuale miglioramento dell'efficienza energetica e/o della sicurezza sismica) per un totale complessivo di € 104.863.995,00.

La Toscana ha ricevuto rispettivamente € 1.613.805,38 ed € 5.926.067,91 e di questi € 390.817,43 ed € 1.550.300,67 sono stati assegnati al L.O.D.E. Fiorentino tramite Casa S.p.A. Queste risorse hanno consentito di recuperare 32 alloggi, tra quelli con limite massimo di spesa a € 5.000,00 e 48 alloggi tra quelli con limite massimo di spesa a € 50.000,00.

Come già accennato, la Legge di Stabilità 2016 ha stabilito l'anticipazione di € 164 milioni negli anni 2016/2017, originariamente previsti per il periodo 2019/2024, ed ulteriori 25 milioni sono stati stanziati con il Decreto legge 185/2015.

Il Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio e.r.p., varato con la Legge 80/2014, con una dotazione finanziaria originaria di 468 milioni di euro disponibili in 10 anni è stato così concentrato in 4 anni (2016/2019) e le risorse portate a 493,331 milioni, così ripartite:

- 92,900 milioni per interventi di ripristino di alloggi non occupati con limite massimo di spesa di € 15.000,00/alloggio (di cui 25 milioni già trasferiti alle Regioni a dicembre 2015)
- 400,431 milioni per interventi di ristrutturazione di alloggi con limite massimo di spesa di € 50.000,00/alloggio (di cui 104,864 milioni già trasferiti alle Regioni a febbraio 2016).

Considerando che alla Toscana mediamente viene ripartito il 6% dei finanziamenti nazionali e che al L.O.D.E. Fiorentino mediamente viene ripartito il 25% dei finanziamenti su scala regionale, stiamo parlando di un'operazione di circa 29 milioni per la Toscana e di circa 7 milioni per il L.O.D.E. Fiorentino.

In termini di alloggi recuperabili con queste risorse siamo nell'ordine di 18/19.000 su scala nazionale. Circa 1.100 alloggi in Toscana, circa 280 alloggi nel L.O.D.E. Fiorentino.

Considerato che la Regione Toscana sul proprio Bilancio 2016 non ha destinato alcuna risorsa ai capitoli di spesa per lavori e.r.p., si tratta di risorse importanti, ancorchè insufficienti, che segnano la via del progressivo impegno statale a favore dell'edilizia residenziale pubblica.

# DALLA RICERCA FEDERCASA/NOMISMA I DATI REALI DEL DISAGIO ABITATIVO IN ITALIA

## 1,7 MILIONI DI FAMIGLIE POSSONO TROVARE RISPOSTA SOLO NELL'E.R.P. SOVVENZIONATA

Federcasa (l'associazione nazionale delle aziende di gestione e.r.p. comunque denominate) ha commissionato a Nomisma (una delle principali società di studi italiane) una ricerca sulle dimensioni e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e sul ruolo delle Aziende di gestione e.r.p..

I risultati hanno delineato uno scenario a dir poco preoccupante, dove le famiglie che hanno necessità di avere risposta al loro disagio abitativo dall'e.r.p. sono enormemente aumentate, ritornando a numeri degli anni '60, mentre le famiglie che rientrano nella cosiddetta "fascia grigia", su cui si sono fatti convegni su convegni e si è tentato di delineare una strategia alternativa all'e.r.p. incentrata su meccanismi di mercato con il cosiddetto *housing sociale*, costituiscono una esigua minoranza.

Detto in parole semplici: il disagio abitativo in Italia è concentrato nella fascia sociale che rientra nei parametri dell'e.r.p. sovvenzionata, quella delle "case popolari".

Qui di seguito diamo conto, in sintesi, dei dati più significativi emersi dalla ricerca, auspicando che i decisori politici aprano gli occhi e basino le loro strategie non su sensazioni o su temi che possono essere più o meno di moda, ma sulla concretezza, anche cruda, dei dati reali.

Esiste un disagio economico da locazione (quando l'incidenza del canone di locazione supera il 30% del reddito familiare) che coinvolge 1,7 milioni di nuclei familiari (dati anno 2014). Si tratta di famiglie giovani/adulte e anziani in condizioni economiche e

lavorative sfavorevoli.

In Italia 4,781 milioni di famiglie sono in affitto (il 18,5%) e di queste 694.600 vivono in alloggi e.r.p. (il 2,7%). Quindi 4,086 milioni di famiglie vivono in locazioni non e.r.p.. Di queste 1,708 milioni (il 41,8% delle famiglie che vivono in affitto) sono in condizioni di disagio reale. Se tutte le famiglie in affitto pagassero un canone di mercato abbattuto del 30%, corrispondente quindi ad una media nazionale da 450 euro/mese a 320 euro/mese, le famiglie in disagio economico acuto diminuirebbero di poco, infatti sarebbero 1,291 milioni di famiglie! Se guardiamo l'evoluzione del fenomeno nel tempo, nel 1993-2000 (Nomisma su dati Banca d'Italia) le famiglie in disagio erano 670.000 (il 16%) nel 2002-2008 sono salite a 1.111.000 (il 25%) e nel 2010-2014 sono 1.653.000 il 35%!

Il problema, drammatico, è nei

numeri: 694.600 alloggi e.r.p. presenti in Italia, oltre 1.600.000 famiglie che necessitano di un alloggio e.r.p., con una tendenza a crescere anno dopo anno.

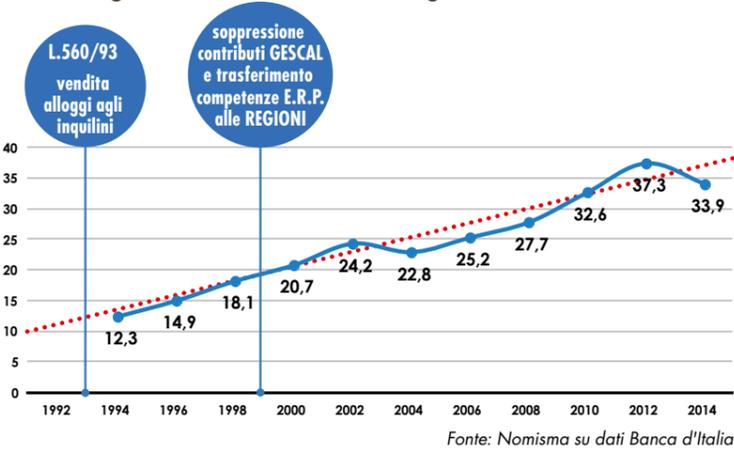
### Che fare?

- Non mancano i programmi e le azioni finalizzate a contrastare il disagio abitativo, ma le risposte risultano essere inadeguate rispetto alla dimensione del fenomeno
- Non mancano i soggetti demandati a gestire le scarse risorse finanziarie, ma ciò accresce la polverizzazione delle iniziative e ne riduce l'efficacia
- Non mancano gli strumenti che promuovono partnership pubblico-private ma la redditività obiettiva esclude di fatto la gestione del disagio acuto, dove vi sono i grandi numeri

### Alcune proposte

È necessario ricomporre il quadro delle competenze e rivisitare il processo di attribuzione delle stesse, avviate negli anni Settanta dopo l'istituzione delle Regioni e completato con il decreto legislativo 112/1998 e successivamente con la nuova stesura del Titolo V della Costituzione. Negli anni si è generato un quadro normativo composto da elementi contraddittori, non esente da ambiguità interpretative, che ha richiesto interventi sistematici della Corte Costituzionale, generando conflittualità tra Stato, Regioni e Comuni. Si sono cercate nuove definizioni di ruoli e di funzioni, auspicando anche l'intervento di operatori privati, che di fatto nulla ha pro-

### Evoluzione del fenomeno del disagio economico delle famiglie in locazione



Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia

	1993-2000	2002-2008	2010-2014
NUMERO FAMIGLIE IN DISAGIO	670.000	1.111.000	1.653.000
QUOTA DI FAMIGLIE IN DISAGIO SUL TOTALE DELLE FAMIGLIE IN AFFITTO	16%	25%	35%

dotto in termini di contributi reali ed in termini di risposte concrete alla soluzione dei problemi dell'e.r.p.. Occorre pertanto rivedere la ripartizione dei compiti e delle funzioni individuando negli attuali gestori dell'e.r.p. gli attori di programmi di intervento nell'ambito di un'auspicata normativa di settore uguale ed univoca su tutto il territorio nazionale. Occorre cioè procedere per la riassunzione da parte del Governo centrale delle competenze in materia di e.r.p., procedendo per passi successivi, ad esempio con l'emanazione di una norma di indirizzo (legge quadro) alle Regioni per uniformare il settore sui punti gestionali essenziali.

Il nodo dei nodi è quello del finanziamento dell'e.r.p.. Occorre assicurare un flusso costante e certo di risorse con la fiscalità di scopo. Ulteriori risorse potrebbero essere recuperate con un sistema fiscale più coerente destinando le attuali tassazioni corrisposte dal sistema e.r.p. alla costruzione, manutenzione, recupero, messa in sicurezza e riqualificazione energetica del patrimonio edilizio.



Luca Talluri, Presidente di Federcasa e di Casa S.p.A. Firenze.

# NUOVI INCENTIVI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO

## CONTENUTI NEL "CONTO TERMICO 2.0" PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE

È stato recentemente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, relativo all'aggiornamento della disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, il cosiddetto "Conto Termico 2.0". L'originario "Conto Termico", approvato nel dicembre 2012, è stato utilizzato da Casa S.p.A. per portare risorse aggiuntive a quelle correnti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio e.r.p. gestito.

Abbiamo, in particolare, richiesto (e ottenuto) l'incentivo previsto dal "Conto Termico" per due categorie di interventi: l'isolamento termico delle pareti esterne degli edifici, mediante il cosiddetto "cappotto", la messa in opera cioè di uno strato

di coibentazione esterna dell'intero involucro edilizio dello spessore medio di 10/12 cm e la sostituzione delle caldaie singole degli alloggi, con nuovi generatori di calore a condensazione.

Grazie all'impegno di Federcasa, è stato possibile interloquire con il GSE, incaricato dal Ministero di gestire materialmente il portale informativo per l'attuazione di quanto previsto dal Conto Termico, risolvendo i numerosi dubbi e le problematiche interpretative e soprattutto facendoci "riconoscere" nella particolarità della situazione di gestione dell'e.r.p. della Toscana, dove i proprietari degli alloggi e.r.p. sono i Comuni e il soggetto gestore, che materialmente presenta la pratica di incentivo, ha il solo compito di gestire il patrimonio (Casa S.p.A. per il L.O.D.E. Fiorentino).

A fronte di un utilizzo tutto sommato limitato delle potenzialità del Conto Termico (erano disponibili complessivamente circa 900 milioni di euro e nei tre anni di attuazione ne sono stati impegnati meno di 100) Casa S.p.A. è risultato il soggetto gestore e.r.p. che ha utilizzato di più e meglio gli incentivi previsti dal Conto Termico.

Tradotto in cifre, per la realizzazione dell'isolamento termico delle superfici opache delimitanti il volume climatizzato (cioè **la realizzazione di cappotti termici sulle pareti esterne degli edifici e.r.p. gestiti**) abbiamo realizzato (e stiamo realizzando) **6 interventi in altrettanti edifici e.r.p., per un costo complessivo di € 2.130.000,00 di cui € 839.000,00 coperti dagli incentivi del Conto Termico** (il 39% della spesa complessiva). Per

la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, con nuove caldaie a condensazione** (cioè più efficienti e meno inquinanti), **abbiamo realizzato 105 interventi per un costo complessivo di € 412.000,00 di cui € 257.000,00 coperti dagli incentivi del Conto Termico** (il 37% della spesa complessiva).

Quasi un milione e centomila euro si sono così aggiunti ai finanziamenti e.r.p. (costituiti sostanzialmente dal monte canonici, dalle vendite del patrimonio e dai finanziamenti statali) per realizzare interventi di efficientamento energetico nel patrimonio gestito.

Questa attività di Casa S.p.A. verrà continuata e, se possibile, incrementata nei prossimi anni, cogliendo al meglio le nuove opportunità offerte dal Conto Termico 2.0, che

entrerà in vigore il 31 maggio 2016. In particolare oltre agli incentivi già previsti dal precedente provvedimento, il nuovo Conto Termico amplia gli interventi di efficienza energetica incentivabili, semplifica le modalità di accesso e di erogazione, adegua i valori massimi dell'incentivo e innalza la soglia per l'erogazione con rata unica.

Sono ora incentivati la trasformazione degli edifici esistenti in "edifici ad energia quasi zero", la sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione, l'installazione di tecnologie di gestione e di controllo automatico degli impianti termici ed elettrici degli edifici, ivi compresa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

# PROGETTARE E COSTRUIRE EDIFICI AD ENERGIA QUASI ZERO: L'ESEMPIO DEI NUOVI ALLOGGI E.R.P. NELL'AREA EX LONGINOTTI A FIRENZE



Firenze, Viale  
Giannotti, Area Ex  
Longinotti, edificio  
e.r.p. realizzato in  
legno xlam, 39+6  
alloggi.  
Immagini foto  
realistiche del  
progetto: in alto  
vista dalla piazza,  
sotto vista su Viale  
Giannotti.

In basso le sezioni  
degli elementi  
costruttivi e lo  
schema degli  
impianti.

I nuovi edifici del futuro dovranno essere realizzati con criteri progettuali, costruttivi, tecnologici e impiantistici in grado di renderli particolarmente efficienti, da un punto di vista energetico.

La tipologia che viene più utilizzata è quella degli "edifici nZEB" cioè nearly Zero Energy Building, ovvero gli edifici ad energia quasi zero.

In pratica, a partire dal 2020, i nuovi edifici dovranno consumare poca energia per il loro funzionamento (riscaldamento, raffrescamento) e gran parte di questa energia dovrà essere prodotta da fonti rinnovabili (sole, vento, calore del terreno per impianti solari termici, fotovoltaici, eolici, geotermia ecc).

Per spiegarci meglio utilizziamo un esempio concreto: i nuovi edifici, per complessivi 45 alloggi e.r.p., in costruzione nell'area ex Longinotti a Firenze. I due fabbricati sono realizzati, per le pareti interne ed esterne e per i solai, in legno massiccio di abete a 5 strati incrociati.

Quindi una struttura portante di solai e pareti costituita da un materiale naturale che ha ottime caratteristiche, oltre che statiche anche coibenti (spessore variabile da 10 a 18 cm), ulteriormente migliorate nel loro funzionamento con le coibentazioni "a cappotto", ovvero con uno

strato di materiale coibente di adeguato spessore (nel caso specifico si tratta di pannelli in lana di roccia di spessore cm. 14) e controparete interna anch'essa con isolamento in lana minerale (in questo caso spessore cm. 4,5).

Anche gli infissi devono essere molto efficienti, garantendo un'elevatissima tenuta all'aria e un elevato taglio allo scambio di calore/freddo tra interno ed esterno.

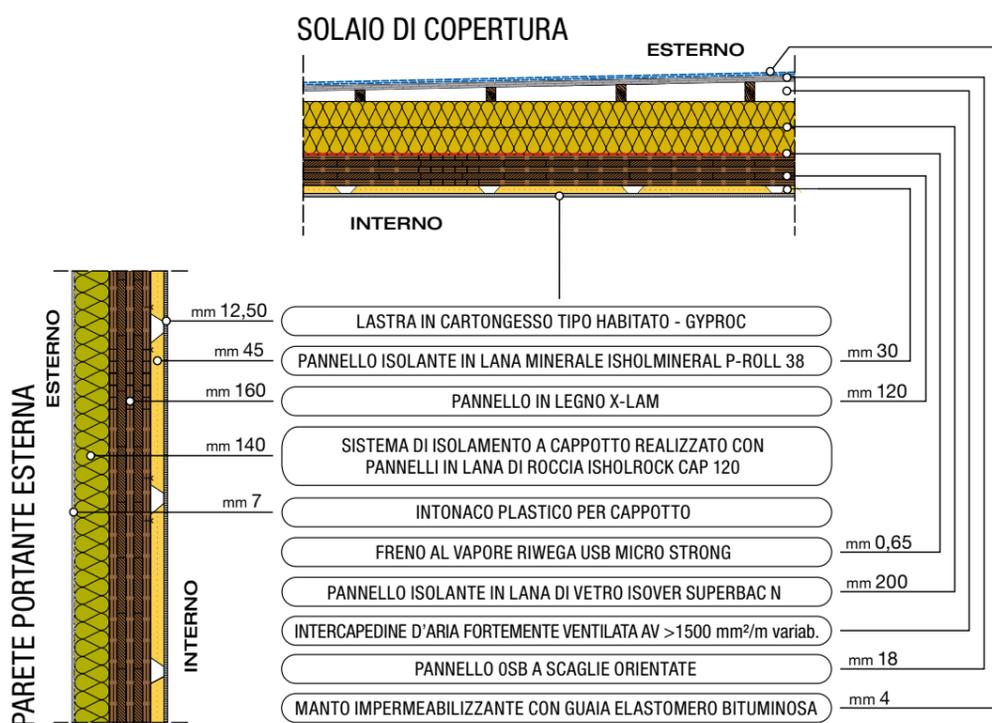
Si realizza così un involucro esterno, di elevato spessore, con materiali ad elevato potere coibente, in grado quindi di garantire che nei mesi invernali il calore prodotto dall'impianto di riscaldamento rimanga all'interno dell'alloggio e non si disperda all'esterno, minimizzando così la quantità di calore che occorre produrre e che nei mesi estivi il calore dell'esterno non entri all'interno dell'alloggio, minimizzando così la necessità di raffrescamento. Tradotto in numeri, un edificio realizzato con un involucro come questo ha necessità di disporre di poca energia per il suo funzionamento: all'incirca 20 kWh/mq.anno (riscaldamento e raffrescamento) contro i circa 60/80 kWh/mq. anno di un edificio costruito bene e secondo le regole attualmente vigenti e gli oltre 150/200 kWh/mq. anno della gran parte degli edifici esistenti.

Anche le "macchine" svolgono un compito fondamentale, quindi nei due edifici della ex Longinotti il caldo e il freddo sono prodotti da pompe di calore con inverter aria-acqua ad alto rendimento.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua a pompa di calore e sul tetto sono installati pannelli per impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da utilizzare sul posto per alimentare le utenze condominiali, cioè le macchine utilizzate per produrre energia, far funzionare l'ascensore e le luci condominiali.

Gli edifici della ex Longinotti producono così, da fonte rinnovabile, circa il 72% dell'energia necessaria al funzionamento, ottemperando al requisito richiesto per edifici n.ZEB, di elevata integrazione dell'energia, necessaria al funzionamento con fonti rinnovabili.

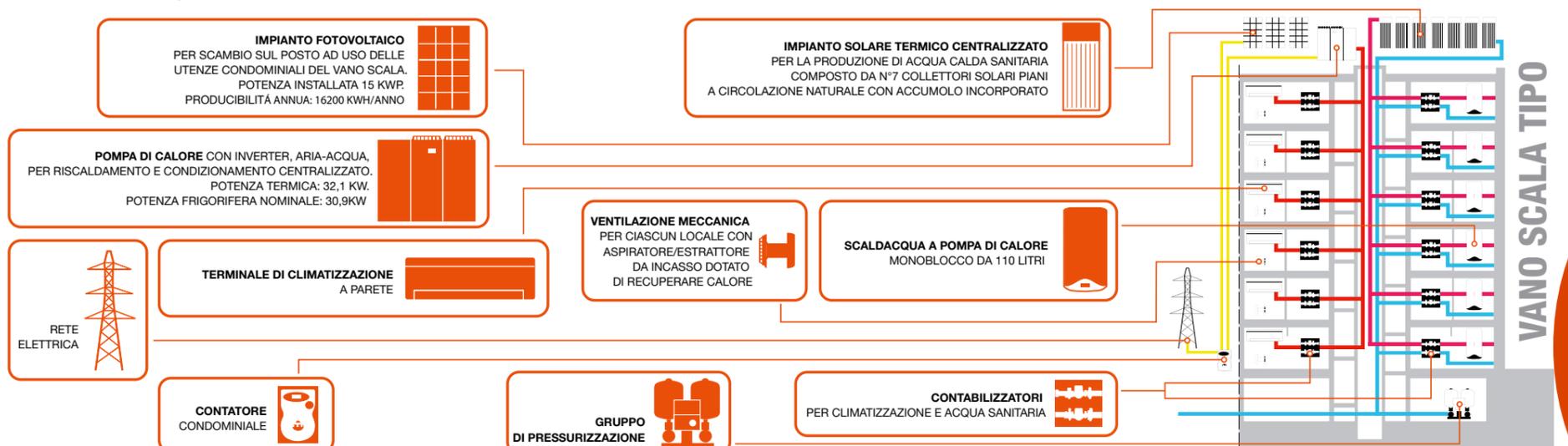
## La struttura portante e i pacchetti di isolamento



[www.casaspa.it/informazioni/ex\\_longinotti.asp](http://www.casaspa.it/informazioni/ex_longinotti.asp)



## Schema dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento



# I SERVIZI FORNITI DA CASA S.P.A. VALUTATI DAGLI UTENTI DEGLI ALLOGGI E.R.P.

In occasione della raccolta biennale dei redditi anno 2014, Casa S.p.A., nel periodo marzo - novembre 2015, ha effettuato un'indagine di gradimento tra gli utenti degli alloggi e.r.p. gestiti.

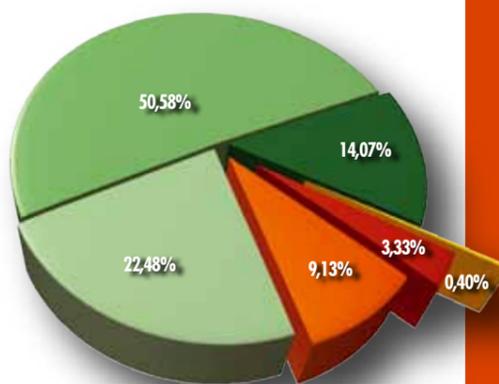
L'indagine, condotta mediante la compilazione di un breve questionario, avente lo scopo di valutare i servizi forniti da Casa S.p.A., ha riguardato un ampio campione di intervistati (2.240).

Le domande proposte costituivano una sintesi dei quesiti contenuti in precedenti indagini, svolte nel 2011 e nel 2013, consentendo una parziale comparazione temporale

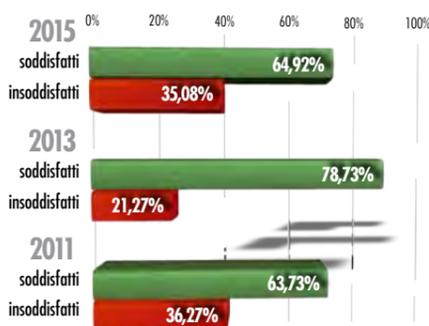
dei risultati.

Questi confermano una buona tenuta dei dati soddisfacenti rilevati in passato: con particolare soddisfazione osserviamo l'ampissimo consenso in ordine alla cortesia del nostro personale come anche molto positivo ci pare la crescita sensibile del gradimento sul nostro sito internet.

Da tenere sotto controllo i dati relativi ai servizi amministrativi e soprattutto manutentivi, entrambi in flessione rispetto ai risultati 2013, pur mantenendosi in un ambito di gradimento più che accettabile.

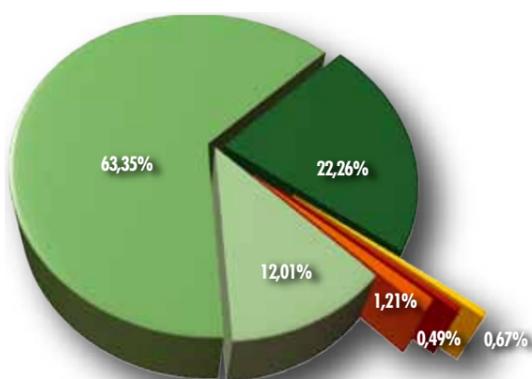


Stato dell'alloggio

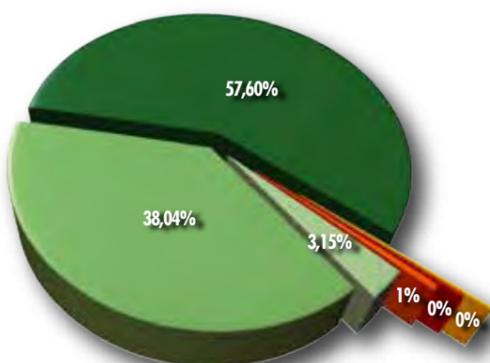
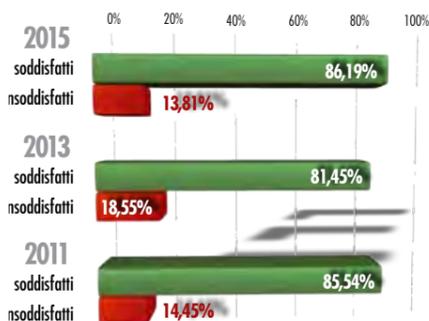


## RISPOSTE AL QUESTIONARIO:

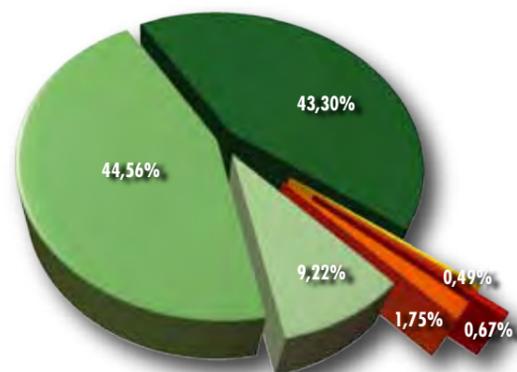
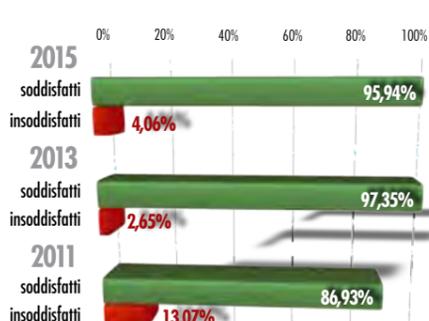
- Molto soddisfatto
- Abbastanza soddisfatto
- Solo in parte soddisfatto
- Non risponde
- Insoddisfatto
- Molto Insoddisfatto



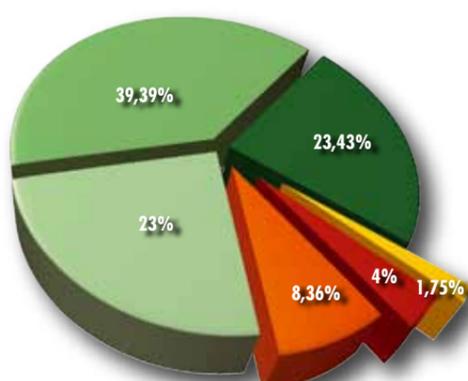
Comunicazione di Casa S.p.A.



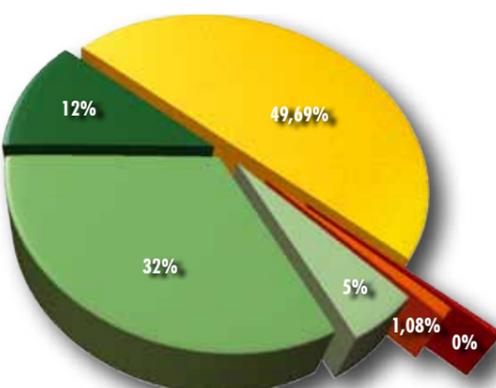
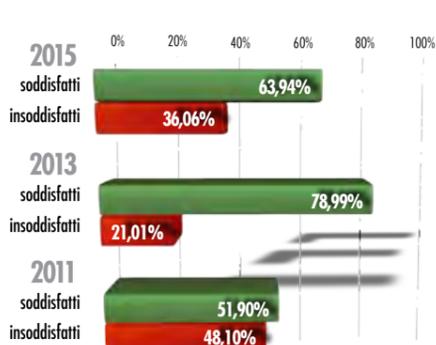
Cortesia del personale



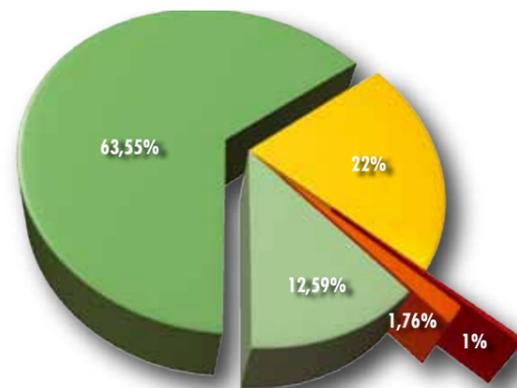
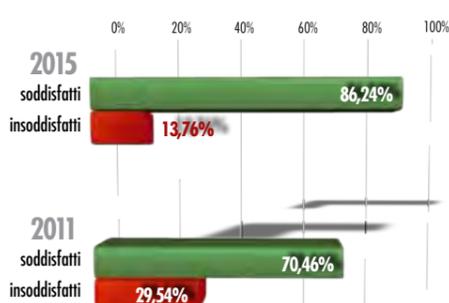
Qualità dei servizi amministrativi



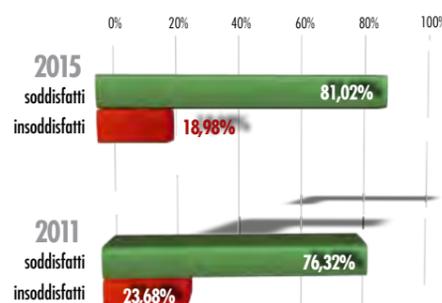
Qualità dei servizi manutentivi



Sito Internet



Carta dei Servizi



## SALUTO A LUIGI DILILLO

IL RICORDO DI CASA S.P.A.



Il 5 febbraio, all'età di settantacinque anni, se n'è andato l'Avv. Luigi Dilillo.

È stato Coordinatore Generale, prima dello IACP e poi dell'Ater di Firenze, dal 1980 al 2003.

Uomo di grande cultura e curiosità, aperto alla società ed al nuovo, ottimo giurista e profondo conoscitore dell'edilizia residenziale pubblica, ha accompagnato negli anni l'evoluzione del nostro settore con integrità, competenza e creatività.

Il suo ultimo lavoro è stato gestire al meglio, nel 2003, il passaggio del patrimonio e.r.p. ai Comuni e le funzioni dell'ex Ater a Casa S.p.A..

La Società ed i colleghi che con lui hanno condiviso l'onere e l'onore di lavorare insieme per far coesistere regole, bisogni e scarse risorse nell'edilizia residenziale pubblica lo ricordano con gratitudine ed affetto.

## A MAGGIO I QUARTIERI SI ANIMANO CON LA "FESTA DEI VICINI"

SI RIPETE L'APPUNTAMENTO PER FAVORIRE LA COESIONE SOCIALE E I RAPPORTI DI BUON VICINATO TRA GLI INQUILINI

La "Festa dei Vicini" si propone di combattere l'isolamento che contraddistingue i quartieri delle grandi città, consolidare i rapporti di buon vicinato tra gli inquilini, rafforzando i legami di prossimità e di solidarietà per lottare contro l'individualismo e l'isolamento e, di conseguenza, costruire un'Europa più solidale e più fraterna. Quest'anno la città di Firenze vi dà appuntamento il **27 maggio**: per quella data tutti gli inquilini delle case popolari saranno invitati ad organizzare una festa, un buffet o un aperitivo con i vicini, negli spazi comuni del con-

dominio. Per partecipare è necessario com-



Il Presidente di Federcasa, Luca Talluri, ha ribadito come questo appuntamento rappresenti un momento conviviale importante in cui i cittadini si mobilitano, si organizzano e manifestano il senso di solidarietà e coesione al fine di riscoprire il senso delle relazioni, fortificarle e, in certi casi, costruirle. L'evento costituisce anche un modo per superare anche barriere culturali e stili di vita diversi, ed avviare relazioni più amichevoli e solidali. Rinnoviamo caldamente a tutti l'invito a partecipare: la Festa dei Vicini vi aspetta!

pilare il modulo di partecipazione reperibile sul sito dell'azienda ed inviarlo all'indirizzo mail [casaspa@casaspa.org](mailto:casaspa@casaspa.org) entro il 13 maggio.

## AGGIORNATI I PIANI TRASPARENZA E PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE

Anche Casa S.p.A., con l'inizio dell'anno 2016, ha aggiornato i due documenti di riferimento per la trasparenza (Piano della Trasparenza ed Integrità) e la prevenzione della corruzione (Piano della Prevenzione della Corruzione), predisposti ai sensi della normativa vigente e delle indicazioni dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC). Il Piano Trasparenza ed Integrità, a cura del Responsabile della Trasparenza, che per Casa S.p.A. è l'Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, è stato aggiornato con gli obiettivi da raggiungere per il triennio 2016-2018. Il documento alla base del monitoraggio degli obblighi di trasparenza previsti per le società partecipate e in controllo pubblico dal D.Lgs. n. 33/2013, è scaricabile dal sito internet di Casa S.p.A. [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it) nella sezio-



[www.casaspa.it/azienda/trasparenza/altri%20contenuti.asp](http://www.casaspa.it/azienda/trasparenza/altri%20contenuti.asp)

ne Società Trasparente - Disposizioni generali.

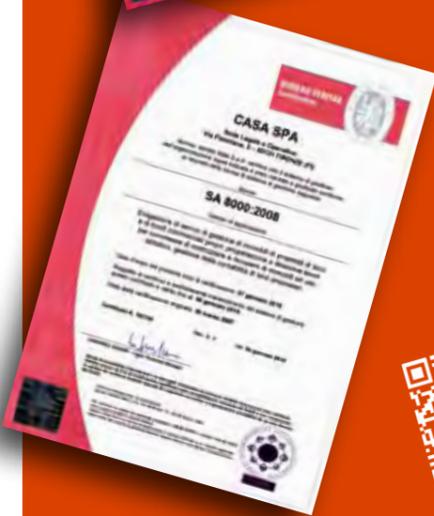
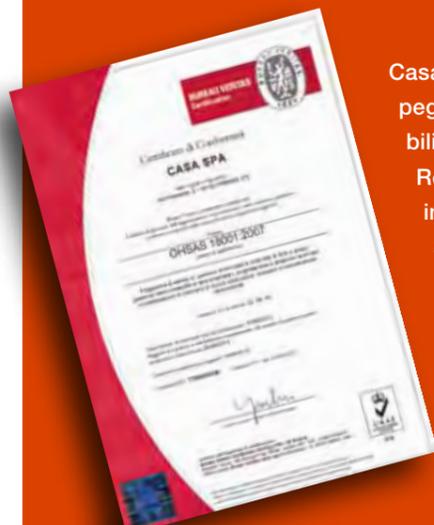
Il secondo documento, Piano della Prevenzione della Corruzione, a cura del Responsabile della Corruzione, di recente nomina, è diventato obbligatorio per la Società solo a seguito della Determinazione ANAC del giugno 2015. È quindi un documento trasformato ed integrato, rispetto al precedente, non obbligatorio ed è anch'esso scaricabile dal sito internet della società nella sezione "Società Trasparente - Altri contenuti".



SEGUICI SU **twitter**

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

## RINNOVATA LA CERTIFICAZIONE ETICA E QUELLA RELATIVA ALLA SICUREZZA SUL LAVORO



Casa S.p.A. conferma il suo impegno in ambito di Responsabilità Sociale.

Recentemente si sono svolte infatti, con esito positivo, le approfondite verifiche per il rinnovo triennale della certificazione SA8000 - c.d. Certificazione Etica (dicembre 2015) e della certificazione OHSAS 18001 - Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro (marzo 2016).



[www.casaspa.it/azienda/responsabilita%3%A0%20sociale.asp](http://www.casaspa.it/azienda/responsabilita%3%A0%20sociale.asp)



[www.casaspa.it/azienda/ohsas.asp](http://www.casaspa.it/azienda/ohsas.asp)

## CASA SPA ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

**PRESSO LA SEDE**  
Via Fiesolana, 5

Gli uffici che si occupano di:

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

martedì e venerdì  
ore 9.00 - 12.30

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

\*\*\*

Tutti gli uffici ricevono  
anche per appuntamento

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

- **DOCUMENTAZIONE STORICA**

Giorni di apertura al pubblico per il 2015 con orario 9.00 - 12.00

- |                   |                 |                    |                   |
|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| > 11 e 25 gennaio | > 4 e 18 aprile | > 4 e 18 luglio    | > 3 e 17 ottobre  |
| > 8 e 22 febbraio | > 9 e 23 maggio | > agosto chiuso    | > 7 e 21 novembre |
| > 7 e 21 marzo    | > 6 e 20 giugno | > 5 e 19 settembre | > 5 e 19 dicembre |

[www.casaspa.it](http://www.casaspa.it)  
[info@casaspa.org](mailto:info@casaspa.org)

STAMPATO SU CARTA  
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO  
CHIUSO IN TIPOGRAFIA  
IL 28 NOVEMBRE 2015

**CASA SPA**  
informa

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](mailto:info@casaspa.org)

Grafica e Impaginazione  
**Francesco Carpi Lapi**

Stampa:  
**Litografia IP**

# CANTIERI IN CORSO

Tornelle in Val di Pesa, Sambuca, NC 4 alloggi



Sesto Fiorentino, ex cantiere comunale, NC 12 alloggi



Firenze, Ex Longinotti, RU 45 alloggi



Firenze, Via della Casella, cappotto termico



Firenze, Torre degli Agli, RU 88 alloggi



Lastra a Signa, Santa Caterina, RE 4 alloggi



Sesto Fiorentino, viale Ariosto, cappotto termico



Firenze, Pru S. Maria a Cintioia, RE 4 alloggi



Pontassieve, Le Sieci, NC 12 alloggi



Borgo San Lorenzo, ex Macelli, NC 18 alloggi



Firenze, Ex Murate, RE 12 alloggi



[www.casaspa.it/cantieri/cantieri.asp](http://www.casaspa.it/cantieri/cantieri.asp)

