



CASA S.P.A.

informa

ANNO XV
NUMERO 3
NOVEMBRE 2017

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: LEONARDO BARTOLETTI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 28/8/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa S.p.A. via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Inaugurazione
a Sambuca...pag. 2



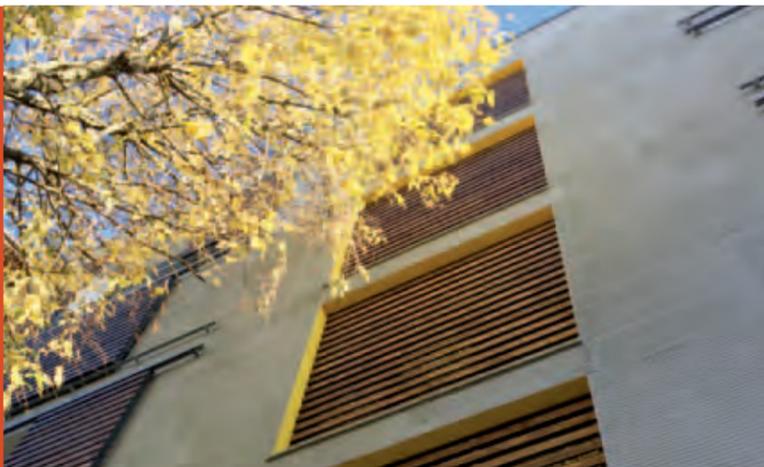
Consegnati
12 alloggi a Sesto...pag. 3



Federcasa e
Organizzazioni inquilini
per rilanciare l'e.r.p.
pag. 7



L'ambito
Premio Sostenibilità a
Casa S.p.A....pag. 6



PREMIO SOSTENIBILITÀ 2017

organizzato da:  agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile

**Il Premio Sostenibilità 2017
per l'Edilizia Residenziale ex Novo
è stato aggiudicato a CASA S.p.A.
per l'edificio di 39 + 6 alloggi E.R.P.
realizzato nell'area ex Longinotti a Firenze**

L'E.R.P. è vitale e si candida a costituire il centro delle politiche nazionali e locali per la casa

Questo numero di Casa S.p.A. Informa chiude l'anno 2017. È quindi tempo di bilanci, ma non è ancora il momento per guardarsi indietro: tante sono le questioni aperte e in via di definizione sul finire dell'anno, così che si potrebbe dire che è (ancora) tempo di lavoro.

Abbiamo consegnato (a luglio) i 4 alloggi E.R.P. realizzati nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa in loc. Sambuca e (a dicembre) i 12 alloggi E.R.P. nel Comune di Sesto Fiorentino. Sono due interventi significativi, perché i 4 alloggi a Tavarnelle sono stati assegnati su graduatoria intercomunale nell'ambito dell'Unione Comunale Chianti Fiorentino e i 12 alloggi a Sesto Fiorentino sono stati finanziati integralmente con il Bilancio Comunale. Due segnali forti sulla via dell'aggregazione e della coesione delle politiche abitative intercomunali e dell'assegnare priorità, anche a livello di scelte di bilancio, all'edilizia residenziale pubblica.

La notizia che il nostro progetto per 45 alloggi alloggi E.R.P. in legno XLAM NZEB nell'area ex Longinotti a Firenze ha vinto il Premio Sostenibilità 2017 bandito da AESS di Modena ci ha riempito di gioia e la lettura delle motivazioni della Giuria tecnica, che pubblichiamo integralmente, ci confermano la bontà della strada scelta per realizzare stabilmente alloggi E.R.P. ad altissime prestazioni energetiche e compatibili ambientalmente.

Nonostante l'avvicinarsi delle festività di fine anno sappiamo bene che per l'E.R.P. non è momento di regali; il tema è quello del riconoscimento del ruolo di necessità e della messa a disposizione di strumenti e mezzi finanziari per poter dare risposte efficaci al bisogno di edilizia residenziale pubblica. Mentre scriviamo è in fase di approvazione la Legge di Bilancio 2018 dove sono previsti importanti provvedimenti che riguardano direttamente l'E.R.P.: l'estensione al nostro mondo degli incentivi per l'adeguamento e il miglioramento antisismico del patrimonio edilizio, il cosiddetto sisma-bonus e degli incentivi per interventi di efficientamento energetico realizzati su immobili gestiti per conto dei Comuni.

Per parte nostra noi stiamo lavorando per farci trovare pronti allorquando da provvedimenti nazionali e/o regionali venissero messe a disposizione risorse per l'adeguamento sismico del patrimonio

E.R.P. Il nostro obiettivo è di avere una base conoscitiva completa delle caratteristiche, relativamente alla vulnerabilità sismica, del patrimonio E.R.P. gestito. Stiamo parlando di 1.071 edifici. La fase successiva e interconnessa alla fase di studio è la messa a punto di tipologie di intervento valide per una pluralità di alloggi e la stima attendibile dei costi necessari.

È ricorrente, anche in queste mie note, il tema dei finanziamenti. Noi partiamo da un assunto imprescindibile: se i finanziamenti arrivano, dobbiamo dimostrare di essere in grado, con celerità ed efficienza, di trasformarli in interventi (di MS, RE, NC) realizzati. Siamo in totale sintonia con il Governo centrale che tramite il MIT per la gestione dei finanziamenti della L. 80/2014 per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi degradati ha messo a punto un apposito "contatore". Anche noi abbiamo replicato detto contatore ed è con una punta di orgoglio che possiamo dimostrare che Casa S.p.A. è su livelli di prestazione superiore, e non di poco, rispetto alla media nazionale e regionale nell'attuazione della Legge 80.

Sono molti i fronti aperti, ma il segnale che mi piace valorizzare in questa fine anno è quello di un settore E.R.P. vitale e candidato autorevole a costituire il centro delle politiche abitative nazionali e locali grazie alle capacità tecniche e operative, all'esperienza, alle relazioni fluide con i diretti interlocutori e con i sindacati di categoria (importante il documento sottoscritto tra FEDERCASA e SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI per rilanciare l'E.R.P. e tutto il settore delle case popolari in Italia), all'essere insediati fisicamente nelle periferie urbane e di poter essere di conseguenza il motore per la messa a punto e lo sviluppo di strumenti efficaci e in grado di gestire i molteplici aspetti problematici della cosiddetta complessità urbana, in rete con le istituzioni e i servizi sociali e sanitari.

Al lavoro ... con spirito aperto e con incrollabile determinazione. È con questo scenario che il sottoscritto e Casa S.p.A. formulano a tutti voi i migliori auguri di Buone Feste.



Luca Talluri
(Presidente di CASA S.p.A.)



Il 14 luglio sono stati consegnati i 4 alloggi realizzati da Casa S.p.A. in loc. Sambuca nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa. Presenti i Sindaci dell'Unione Comunale Chianti Fiorentino, David Baroncelli (Tavarnelle Val di Pesa) Massimiliano Pescini (San Casciano Val di Pesa) Maurizio Semplici (Barberino Val d'Elsa) e Paolo Sottani (Greve in Chianti). Il nuovo edificio E.R.P. sorge in fregio alla prosecuzione della via Biagi, in loc. Sambuca, dove si attestano altri edifici esistenti, in un contesto a prevalente destinazione agricola. La pendenza del terreno ha consigliato di collocare i locali accessori e l'autorimessa entro il perimetro dello sbancamento. Il corpo di fabbrica è stato orientato lungo l'asse nord-sud permettendo così l'ottimale esposizione degli affacci. Il fabbricato si caratterizza architettonicamente per il linguaggio moderno, con volumi ben definiti e dinamicamente articolati. Il blocco scala-ascensore è stato particolarmente enfatizzato, con lo slitta-

mento dei due blocchi residenziali lungo l'asse longitudinale mentre la copertura risulta morfologicamente caratterizzata, per il blocco lato ovest dalle asolature sull'elemento aggettante di coronamento e per l'inclinazione a sud di quella dell'altro blocco. I quattro alloggi sono tutti di piccole dimensioni, con soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera doppia, bagno. Tutti gli alloggi sono dotati di cantina e posto auto coperto ubicati al piano interrato. La tipologia costruttiva è in telaio in c.a. con muratura in laterizio porizzato e coibentazione a cappotto in EPS, le finiture sono tradizionali con intonaco colorato, infissi in PVC. In copertura sono installati pannelli solari, opportunamente schermati alla vista e integrati nella copertura, per la produzione da fonte rinnovabile di calore e pannelli fotovoltaici per la produzione di elettricità. La prestazione globale del fabbricato si colloca in A3 con indice di prestazione pari a 33,54 a 38,10 kWh/mq. anno.

r.u.p.: Arch. Vincenzo Esposito (Casa S.p.A.)

Progetto architettonico:

Arch. Marco Barone, Geom. Stefano Cappelli, Arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)

Progetto strutture:

Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.)

Progetto impianti meccanici:

Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)

Progetto impianti elettrici:

P.I. Mauro Bossoli (Casa S.p.A.)

Progetto sicurezza:

Arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)

D.L. Geom. Pietro Benucci,
con Geom. Giovanni Ricca (Casa S.p.A.)

D.L. Opere strutturali: Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.)

Progettista e Coordinatore della sicurezza in corso

d'opera:

Arch. Fabrizio Morozzi

Appaltatore: M.M. Costruzioni s.r.l. di Città della Pieve (PG)

Finanziamento: Delibera G.R.T. 323 del 15.03.2010 e Decreto 5110/2009 Finalità B

Costo globale intervento : € 366.000,00

Costo di Costruzione: € 335.000,00

Costo globale ad alloggio: € 91.459,00

Costo di Costruzione a mq. S.C.: € 1.338,00

Costo complessivo a mq. S.C.: € 1.496,00

(tutti gli importi sono al netto IVA)



COMUNE DI SESTO FIORENTINO

CONSEGNATI 12 ALLOGGI IN VIA POZZI



Il 30 novembre, il Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino Lorenzo Falchi, l'Assessore alla Casa Donatella Golini e il Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri hanno consegnato le chiavi dei 12 alloggi E.R.P. realizzati da Casa S.p.A. nell'ambito del Piano di Recupero dell'area dell'ex Cantiere Comunale, che ha rifunzionalizzato, prevalentemente a destinazione residenziale e urbanizzazioni, l'area compresa tra via Pozzi e il proseguimento di via Sarri. I 12 alloggi sono stati finanziati totalmente con fondi del Bilancio del Comune: una esperienza originale a testimonianza dell'attenzione all'E.R.P. da parte delle Amministrazioni Comunali di Sesto Fiorentino. I 12 alloggi e.r.p. sono stati progettati unitariamente ai 20 alloggi in affitto permanente a canone calmierato, costituendo un corpo di fabbrica unitario, con tipologia in linea con tre piani fuori terra a destinazione residenziale e il piano seminterrato per posti auto coperti, cantine e lo-

cali tecnici. Le facciate principali del fabbricato sono esposte lungo gli assi nord-est e sud-ovest, e sono caratterizzate dall'andamento "spezzato" caratterizzato da sfaccettature continue e non , con le logge che contribuiscono a creare giochi d'ombra e di luce. La gronda di coronamento dell'edificio, a spiovente semplice che segue l'andamento frammentato dell'attacco a terra, completa ed enfatizza l'effetto. Gli alloggi sono 12, con prevalenza di superfici medie: n. 7 (con soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera doppia, e camera singola e bagno) e n. 2 (con soggiorno-pranzo-angolo cottura, due camere doppie, bagno e servizio) e 3 alloggi piccoli (con soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera doppia, bagno). Tutti gli alloggi sono dotati di cantina e posto auto coperto ubicati al piano interrato. La tecnologia costruttiva (telaio in c.a. con muratura in laterizio alveo-

lato) con copertura piana per ospitare i pannelli del solare termico e fotovoltaici, le finiture a intonaco con carter metallici di rivestimento e infissi in alluminio e gli impianti tecnologici (riscaldamento centralizzato e produzione di parte dell'energia necessaria da fonte rinnovabile) sono secondo la fascia standard medio-alta vigente. La prestazione energetica globale del fabbricato si colloca in A3 con indici di prestazione globale di 39,32 kWh/mq. anno e con una copertura da fonte rinnovabile per acqua calda sanitaria pari al 70%.



r.u.p.: Arch. Vincenzo Esposito (Casa S.p.A.)
Progetto architettonico:
 Arch. Marco Barone, Geom. Stefano Cappelli, Arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)
Progetto strutture:
 Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.)
Progetto Impianti meccanici:
 Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)
Progetto Impianti elettrici:
 P.I. Mauro Bossoli (Casa S.p.A.)
Progetto sicurezza:
 Arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)
D.L. Geom. Pietro Benucci,
 Geom. Giovanni Ricca (Casa S.p.A.)
D.L. Opere strutturali:
 Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.)
Coordinatore della sicurezza in corso d'opera:
 Arch. Gabriele Gelli

Appaltatore: I.E.N. s.r.l. di Colleferro (RM)

Finanziamento: Fondi del Bilancio Comunale
Costo globale intervento: € 1.052.000,00
Costo di Costruzione: € 961.000,00
Costo globale ad alloggio: € 87.670,00
Costo di Costruzione a mq. S.C.: € 999,00
Costo complessivo a mq. S.C.: € 1.110,00

(tutti gli importi sono al netto IVA)



L. 80/2014 è l'unico provvedimento (tra quelli nazionali e regionali) attualmente effettivamente attivo per i finanziamenti e.r.p..

La sua rapida attuazione, per quanto di competenza di Casa S.p.A., soggetto gestore del patrimonio e.r.p., incaricato della progettazione, dell'appalto e della direzione dei lavori degli interventi, costituisce un punto fermo e una priorità operativa. Il provvedimento denominato "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015" di cui alla L. 80/2014 di conversione con modificazioni del D.L. 28 marzo 2014, ha la positiva caratteristica di costruire un vero e proprio programma pluriennale di finanziamento, attualmente avente validità per il periodo 2015-2018.

Sulla base della programmazione finanziaria della Legge di stabilità,

il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti annualmente trasferisce le risorse alle Regioni, sia per la linea di intervento "A" (interventi di rimessa in pristino degli alloggi e.r.p. con importo massimo, IVA compresa, di € 15.000,00) che per la linea di intervento "B" (interventi di rimessa in pristino degli alloggi, compreso efficientamento energetico e/o messa in sicurezza sismica, per l'importo massimo, IVA compresa, di € 50.000,00/alloggio), che provvedono a localizzare, con impegno di spesa e liquidazione, i finanziamenti ai territori (nel caso della Regione Toscana ai L.O.D.E.).

Il MIT ha istituito un vero e proprio osservatorio per misurare l'efficienza e l'efficacia del provvedimento e dei vari soggetti attuatori, con misurazione dei tempi necessari per trasformare i finanziamenti in allog-

gi ristrutturati - rimessi in pristino e consegnati agli assegnatari aventi titolo.

Viene monitorata l'intera procedura, che può dirsi conclusa positivamente solo con l'assegnazione dell'alloggio ristrutturato e rimesso in pristino all'inquilino avente titolo.

Ad oggi il MIT ha trasferito alle Regioni i finanziamenti di cui alla lettera A) relativi alle annualità 2014-2017 (in tre distinte tranches) e quelli di cui alla lettera B) relativi alle annualità 2014-2017 (in tre distinte tranches).

La Regione Toscana ha provveduto ad assumere i provvedimenti per la localizzazione delle risorse ricevute dal MIT ai L.O.D.E. e per l'impegno e la liquidazione dei finanziamenti ai soggetti gestori e.r.p..

Il quadro di riferimento, per il L.O.D.E. Fiorentino all'attualità è il seguente.

A) ART. 4 LEGGE 80/2014 - IMPORTO MAX. IVA COMPRESA € 15.000/alloggio

DECRETO DIRIGENZIALE	€	ALLOGGI
6210/12.2015	390.817,43	32
9468/09.2016	312.653,95	26
14486/12.2016	357.988,77	33
TOTALE	1.061.046,15	91

B) ART. 4 LEGGE 80/2014 - IMPORTO MAX. IVA COMPRESA € 50.000/alloggio

DECRETO DIRIGENZIALE	€	ALLOGGI
7786/07.2016	1.550.300,67	48*
13681/11.2016	1.212.620,21	36^
10015/06.2017	1.678.601,84	31°
TOTALE	4.441.522,72	115 (+12)

note
 * recuperati ulteriori 7 alloggi con i risparmi realizzati in sede di gara d'appalto
 ^ recuperati ulteriori 5 alloggi con i risparmi realizzati in sede di gara d'appalto
 ° oltre ai interventi di MS consistenti nell'efficientamento energetico di 4 edifici E.R.P.



Let. A+B Media L.O.D.E. Fiorentino = 71%

NUOVE ATTIVITÀ PER LA MEDIAZIONE E LA COESIONE SOCIALE



Consapevole dei e normativi che hanno carat- negli allog- conflittualità pre più spes- condizioni di disagio socia- complessa la ge- venza, Federcasa per la Casa - a partire che si sta per chiudere, ha

ricerca tra i propri associati sulle politiche sociali in essere da loro adottate e sulle attività di impatto sociale da essi svolte. È stata istituita una commissione specifica per studiare e favorire azioni in grado di migliorare la convivenza sociale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, promuovendo lo sviluppo di strumenti efficaci e utili a rispondere in modo adeguato ai suddetti cambiamenti, alle esigenze dei cittadini inquilini e alla relativa coesistenza socio-culturale. Il tutto con l'obiettivo finale di aprire una linea di sviluppo e di investimento per la salvaguardia del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ed il miglioramento della qualità dell'abitare, nonché della sicurezza, attraverso un ruolo attivo delle politiche sociali e la creazione di una rete con le istituzioni e i servizi socio-sanitari. Casa S.p.A., condividendo percorso e visione, ha previsto l'inserimento, nella propria pianta organica di una nuova figura professionale che si occuperà di accompagnamento all'abitare e mediazione sociale, ovvero di pensare e promuovere pratiche volte ad affrontare e prevenire dinamiche di conflittualità laddove queste si manifestano, favorendo percorsi che permettano ai cittadini di gestirle e che aiutino loro alla convivenza al di là delle differenze, contrastando la tendenza, attuale, alla chiusura e al rifiuto.

La mediazione sociale, che sostiene concetti quali il vicinato come solidarietà, l'importanza della cura dei beni comuni, rappresenta un mezzo di costruzione e gestione della vita sociale nei contesti urbani abitativi più caratterizzati da complessità, instabilità relazionale e/o marginalità socio-economica, quali sono quelli dell'E.R.P., dove si affermano spesso conflitti e senso di insicurezza nel vivere gli spazi comuni. È il primo passo per qualificare ulteriormente l'attività di Casa S.p.A. e per ampliare la gamma dei servizi prestati ai Comuni soci.

mutamenti sociali negli ultimi anni terizzato la vita gi E.R.P., di una crescente sem- so intrecciata a marginalità o di le e di quanto sia stione della convi- - Federazione Italiana dai primi mesi dell'anno portato avanti un lavoro di

essere da loro adottate e sulle attività di impatto sociale da essi svolte. È stata istituita una commissione specifica per studiare e favorire azioni in grado di migliorare la convivenza sociale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, promuovendo lo sviluppo di strumenti efficaci e utili a rispondere in modo adeguato ai suddetti cambiamenti, alle esigenze dei cittadini inquilini e alla relativa coesistenza socio-culturale. Il tutto con l'obiettivo finale di aprire una linea di sviluppo e di investimento per la salvaguardia del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ed il miglioramento della qualità dell'abitare, nonché della sicurezza, attraverso un ruolo attivo delle politiche sociali e la creazione di una rete con le istituzioni e i servizi socio-sanitari. Casa S.p.A., condividendo percorso e visione, ha previsto l'inserimento, nella propria pianta organica di una nuova figura professionale che si occuperà di accompagnamento all'abitare e mediazione sociale, ovvero di pensare e promuovere pratiche volte ad affrontare e prevenire dinamiche di conflittualità laddove queste si manifestano, favorendo percorsi che permettano ai cittadini di gestirle e che aiutino loro alla convivenza al di là delle differenze, contrastando la tendenza, attuale, alla chiusura e al rifiuto.

PATRIMONIO E.R.P. GESTITO CENSIMENTO DELLA VULNERABILITÀ SISMICA

Casa S.p.A. ha avviato il censimento del patrimonio E.R.P. gestito finalizzato a valutare la vulnerabilità sismica dei fabbricati (sono 1071) analizzandone le caratteristiche costruttive, i progetti sulla base dei quali sono stati costruiti, lo stato di fatto attuale. L'obiettivo è anche di stimare il costo del miglioramento/ adeguamento sismico cui i fabbricati potrebbero essere sottoposti in caso di disponibilità di finanziamenti atti allo scopo. In buona sostanza cerchiamo di far-

È stata creata una scala di priorità, dando la precedenza ai fabbricati ubicati in zone a più alta sismicità realizzati prima dell'entrata in vigore della normativa sismica e a quelli che per caratteristiche di rilevanza strategica potevano risultare maggiormente a rischio in caso di evento sismico e via via tutti gli altri. Parallelamente si è rivolta l'attenzione allo studio dettagliato di alcuni fabbricati ritenuti tipologici e/o comunque strategici ovvero quelli in c.a. e in muratura di notevole volu-

Il seminario organizzato da FederCasa a Norcia relativo al rischio sismico sul patrimonio E.R.P. ha permesso di evidenziare e valorizzare lo studio svolto dall'associazione ISI (Ingegneria Sismica Italiana) per conto di FederCasa, volto a determinare il costo di adeguamento del patrimonio residenziale pubblico. Tale studio, infatti, avvalendosi della collaborazione di molti degli enti che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica distribuito su tutto il territorio italiano, e basando-

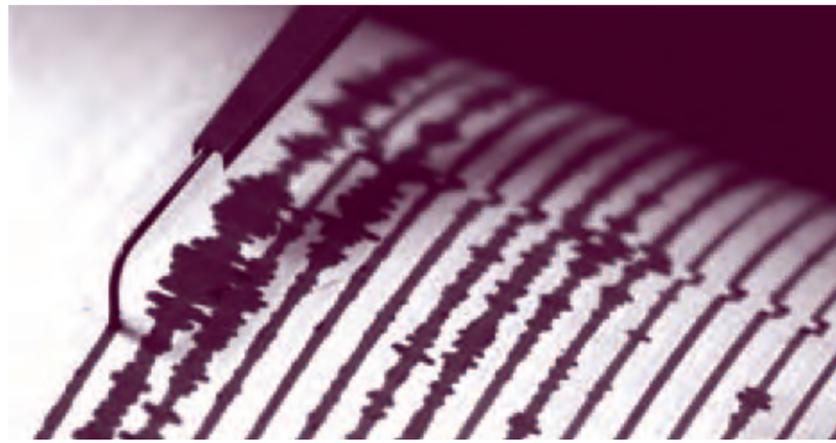


Tabella 1

Codice	Comune	Indirizzo	N. Civico	Proprietà	Anno di Costruzione	N. Alloggi	N. Piani fuori terra	Tipologia edilizia	Tipologia Strutturale	Struttura pilotis	Zona Sismica	Accelerazione di picco SLV (da Comune)
00010101	XXXXXXXXX	Yyyyyy Yyyyyyy	3	PROPRIETÀ MISTA	DAL '40 AL '59	6	3	EDIFICIO ISOLATO	MURATURA (ORIZZ. RIGIDI)	NO	3	0.131
00010107	XXXXXXXXX	Yyy Yyyyy	11	PROPRIETÀ MISTA	DAL '60 AL '69	27	3	EDIFICIO ISOLATO	C.A (SETTI E NUCLEI)	SI	3	0.131
00010109	XXXXX XXXXX	Yyy Yy Yyyyyyyyy	2-104	PROPRIETÀ MISTA	DAL '60 AL '69	54	2	EDIFICIO ISOLATO	C.A (SETTI E NUCLEI)	SI	3	0.131
00010113	XXXX XX XXX	Yyy Yyyyyyy	1-3	PROPRIETÀ MISTA	DAL '60 AL '69	16	4	EDIFICIO ISOLATO	MURATURA (ORIZZ. RIGIDI)	NO	3	0.131

ci trovare pronti a fronte di politiche nazionali e/o regionali che volessero destinare finanziamenti all'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente.

È stato creato e implementato un foglio di Excel in grado di raccogliere le prime informazioni, reperibili senza fare particolari ricerche di archivio né sopralluoghi, che, sulla base di informazioni macroscopiche note, descrivesse alcune caratteristiche di interesse del fabbricato (vedi tab. 1). Si sono poi individuate alcune peculiarità e caratteristiche ritenute interessanti al fine di caratterizzare meglio il fabbricato. Tali caratteristiche sono state riportate in una maschera all'interno del data base della società (vedi esempio a destra).

La schermata è composta da numerosi campi da compilare afferenti a dati che hanno influenza sulla capacità di resistenza di un fabbricato nei confronti delle azioni sismiche.

Si è così iniziata una classificazione dei fabbricati, avviando una campagna di sopralluoghi in situ e ricerche di documentazione presso l'archivio progetti della società.

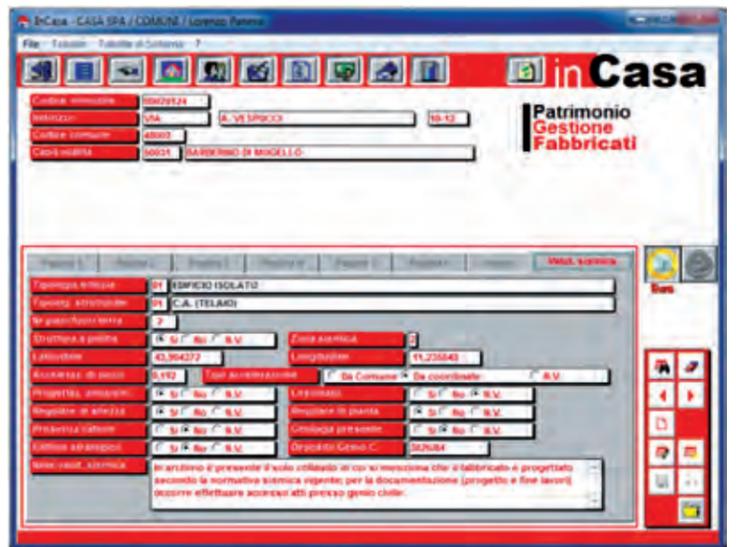
me di tipologia ripetitiva riscontrabile, in altri interventi. Questi fabbricati sono un buon caso pilota per la determinazione di tecnologie ripetibili di consolidamento

Procedendo con la ricerca ci si è ben presto resi conto però che tale classificazione, pur caratterizzando il fabbricato, richiedeva un ulteriore lavoro di confronto fra i dati ed una uniformazione dei parametri di controllo di non facile sintesi. Resta indubbio infatti che, sebbene si debba fare un controllo generale su ciascun fabbricato, si rende necessario determinare un parametro univoco che consenta di mettere a confronto i vari edifici e dia la possibilità di definire la priorità di intervento (funzione del rischio sismico che caratterizza il fabbricato e l'area in cui è posto) oltre che il costo di un eventuale consolidamento, parametro di difficile stima perché proprio e peculiare di ciascun fabbricato. Dato l'ingente numero di fabbricati occorre cioè definire un parametro univoco di controllo del rischio, nonché un metodo parametrico per stabilire il costo di adeguamento.

si sulle parametrizzazioni riportate nella Scala macrosismica europea EMS-98, ha determinato un metodo empirico per caratterizzare la vulnerabilità di un insieme di fabbricati ed il relativo costo di adeguamento.

Lo studio ha esaminato un ampio campione di fabbricati che si distinguevano per tipologia costruttiva, materiali, ubicazione, geometria ecc. ed in seguito ad una conoscenza di ogni singolo edificio ed allo studio del suo comportamento dinamico ha consentito una provvisoria stima del rischio sismico estendibile all'intero patrimonio. Sono stati pertanto definiti dei coefficienti parametrici da poter assegnare ad un qualsiasi fabbricato (una volta note tutta una serie di informazioni e caratteristiche) attraverso i quali è già possibile effettuare una prima stima del rischio sismico nonché di un costo di massima di adeguamento prima ancora di entrare nel dettaglio del calcolo statico e sismico specifico della struttura.

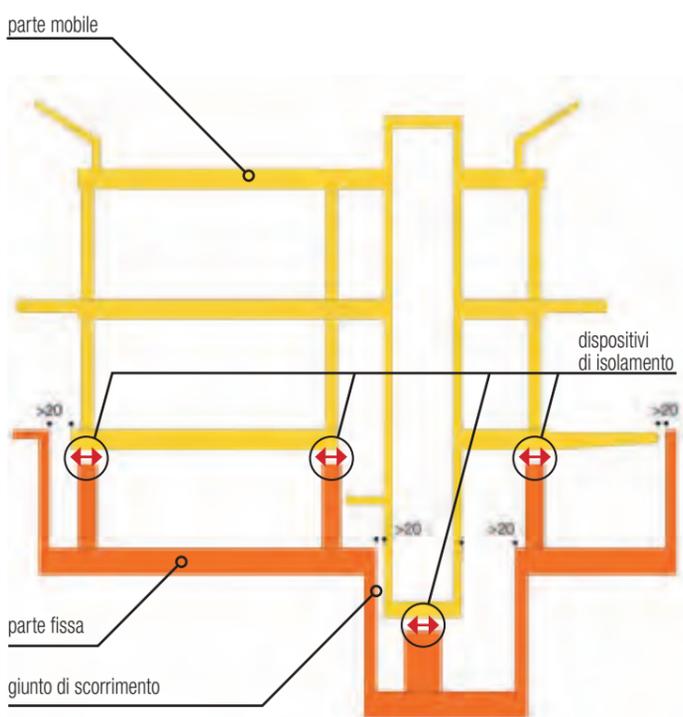
Nello specifico si costruisce la parametrizzazione partendo dall'Indice di vulnerabilità tipologico lega-



to semplicemente alla tecnologia costruttiva adottata nel fabbricato esistente (pietra grezza o squadrata, mattoni, cemento armato ecc.); tale indice viene combinato con una serie di modificatori numerici (sono parametri tabulati legati, ad esempio alla qualità dei materiali, allo stato di conservazione, al numero di piani, alla regolarità in pianta ecc.) che arrivano a determinare l'Indice di vulnerabilità effettivo legato alla specificità dell'edificio. Combinando tale indice, proprio del fabbricato, con la pericolosità sismica del sito in cui il fabbricato è posto mediante opportune formule statistiche si determina l'Indice di danno medio atteso, da cui si può ricavare l'Indice di rischio. Dall'Indice di rischio, sfruttando la parametrizzazione derivante dalla OCDPC n. 344/2016, è possibile determinare il costo di massima di adeguamento in funzione del volume del fabbricato. Questo lavoro è sicuramente un valido e comprovato riferimento per determinare in modo

univoco e confrontabile il costo di massima di intervento di adeguamento sui fabbricati della L.O.D.E. Per far ciò, per ognuno dei 1071 fabbricati occorre:

- Verificare il progetto strutturale in archivio o effettuando accesso agli atti al genio civile (in generale, per i soli edifici in c.a.);
 - Effettuare sopralluogo per verificare il tessuto murario con saggi eseguiti congiuntamente con imprese che possano ripristinare le stonacature (per i soli edifici in muratura);
 - Valutare i dettagli realizzati;
 - Stimare il volume del fabbricato;
- Tutto questo lavoro consentirebbe di avere una stima del costo di consolidamento dell'intero patrimonio E.R.P.. In caso di reperimento di un finanziamento, si sarebbe pertanto in grado di individuare immediatamente il numero di fabbricati che è possibile coinvolgere dal punto di vista della priorità sulla base delle somme disponibili. Su tali fabbricati dovrebbe poi concentrarsi la progettazione definitiva ed esecutiva. Il lavoro continua e verrà implementato nel corso dell'anno 2018. Le notizie che giungono dalla Legge di Bilancio 2018, con l'estensione del cosiddetto sisma-bonus anche al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sono indubbiamente positive.



CASA SPA SI AGGIUDICA IL PREMIO SOSTENIBILITÀ 2017

www.casaspa.it
/informazioni/Premio
Sostenibilit%C3%A0.pdf



L'edificio per 39 + 6 alloggi E.R.P. realizzato da Casa S.p.A. nell'area ex Lnginotti a Firenze, viale Giannotti, via Traversari si è aggiudicato il PREMIO SOSTENIBILITÀ 2017, categoria Edilizia ex Novo, organizzato dall'Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena.

Si tratta di un riconoscimento prestigioso per l'intervento realizzato da Casa S.p.A., al cospetto di un elevato numero di progetti in competizione.

La Giuria del Premio ha rilevato che "l'edizione 2017 del Premio Sostenibilità ha visto il consolidarsi di una importante competizione diffusa su tutto il territorio nazionale che coinvolge diverse categorie di professionisti e di enti su molteplici tipologie edilizie ed architettoniche, in contesti urbani, rurali di valore paesaggistico ed ambientale. Interessanti alcuni approcci progettuali che si segnalano per l'integrazione di un linguaggio compositivo originale con l'esigenza di sviluppare tutte le problematiche tecnologiche ed impiantistiche richieste da una progettazione sostenibile ed energeticamente corretta. Devono essere sottolineati anche un ottimo utilizzo delle fonti rinnovabili e una più evidente attenzione nell'integrazione involucro-impianti. Sono presenti molti progetti in cui le soluzioni impiantistiche si inseriscono in un edificio già molto curato dal lato del fabbisogno, molto ridotto, dell'involucro. Dall'ampia gamma di progetti partecipanti le scelte della giuria hanno individuato, con vincitori e menzioni, le proposte più metodologicamente coerenti in rapporto alla potenziale ripetibilità, valutando in modo positivo le scelte progettuali più impegnate sul piano della sostenibilità anche tecnico-economica oltre che ambientale.

Il progetto di CASA S.p.A. riguarda un complesso edilizio di una certa complessità, costituito da due fabbricati: uno di sei piani e trentanove alloggi, l'altro di quattro piani a corte e sei alloggi. I fabbricati sono stati realizzati con struttura portante in legno, nello specifico con la tecnologia delle tavole di legno massiccio a strati incrociati del tipo XLAM montati con giunzioni a secco, con un procedimento rapido e a basso impatto ambientale. I volumi sono distribuiti a configurare un'interessante articolazione di ambiti confinati e logge ombreggiate e attraverso un'attenta analisi e progettazione del funzionamento bioclimatico delle soluzioni costruttive adottate il complesso è in grado di offrire un microclima adeguato in relazione alle temperature della città di Firenze con risultati energetici NZEB in cui gli indici di prestazione energetica globale variano tra 4.42 e 16.89 kWh/mq./anno. Il progetto risolve in maniera razionale una molteplicità di questioni funzionali, tecniche, climatiche e sociali attraverso l'utilizzo intelligente di soluzioni impiantistiche e il sapiente uso



dei materiali. Trattandosi inoltre di Edilizia Residenziale Pubblica il progetto assume una caratteristica di universalità tale da configurarsi come esempio ispiratore da prendere a modello – almeno nell'approccio concettuale e metodologia adottata. Dal punto di vista del solo involucro, è pregevole la soluzione basata sull'utilizzo di legno massiccio di abete a cinque strati incrociati. Il materiale è naturale e molto performante dal punto di vista strutturale e da quello della

bassa conduttività termica. A questo si aggiungono pannelli in lana di roccia da 14 cm di spessore e una contro-parete interna anch'essa con isolamento in lana minerale, di spessore pari a 4.5 cm. Ottima è anche la qualità dei serramenti. La climatizzazione è realizzata per mezzo di pompe di calore con inverter aria-acqua ad alto rendimento, tre in copertura del primo edificio ed una a servizio del secondo edificio, anch'essa posta in copertura. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con un preriscaldamento con impianto solare termico centralizzato a circolazione naturale, installato in copertura, seguito da generatori autonomi di ACS in pompe di calore da 110 litri, ciascuno collocato all'interno della rispettiva cantina posta al piano dell'alloggio. La rilevante sostenibilità del complesso è garantita da un impianto fotovoltaico al servizio delle utenze condominiali, che viene impiegato per la produzione dell'energia elettrica da utilizzare sul posto per alimentare le macchine di climatizzazione, per l'ascensore e per le luci condominiali. I due edifici producono così circa il 76% dell'energia necessaria al loro funzionamento mediante fonte rinnovabile, come richiesto per edifici NZEB. Infine, un innovativo sistema di monitoraggio a "mattonelle" termoflussimetriche a sensori piani (per la misura della trasmissione del calore attraverso le pareti e del passaggio di umidità) controlla il corretto funzionamento degli impianti. In sintesi, il progetto si distingue non solo per l'evidente sostenibilità energetica di involucro e impianti, ma soprattutto per l'integrazione delle diverse soluzioni in un contesto coerente di edificio realmente a energia quasi-zero".

Il complesso edilizio si conferma un intervento da record:

1. Il primo edificio E.R.P. in legno XLAM nZEB realizzato in Italia;
2. Il primo edificio in legno XLAM in Europa dotato d un sofisticato sistema di monitoraggio per controllare l'umidità delle pareti e dei solai al fine di ottimizzarne l'utilizzo e la manutenzione
3. Il primo edificio in Italia dotato di sensori di flusso termico, direttamente inglobati nelle pareti esterne, che misurano in tempo reale, h.24, il "battito cardiaco" dell'edificio. Le pareti diventano così strumenti di monitoraggio del flusso termico dell'edificio con un grado di precisione triplo rispetto ai dispositivi attualmente in commercio.



PREMIO SOSTENIBILITÀ 2017

organizzato da:  agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile.

FEDERCASA E LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI NAZIONALI DEGLI INQUILINI INSIEME PER RILANCIARE L'E.R.P. E TUTTO IL SETTORE DELLE CASE POPOLARI IN ITALIA



Nel mese di Novembre è stato sottoscritto un documento tra FEDER-CASA e Sunia, Sicet, Uniat e Unione Inquilini che è nato dall'esigenza di approfondire le politiche abitative in relazione alle modificazioni sociali, ai cambiamenti di natura economica e ai conseguenti nuovi bisogni emergenti che stanno interessando il settore e che richiedono una pronta e sollecita risposta da parte dei livelli decisori.

Il documento ha lo scopo di mettere al centro del dibattito istituzionale e politico il fatto che l'E.R.P. è tornato ad essere una priorità per questo paese, dal momento che la domanda di alloggi sociali è elevata e in crescita e che il sistema attuale dell'edilizia residenziale pubblica italiana, fondato su scelte politiche degli anni '90, è esaurito.

Il testo - presentato alla stampa a Roma - sarà sottoposto all'attenzione del Parlamento per richiedere una serie di misure volte a delineare

una svolta nelle politiche abitative, oltre che nuovi ruoli per l'edilizia residenziale pubblica. Tra le proposte avanzate vi è anzitutto la necessità di ripristinare un flusso di finanziamenti certi e costanti, in parte provenienti dalla fiscalità generale e in parte dalla lotta all'evasione, che nel settore dell'affitto rappresenta una quota rilevante.

Nel documento viene poi evidenziata la necessità di completare urgentemente il programma di interventi per il recupero e la razionalizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

Altro punto fondamentale riguarda gli enti gestori delle case popolari, ai quali deve essere data la possibilità di concorrere, a parità con gli altri soggetti imprenditoriali, ad attività di produzione e di gestione immobiliare a rendimento, prevedendo che le risorse ricavate da questa attività siano utilizzate nella manutenzione e nella valorizzazione

del patrimonio pubblico.

Un punto affrontato è anche il tema dell'abusivismo, per il quale viene evidenziata la necessità di contrastare occupazione abusive attraverso forme rapide e trasparenti di assegnazione degli alloggi liberi, fondi per il ripristino immediato degli alloggi che si rendono disponibili, ed accordi con Prefetture e Questure per il controllo del patrimonio.

"Il documento che abbiamo sottoscritto nasce per proporre soluzioni che diano risposte efficaci al problema abitativo e alla marginalità. - ha commentato il presidente di Federcasa, Luca Talluri - È evidente che, con oltre 1 milione e 600 mila nuclei familiari che vivono in una situazione di disagio abitativo, non basta mettere in campo interventi di manutenzione sul patrimonio esistente. Ci vogliono soluzioni più strutturate e di lunga durata, perché il sistema attuale è in una situazione cristallizzata".

LEGGE DI BILANCIO 2018

IMPORTANTI NOVITÀ PER L'E.R.P.

Un importante risultato è stato ottenuto da Federcasa con l'estensione degli **incentivi all'adeguamento e miglioramento antisismico** (sismabonus) all'edilizia residenziale pubblica, prevista nella prossima Legge di Bilancio (la legge è in votazione mentre scriviamo).

Il patrimonio residenziale pubblico, in molti casi trascurato per un problema di risorse, rientrerà così nel grande progetto di miglioramento del patrimonio residenziale nazionale.

Dal 2018 le Aziende Casa potranno accedere alle detrazioni fiscali, fino a una percentuale massima dell'85%, per gli interventi di messa in sicurezza, adeguamento e miglioramento antisismico.

Nella prossima Legge di Bilancio è prevista anche l'estensione dell'ecobonus per interventi di **efficientamento energetico** realizzati su immobili gestiti per conto dei Comuni e non solo su immobili di proprietà degli Enti, come era già in passato.

seguici su



twitter

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

@casaspafirenze

BILANCIO SOCIALE 2016 COME OGNI ANNO CERTIFICATO AA1000

Nel mese di giugno, come è ormai consuetudine dal 2007, il Bilancio Sociale 2016 di Casa S.p.A., è stato sottoposto a verifica da parte di Bureau Veritas che ne ha constatato la conformità ai principi dello schema internazionale AA1000; dalla verifica - condotta con l'obiettivo di fornire un livello Alto di Assurance (cioè di affidabilità dei contenuti del documento) - è emerso che le informazioni in merito ad attività condotte e risultati raggiunti contenute nel Bilancio Sociale 2016 sono accurate, affidabili e presentate in maniera generalmente chiara ed equilibrata.

In questa edizione è andato a regime il sistema di illustrazione delle tematiche strategiche aziendali riepilogate in una "Carta degli impegni" che dichiara a consuntivo ciò che è stato realizzato nell'anno rendicontato sia gli obiettivi che la Società di prefigge per l'anno successivo.

La Carta degli impegni è corredata da specifici indicatori che consentono di misurare nei fatti e non soltanto a parole il livello di qualità delle azioni intraprese da Casa S.p.A. nonché il raggiungimento degli obiettivi dichiarati.

Il Bilancio Sociale si conferma così non solo importante mezzo di comunicazione istituzionale verso tutti i propri interlocutori, ma anche strumento centrale di rendicontazione e pianificazione interna ed esterna degli obiettivi strategici della Società.



www.casaspa.it/informazioni/bilancio_sociale.asp

ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

PRESSO LA SEDE

Via Fiesolana 5 - Firenze

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 e 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 2017 con orario 9.00 - 12.00

- > 9 e 23 gennaio
- > 6 e 20 febbraio
- > 6 e 20 marzo
- > 3 e 24 aprile
- > 8 e 22 maggio
- > 5 e 19 giugno
- > 3 e 17 luglio
- > agosto chiuso
- > 4 e 18 settembre
- > 9 e 23 ottobre
- > 6 e 20 novembre
- > 4 e 18 dicembre

www.casaspa.it
info@casaspa.org

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 10 DICEMBRE 2017

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
Marco Barone
Sara Berni
Cristina Cavalcabò
Letizia Di Marco
Manuela Grassi
Adriano Moracci
Valentina Pratesi
Alessio Romagnoli
Dario Sveldezza

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



Buon Natale

&

Felice Anno Nuovo!

