



# CASA SPA informa

ANNO XVI  
NUMERO 1  
MARZO 2018

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.



Si conclude  
il cantiere delle Ex Murate  
a Firenze...pag. 2



Cresce  
il legno a Torre degli Agli  
...pag. 4-5



Luca Talluri  
rieletto presidente di  
Federcasa...pag. 6

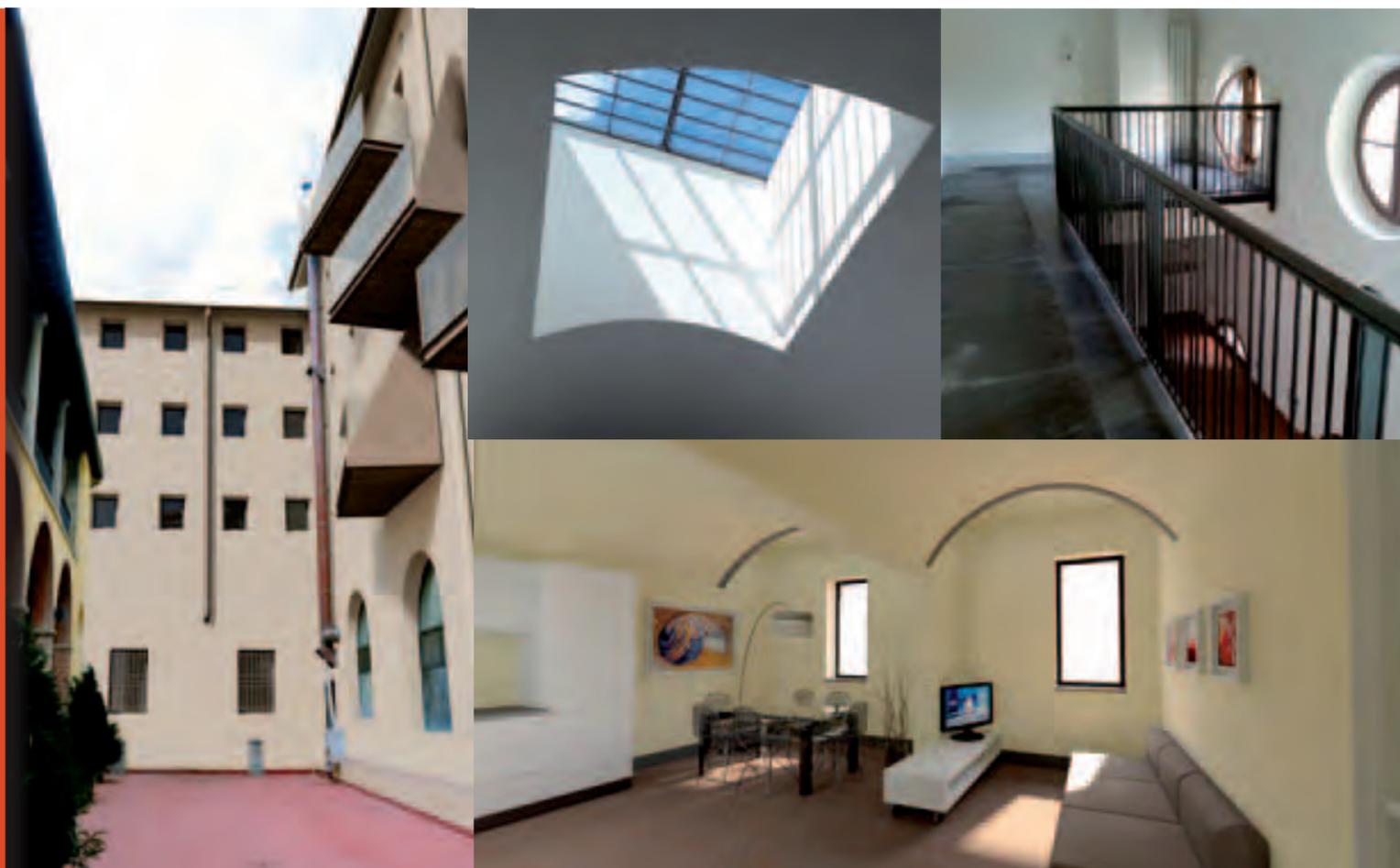


Utile  
informazioni sul  
bollettino mensile...pag. 7

postatarget  
creative

C1/2882/2006

Posteitaliane



Recupero di 12 + 5 alloggi E.R.P. nel complesso ex carcerario delle Murate nel centro storico di Firenze

## Gestione sociale dell'E.R.P., progettare il futuro. Avanti così.

*In questo primo numero dell'anno 2018 di CASA SPA INFORMA diamo conto dei lavori, ormai prossimi al completamento, del recupero per 12 + 5 alloggi E.R.P. nel complesso ex carcerario delle Murate, sito in pieno centro storico di Firenze, e dell'avanzamento dei lavori degli 88 alloggi in legno XLAM nell'ambito del programma di recupero urbano di via Torre degli Agli; quello che oggi è il più grande cantiere in legno per edilizia residenziale in Italia.*

*Ospitiamo sulle pagine di CASA SPA INFORMA anche una sintesi del rapporto conclusivo della Commissione Parlamentare d'inchiesta sulle condizioni delle periferie, che ha lasciato sul tavolo del nuovo Parlamento, appena eletto, un corposo elenco di questioni sulle quali lavorare, partendo dall'esigenza di non confinare le politiche per le periferie in un ambito specifico ma di considerarle come una componente essenziale di una nuova questione urbana.*

*federcasa è stata chiamata a partecipare ai lavori di questa Commissione Parlamentare e, grazie al lavoro sviluppato in questi ultimi 3 anni, è stato il soggetto che ha più contribuito alla stesura del documento. Infatti emerge con chiarezza la centralità dell'E.R.P. nelle periferie, con la conseguente centralità dell'E.R.P. stesso in future operazioni di rigenerazione urbana.*

*Nello specifico si parte da questa considerazione: la periferia non è un luogo geografico, ma una condizione di vita nella quale le disuguaglianze prendono anche forma fisica. Attorno a questi temi il mondo E.R.P. ha tutti i titoli, direi addirittura il dovere, di lavorare a 360 gradi. Tanti degli edifici e degli alloggi che gestiamo sono fisicamente parte delle periferie ed è qui che si devono dare risposte complete, organiche, efficaci.*

*Il collegamento concreto a quanto sopra, che è il risultato di una precisa scelta programmatica fatta nell'ultimo anno da federcasa, è costituito dalla presentazione a Roma, a Palazzo Chigi, anche sulla base di quanto risultante dalla specifica ricerca sul tema commissionata a Nomisma, di una nuova strategia per la gestione sociale dell'E.R.P. che focalizzi l'attenzione su tutte quelle attività sociali che le Aziende Casa comunque denominate svolgono quotidianamente, spesso tra le pieghe delle attività tipicamente amministrative e tecniche della gestione ordinaria. Si tratta di rimettere al centro*

*dell'attenzione le persone, i nuclei familiari, nella consapevolezza che è da lì che passano la convivenza civile, la coesione sociale, la lotta alla marginalità, così come la possibilità di combattere la morosità, assicurare la buona tenuta del patrimonio E.R.P., la lotta all'abusivismo. La sfida degli Enti gestori di Case Popolari è quella di stare in Rete con le Istituzioni Socio-Sanitarie del territorio per connettere gli inquilini che presentano fragilità con la risposta ai loro problemi. Questo è un ruolo sociale eccezionale che permetterà una gestione del patrimonio più performante ma anche l'attenzione alle fragilità delle persone che abitano i nostri alloggi.*

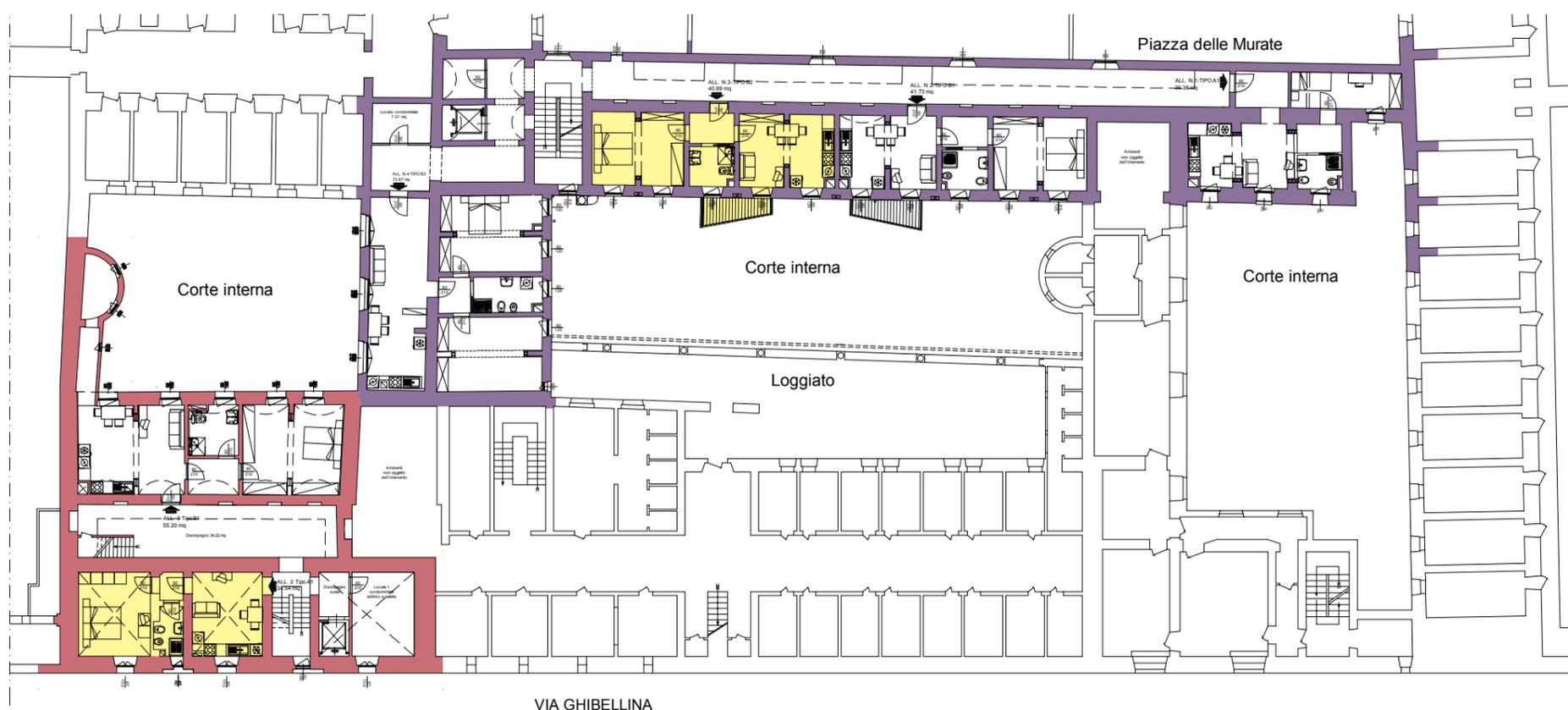
*L'E.R.P. rappresenta il nodo centrale dell'edilizia sociale, l'elemento primario di risposta del Sistema Paese alle famiglie più fragili ed è quindi lì che bisogna intervenire, concentrare le risorse, attivare politiche mirate, inventandosi nuove forme di gestione con, al centro, le attività sociali connesse alla persona.*

*Presentiamo, infine, sotto il titolo "Progettiamo il futuro" i contenuti essenziali di due progetti europei, nell'ambito di Horizon 2020, dove Casa S.p.A., in partnership con altri enti, sta sperimentando dispositivi innovativi in grado di agevolare il rinnovo tecnologico e l'efficientamento energetico del patrimonio E.R.P. gestito. L'attitudine alla ricerca e alla sperimentazione è nel DNA di Casa S.p.A., e questi due progetti ci faranno fare, ad esito positivo raggiunto, un importante passo in avanti. Ci piace essere pionieri, esploratori di nuovi campi nelle tecnologie e nei materiali, ma pragmaticamente ci piace altrettanto trovare risorse aggiuntive, in questi tempi di vacche magre, da dedicare alla manutenzione e all'efficientamento del patrimonio gestito. Ricordiamo sempre che la sperimentazione, ad esito positivo raggiunto, deve divenire prassi operativa corrente. Come diciamo sempre, rivolgendoci al mondo E.R.P., è dalle esperienze positive realizzate che tutti ne possono trarre giovamento, ed è più facile partire da 3 anziché da 1. Detta così si capisce bene, ed è il succo della cosiddetta "disseminazione" che piace molto a coloro che hanno varato l'attuale stagione dei progetti europei "Horizon 2020".*



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

# AL TERMINE I LAVORI DI RECUPERO DELL'EX CARCERE DE "LE MURATE"



Sono quasi giunti al loro completamento i lavori per la realizzazione dei 17 alloggi E.R.P. (12 Misura B + 5 Misura E) nell'ambito del recupero del complesso ex carcerario "le Murate".

Tutto il complesso è vincolato e tutelato da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

In particolare i lavori interessano i blocchi individuati nella soprastante planimetria.

Il progetto, nello specifico, prevede il mantenimento dell'impianto planivolumetrico originario di ciascun blocco e non si discosta né per scelte dei materiali né per tipologia di intervento da quelli già realizzati, tranne per la parte degli impianti elettrici per i quali sono stati previsti impianti di tipo domestico.

Le opere si configurano quali intervento di conservazione e restauro, con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di 12+5 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, attraverso una nuova distribuzione funzionale dei locali esistenti.

Per realizzare degli alloggi E.R.P. sono stati eseguiti interventi di accorpamento delle celle mediante introduzione di intelaiature in acciaio, in sostituzione dei setti murari da eliminare.

Sono state adeguate le dimensioni

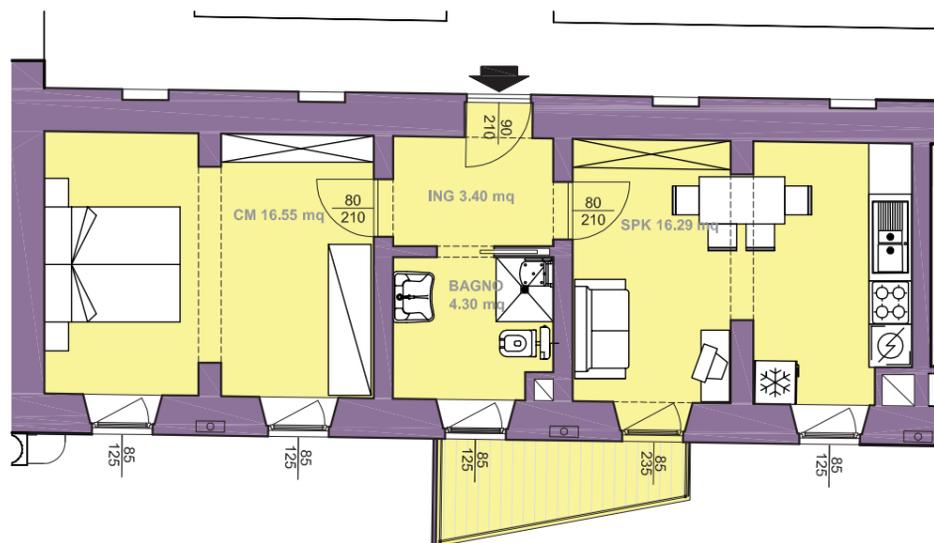
degli spazi di distribuzione (ballatoi) attraverso la realizzazione di elementi strutturali metallici giustapposti agli elementi lapidei esistenti trattati con un linguaggio architettonico di carattere unico e ben individuabile rispetto al preesistente ma compatibili con gli elementi architettonici esistenti.

Attualmente per i 5 alloggi "Misura E" sono in corso il completamento degli impianti e le opere di finitura. Mentre per la "Misura B" i 12 alloggi risultano completati mentre sono in corso le opere di finitura del piano terra a comune.

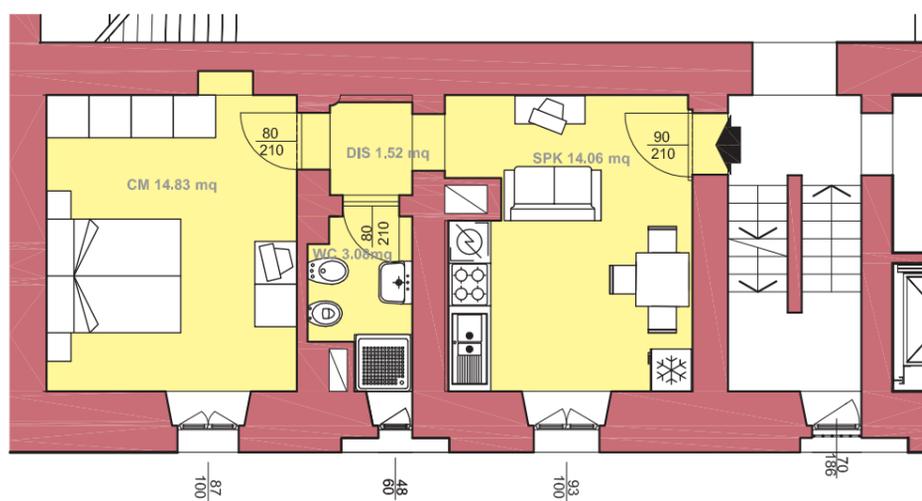
La superficie abitabile di ciascun alloggio è dimensionata in modo tale da soddisfare le esigenze di nuclei familiari per 1, 2, 3 e 4 persone. Due alloggi, uno per ciascuno intervento di finanziamento, sono stati realizzati totalmente accessibile ai sensi della Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni (eliminazione barriere architettoniche).

Gli alloggi sono provvisti di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione di tipo murale.

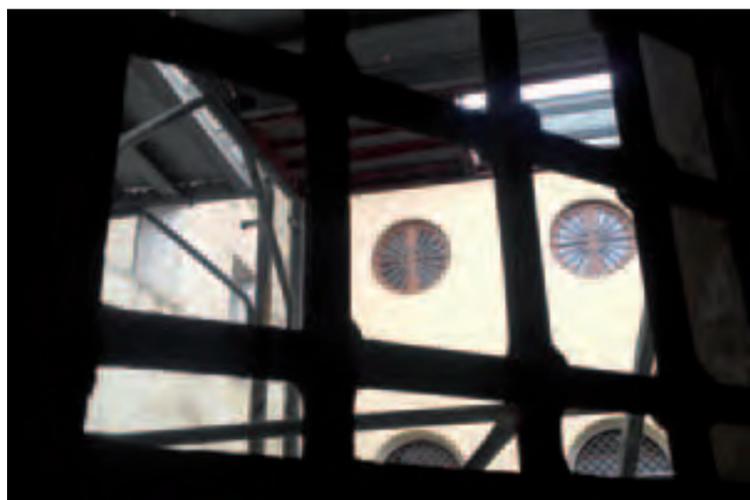
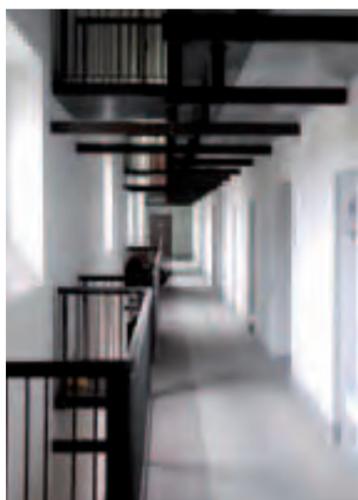
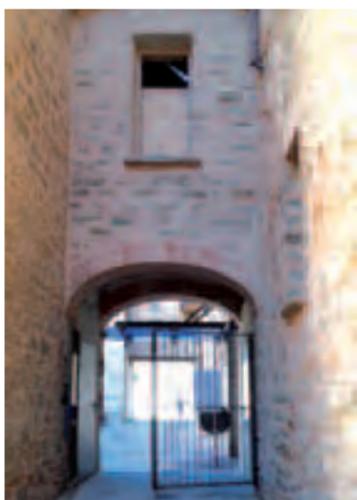
Caratteristica distintiva è l'adozione di un impianto *domotico* in grado di ottimizzare l'utilizzo delle apparecchiature presenti elevando il grado di efficienza energetica di ciascun alloggio.



Misura B  
Alloggio n.3



Misura E  
Alloggio n.2





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

# RAPPORTO CONCLUSIVO DELLA COMMISSIONE PARLAMENTARE D'INCHIESTA SULLE CONDIZIONI DELLE PERIFERIE

**INTERVENTO NELL'EX COMPLESSO CARCERARIO DE "LE MURATE" - PLANIMETRIA DEL PIANO PRIMO**

**Area di intervento - MISURA B**  
(Finanziamento Delibera C.R.T.n. 43/2009 Decreto n. 5110/2009 - Delibera G.R.T. n. 323/2010)

**Area di intervento - MISURA E**  
(Finanziamento Delibera C.R.T.n. 43/2009 Decreto n. 1945 del 26-04-2012 - Delibera G.R.T. n. 632 del 29-06-2013)

Costo contrattuale per la realizzazione di 12 alloggi E.R.P. "MISURA B" € 1.260.754,90

Costo contrattuale per la realizzazione di 5 alloggi E.R.P. "MISURA E" € 546.792,84

Il sistema domotico comanda l'impianto di illuminazione tramite un sistema di rilevamento ad infrarossi in grado di rilevare la presenza di persone all'interno del locale soggiorno e camera ed eventualmente provvedere allo spegnimento dell'apparecchio illuminante, dopo un certo tempo pre-impostato, quando non sono presenti persone nel locale. Nei pressi dell'ingresso dell'alloggio è installato un comando OFF generale in modo da poter spegnere tutto l'impianto di illuminazione. Il quadro elettrico è dotato di sistema di controllo carichi interfacciato con l'impianto domotico, costituito da centralina elettronica in grado di gestire la massima potenza impiegata, scollegando automaticamente, in caso di sovraccarico, gli elettrodomestici meno importanti evitando così il distacco di energia elettrica del contatore per limitazione.

Il sistema domotico supervisiona infine l'impianto di riscaldamento tramite sensori presenti in ogni stanza. Inoltre il sistema prevede la posa di un sensore su ogni infisso in grado di inibire il funzionamento del riscaldamento nel locale dove viene aperta una finestra.

Il sistema permette il collegamento in remoto per il rilievo dei dati di temperatura, umidità ed eventuali anomalie.

Una panoramica approfondita sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie è ciò che è stato presentato in dicembre a Roma, presso l'aula dei gruppi parlamentari della Camera, dalla Commissione Parlamentare d'inchiesta sulla materia.

Nel corso di poco più di un anno, detta Commissione ha svolto numerosi sopralluoghi nelle più note e popolate periferie del Paese e compiuto una serie di audizioni a personalità istituzionali direttamente coinvolte, arrivando a produrre un dossier dove si raccontano da nord a sud le grandi città italiane, i loro problemi e un vasto disagio sociale. Il rapporto introduce un'interessante riflessione sulla perdita di valore del termine di "periferia", che non va più intesa solo come l'area esterna delle zone metropolitane, vista come un mondo lontano e marginale. La realtà attuale mostra uno stato di crisi strutturale che si fa generale nel territorio metropolitano e una periferia sociale diffusa in molti centri. Le periferie sono luoghi diversi per conformazione fisica e condizioni sociali ma tutti ugualmente interessati da fenomeni di degrado, marginalità, disagio sociale, insicurezza, da una minore dotazione di servizi. Secondo la Commissione serve un grande progetto d'intervento nazionale, ispirato ai principi dell'Agenda urbana europea: la tutela della qualità della vita, della salute e della sicurezza dei cittadini, l'inclusione sociale, il sostegno all'accesso alla casa e all'abitare dignitoso e sicuro, lo sviluppo di reti per la mobilità sostenibile. E attraverso la relazione, lancia proposte e indica possibili strade per il rilancio di queste aree.

Ai lavori ha partecipato anche Federcasa, tramite la figura di Alessandro Almadori, presidente di ATER Umbria.

Alla presentazione del rapporto, dopo il saluto della Presidente della Camera, On.le Laura Boldrini, che ha ricordato i temi emersi nei suoi numerosi incontri, in tutto il Paese, con gli abitanti dei quartieri più degradati, ha preso la parola la Presidente della Rai, Monica Maggioni, che ha presentato il film "Un mondo di lato", realizzato dall'ente televisivo con la collaborazione della Commissione, che documenta - con immagini riprese durante i sopralluoghi e interventi assai significativi dei cittadini - un anno di indagine che ha toccato pressoché tutte le periferie delle grandi aree urbane italiane.

Il Presidente della Commissione, l'On.le Andrea Causin ha poi sottolineato nel suo intervento che, "come dimostrano le statistiche più recenti, il livello di investimento strategico sulle maggiori città europee per la digitalizzazione, le infrastrutture, il sistema ambientale, la mobilità sostenibile, la cultura e la formazione, la rigenerazione urbana senza consumo di suolo, le politiche attive per il sociale e per l'abi-

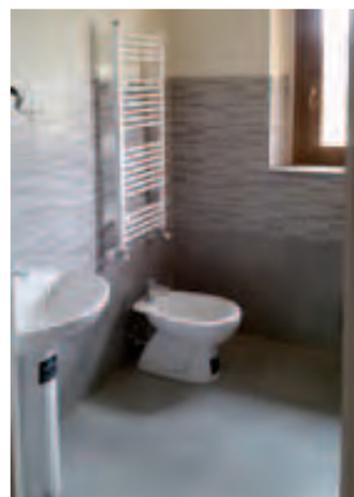
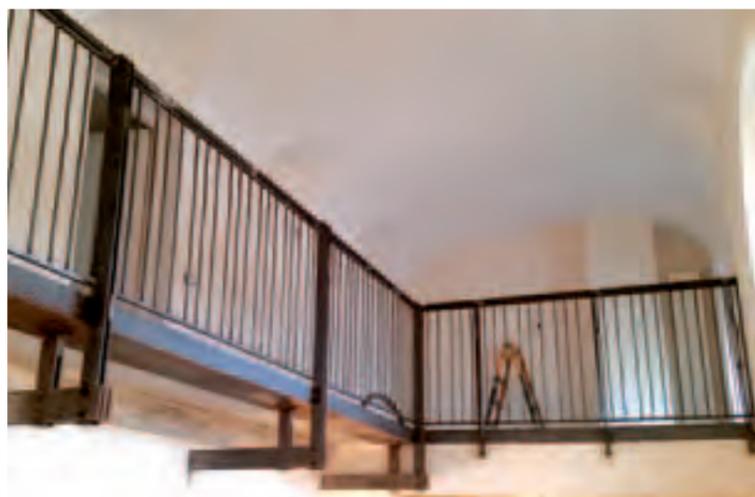
tare, sono enormemente cresciute, mentre in Italia è accaduto il contrario, essendo verticalmente diminuito in tutte le maggiori città il volume degli investimenti su opere e servizi a vantaggio della spesa corrente".

"Il lavoro della Commissione - ha affermato Alessandro Almadori - è stato importante e contribuisce a fissare alcuni punti fermi rispetto al tema della rigenerazione delle nostre periferie e quindi delle nostre città. Si è ragionato di vecchie e nuove policy fissando alcune priorità importanti tra le quali spicca quella della necessità di un'agenzia o un dipartimento delle politiche urbane che pensi, renda efficaci e infine misuri le politiche che si metteranno in campo per affrontare questo tema ormai non più rinviabile. Risulta indispensabile un punto di riferimento dell'amministrazione centrale cui imputare la guida del processo di intervento e che, nel pieno rispetto dell'attuale quadro di riferimento costituzionale, abbia il compito di coordinare la politica per le città e di definire l'Agenda urbana nazionale. Di particolare rilievo è stata anche la riflessione sulle politiche dell'abitare come elemento strategico e prioritario per la riqualificazione e rigenerazione di questi luoghi".

Nella relazione vi è un riconoscimento dell'esigenza di non confinare le politiche per le periferie in un ambito specifico, ma di considerarle come una componente essenziale di una nuova questione urbana. La periferia non è un luogo geografico, ma una condizione di vita nella quale le disuguaglianze prendono anche forma fisica. Non si tratta, dunque, di estraneità di luoghi rispetto ad altri, ma di "pezzi" di società estranei ad altri. Infatti in molte delle realtà urbane indagate le "stimmate" della periferia non si rinvergono ai bordi estremi dell'abitato, ma anche in alcune aree centrali. Per combattere più efficacemente il degrado delle città occorre, quindi, agire su più piani contemporaneamente. Su quello dell'assetto territoriale, con una più generale riforma urbanistica e nuove norme che rendano possibile realizzare progetti di vera rigenerazione urbana; su quello della governance dei processi di governo del territorio, superando le contraddizioni emerse anche nei nuovi assetti istituzionali, su quello dello sviluppo economico sostenibile e non ultimo sulle politiche sociali, per l'integrazione, e per la promozione e diffusione della cultura. Tutto questo con un più forte raccordo politico nazionale e una altrettanto forte sintonia con le politiche urbane europee. Il Governo italiano sta segnando un'inversione netta di tendenza, nella ripresa degli investimenti pubblici verso le città, avendo stanziato un milione e 600mila euro, oltre a quelli già previsti per le periferie.



[webtv.camera.it/archivio?id=10804&position=0](http://webtv.camera.it/archivio?id=10804&position=0)



# SI MONTANO LE PARETI E I SOLAI IN LEGNO DEGLI 88 ALLOGGI

È in fase di realizzazione il montaggio delle pareti e dei solai in legno del complesso edilizio per 88 nuovi alloggi E.R.P. ad altissima efficienza energetica, nZEB (nearly Zero Energy Building) che prendono il posto del complesso E.R.P. realizzato negli anni 50 composto da sei edifici condominiali di 4 o 5 piani per 64 alloggi, che è stato demolito.

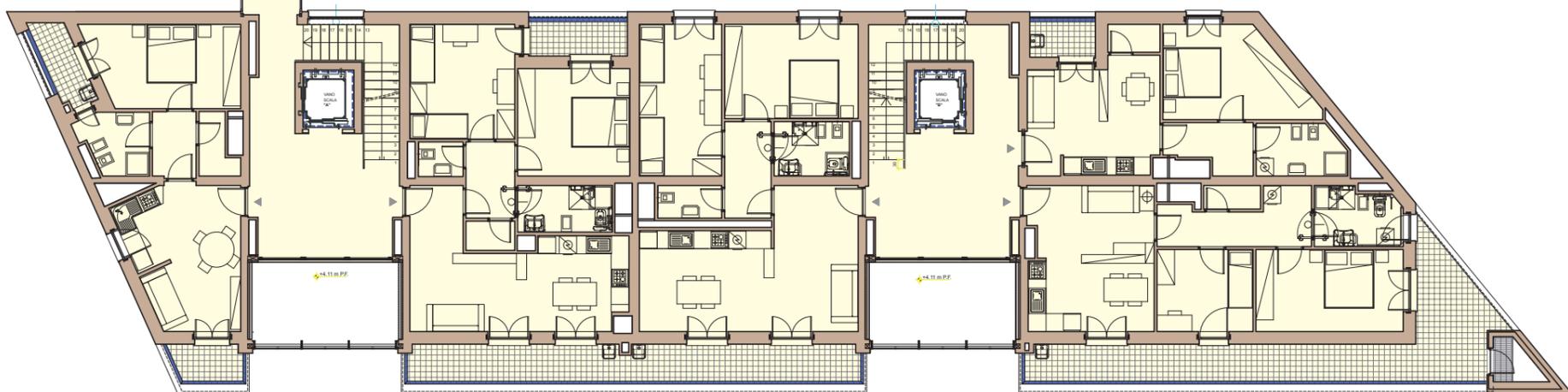
Il complesso edilizio dà attuazione al protocollo di intesa firmato nel giugno 2011 tra Regione Toscana, Comune di Firenze e Casa S.p.A., che a fronte di un finanziamento complessivo di circa 20 milioni di euro (messi a disposizione dalla Regione Toscana attingendo dai residui dei fondi ex GESCAL) ha previsto un complesso e articolato programma di riqualificazione urbana del com-

plesso E.R.P. degradato, con la realizzazione di 64 alloggi volano, la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione dei nuovi 88 alloggi E.R.P., ad altissima efficienza energetica e dotati al piano terra di ampi spazi per attrezzature e servizi pubblici

I nuovi edifici sono alti 7 piani, sono realizzati in legno massiccio a strati incrociati secondo la tecnologia XLAM e grazie alla notevole coibentazione e all'adozione di un coordinato sistema impiantistico (per riscaldamento e raffrescamento) basato sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (il sole e in parte l'aria) è in linea con quello che sarà lo standard del futuro, il cosiddetto NZEB, cioè ridottissima necessità di energia (qui solo elettrica, niente

gas) per riscaldamento e raffrescamento e produzione di detta energia, almeno per il 55%, da fonte rinnovabile.

Il lavoro non è stato semplice e nemmeno breve. Abbiamo prima spostato in altri alloggi le 64 famiglie degli edifici originali che versavano in grave stato di dissesto statico (18 di questi abitano nell'innovativo complesso di alloggi temporanei, prefabbricati in stabilimento e montati in cantiere in breve tempo, che verranno smontati al termine dell'utilizzo, ubicati a poche centinaia di metri da via Torre degli Agli su viale Guidoni) abbiamo demolito i fabbricati, abbiamo spostato i sottoservizi che intersecavano l'area dove sorgono i nuovi fabbricati, abbiamo scavato due piani interrati per ospitare i posti



atrio bioclimatico

serramento in alluminio con elementi apribili meccanici

impianto solare sperimentale (a cura dell'Università di Firenze)

parapetto metallico asportabile per manutenzione facciata vetrata

torre di ventilazione

serramento scorrevole

25.16



[www.casapa.it/informazioni/agli.asp](http://www.casapa.it/informazioni/agli.asp)

auto e i servizi tecnologici dei nuovi alloggi, anche in presenza della falda acquifera, abbiamo costruito tre piani (di cui due interrati e uno fuori terra) in cemento armato e ora, velocemente, costruiamo i sei piani fuori terra in legno massiccio.

Qui si può davvero parlare oltre che di lavori in corso anche di panorama in rapido mutamento, perchè nel breve volgere di 7/10 giorni di lavoro effettivo il complesso edilizio cresce di un piano.

L'esperienza fatta per i 45 alloggi, anch'essi in legno XLAM nell'area ex Longinotti, viale Giannotti a Firenze ha dimostrato che in un anno di lavoro dalla posa del primo pannello in legno gli edifici sono stati ultimati e consegnati agli inquilini. Qui gli alloggi sono quasi il doppio (sono 88) ma il ritmo di lavoro ci fa ben sperare.



canalina di raccolta acque piovane



PIANO  
ESTO

scossalina rompigoccia

PIANO  
QUINTO

isolamento a cappotto finitura con colorazione in pasta

PIANO  
QUARTO

parapetto metallico asportabile per manutenzione facciata vetri

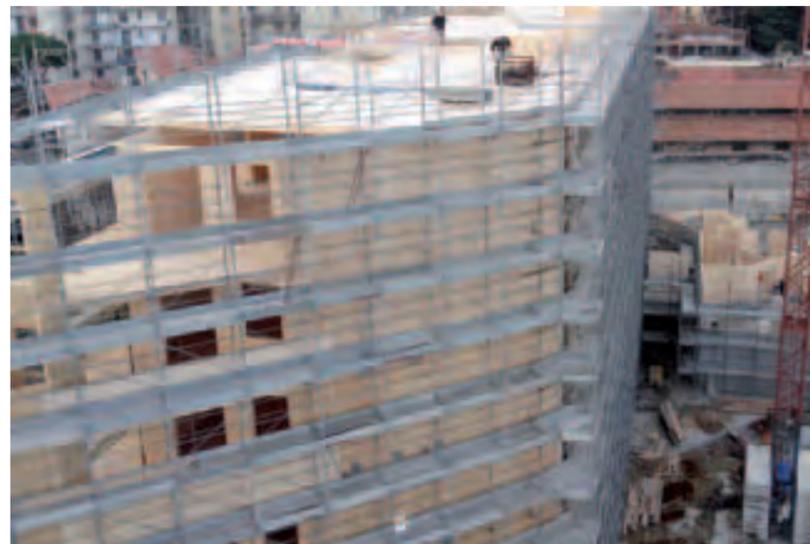
pannello fotovoltaico

PIANO  
TERZO

elemento di oscuramento scorrevole

PIANO  
SECONDO

isolamento a cappotto finitura con colorazione in pasta



## UN IMPORTANTE CONVEGNO DI FEDERCASA AZIENDE CASA: LA GESTIONE SOCIALE DELL'E.R.P.

Quasi un terzo della popolazione residente in Italia è a rischio povertà o di esclusione sociale (Istat). A questa situazione già molto critica si aggiungono poi il milione e 619mila nuclei familiari che versano in condizioni di povertà assoluta. Le famiglie con 5 o più componenti sono le più esposte e rappresentano il 43,7% del totale delle famiglie povere, mentre cresce il numero di famiglie con 1 o 2 componenti in condizioni di fragilità. Nel corso dell'ultimo anno si è poi registrato un aumento della disuguaglianza economica e del rischio di povertà o di esclusione sociale.

Quest'ultimo andamento è stato rilevato dalla ricerca che Federcasa ha commissionato a Nomisma, presentata all'inizio di febbraio a Roma, nella sala polifunzionale di Palazzo Chigi, all'interno del convegno "AZIENDE CASA: la gestione sociale dell'edilizia residenziale". Tra i relatori Luca Talluri (Presidente Federcasa), Luca Dondi dall'Orologio (Amministratore Delegato Nomisma), Roberto Vaccani (consulente e docente senior SDA Bocconi), Fulvio Bonavitacola (Vicepresidente Regione Campania Coordinatore della Commissione Infrastrutture, mobilità e governo del territorio), Maria Margherita Migliaccio (Direttore generale per la condizione abitativa MIT), Alessandra Busato (Federcasa).

Secondo l'indagine, in Italia le risorse dedicate alle politiche sociali riescono a ridurre il numero di famiglie a rischio povertà di circa il 21%, a fronte di una media europea che si attesta sul 33%. Anche sul fronte delle politiche abitative le risposte al disagio economico da locazione delle famiglie italiane (difficoltà a sostenere i canoni d'affitto sul libero mercato) sono parziali rispetto ai numeri. Secondo le stime Nomisma, contenute nella ricerca, sono 1,708 milioni le famiglie che vivono in una situazione di disagio economico da locazione (il 41,8% dei 4,086 milioni di famiglie in locazione sul libero mercato) e il patrimonio E.R.P. gestito ammonta a poco più di 850.000 abitazioni, con tassi di turn over molto bassi. Per questo motivo Federcasa, la federazione che associa 79 enti che in tutta Italia, da quasi un secolo, costruiscono e gestiscono abitazioni sociali, sta portando avanti iniziative volte a rispondere alla crescente richiesta di residenze a basso costo, anche attraverso un processo di efficienza gestionale. La ricerca si inseri-

sce proprio in questo filone e vuole focalizzare l'attenzione sul ruolo di mediazione sociale svolta dalle Aziende Casa, partendo da ciò che esse già offrono e il potenziale interno che può essere opportunamente veicolato, al fine di ampliare e diffondere il servizio anche al di fuori del sistema E.R.P..

"Il lavoro che abbiamo avviato con Nomisma è frutto di un percorso che Federcasa ha intrapreso nell'ultimo anno, che consiste nel voler focalizzare l'attenzione su tutte quelle attività sociali che le aziende casa svolgono quotidianamente, spesso tra le pieghe delle attività tipicamente amministrative e tecniche della gestione ordinaria, commenta Luca Talluri Presidente di Federcasa. Nel quadro complessivo di una società che sta cambiando, queste attività stanno assumendo un ruolo sempre più importante ed è quindi necessario far comprendere ai livelli decisori che questo tema diventerà strategico quando dovremo mettere mano ad una riforma dell'edilizia sociale. Occorre rimettere al centro dell'attenzione le persone, i nuclei familiari, perché se è da lì che passano la convivenza civile tra gli inquilini, la coesione sociale e la lotta alla marginalità, è sempre da lì che passano anche tanti elementi più puramente gestionali, come la morosità dei canoni, la tenuta del patrimonio, l'abusivismo, ecc, non certamente secondari.

Dobbiamo essere consapevoli che in Italia l'edilizia residenziale pubblica rappresenta il nodo centrale dell'edilizia sociale, l'elemento primario di risposta del sistema paese alle famiglie più fragili, ed è quindi lì che bisogna intervenire. Non è più possibile perdere tempo in percorsi che risultano inefficaci o astratti. La teoria infrastrutturale dell'edilizia sociale italiana ha oggi la necessità di essere affiancata da nuove forme di gestione, in cui il tema delle attività sociali connesse alla persona deve diventare centrale. Ecco che abbiamo svolto un lavoro di analisi dell'esistente e cercato di aggiungere un ragionamento su come portare a sistema dentro le nostre organizzazioni la questione, in termini gestionali e manageriali. Perché è evidente che se questo è il tema centrale, lo deve essere anche nelle nostre attività, in una dimensione più definita."

L'indagine, condotta su un campione di 56 Aziende Casa (che gestiscono un patrimonio di 688mila

# LUCA TALLURI CONFERMATO PRESIDENTE DI federcasa

Lo scorso dicembre la città di Aosta ha ospitato l'Assemblea Nazionale di Federcasa, la "Federazione italiana per la casa" cui aderiscono tutti gli istituti ed enti autonomi di gestione dell'E.R.P., e per due giorni è stata il centro delle politiche dell'Edilizia Residenziale.

Nella prima giornata si è tenuto il convegno "Semplificazione, efficacia e legalità nella gestione del patrimonio abitativo pubblico", incentrato sui temi della semplificazione procedurale e sull'applicazione del codice dei contratti pubblici nel campo dell'edilizia residenziale pubblica. Sono stati esposti i risultati di una ricerca sul tema, condotta dal dottor Andrea Mariotto dell'Università Iuav di Venezia, e a seguito i partecipanti sono stati coinvolti nella definizione di proposte mi-

gliorative rispetto al quadro normativo-procedurale attuale. Le case popolari rappresentano per il Paese la principale risposta ad un disagio abitativo crescente, ma a quali condizioni le Aziende possono migliorare complessivamente la propria performance? Migliorare le procedure e rendere più efficiente la macchina gestionale è una priorità sulla quale è doveroso confrontarsi. Al centro del dibattito sono state la normativa di riferimento, le criticità, le possibilità

di rafforzamento degli Enti in termini di risorse, capacità, relazioni interne ed esterne.

Il secondo giorno si è svolta l'Assemblea annuale che ha eletto, e quindi confermato, Luca Talluri alla presidenza della federazione per il triennio 2018-2020. "Dopo il primo mandato in cui abbiamo cercato di riportare il tema della casa al centro del dibattito politico nazionale, siamo pronti a proseguire il nostro lavoro su più fronti" ha dichiarato il presidente di Federcasa, Luca Talluri. "In

questo triennio mi sono impegnato per rafforzare il mondo dell'edilizia sociale, che mai come adesso è chiamato ad essere oggetto di scelte politiche importanti. Dobbiamo essere presenti sui tavoli di discussione affinché il tema della casa torni ad essere una priori-

tà e lavorare per offrire ai decisori politici una proposta di riforma dell'E.R.P." ha proseguito Talluri. "Questo non solo perché la crisi economica ha spinto molte persone ad avere esigenze più pressanti ma anche perché c'è la necessità, da parte dei livelli decisori, di riorganizzare il mondo dell'abitare sociale, all'interno del quale Federcasa ha sempre rappresentato un elemento centrale dell'aspetto gestionale ed organizzativo".



unità immobiliari), ha evidenziato come la funzione di mediazione sociale non sia diffusa in modo omogeneo nel territorio nazionale. Le Aziende che dichiarano di svolgere mediazione sociale superano la soglia del 50% del panel del campione, dimostrando una presa d'atto e di consapevolezza della necessità di cambio di prospettiva. Da un'analisi della distribuzione dei servizi offerti emerge la diffusione di quelli che connotano maggiormente l'attività di mediazione sociale, come ad esempio lo sportello utenza (offerto dal 51% delle Aziende Casa che svolgono attività di mediazione sociale) e la presenza di operatori in loco presso i condomini/abitazioni (offerto dal 37%). Là dove attivo, il servizio di mediazione sociale, sembra essere perlopiù

a chiamata (il 59% degli intervistati lo attiva su richiesta dell'utente). La maggior parte delle Aziende casa svolge il servizio tramite personale dipendente (67%), ma la formazione degli operatori è prevista ad oggi soltanto nel 38% dei casi. Delle 29 Aziende casa che hanno dichiarato di svolgere attività di mediazione sociale soltanto 13 svolgono servizi di mediazione sociale in modo strutturato: la presenza di un coordinatore dell'attività; formazione specifica degli operatori; applicazione di strumenti di monitoraggio del servizio; collaborazione con rete di soggetti locali.

Il sistema aziende Casa con Federcasa ha avviato un profondo e sistemico ripensamento delle politiche della casa che si concretizzerà con una riorganizzazione aziendale

per l'inserimento strutturale delle attività sociali. L'obiettivo di Federcasa è quello di salvaguardare il patrimonio esistente, migliorandone la qualità sia dal punto di vista infrastrutturale che sociale, ponendo al centro la cura della relazione con gli inquilini.

Le Aziende casa hanno al loro interno tutte le risorse per poter attivare questo servizio, occorre programmare un'attività di formazione e accompagnamento, certi che in questo modo si ridurranno le condizioni di marginalità e di disagio sociale ma si conseguirà anche un obiettivo di efficienza nella gestione immobiliare (prevenire la morosità; contenere i costi di gestione; mantenere un buono stato conservativo dell'edificio; ridurre lo stock sfitto/inutilizzato).



[www.nomisma.it/index.php/it/press-area/news/item/1680-7-febbraio-2018-convegno-federcasa-la-gestione-sociale-dell-edilizia-residenziale-pubblica/1680-7-febbraio-2018-convegno-federcasa-la-gestione-sociale-dell-edilizia-residenziale-pubblica](http://www.nomisma.it/index.php/it/press-area/news/item/1680-7-febbraio-2018-convegno-federcasa-la-gestione-sociale-dell-edilizia-residenziale-pubblica/1680-7-febbraio-2018-convegno-federcasa-la-gestione-sociale-dell-edilizia-residenziale-pubblica)



# MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL BOLLETTINO MENSILE

Ci sono molti modi per pagare il bollettino emesso mensilmente da Casa S.p.A.. Ecco i principali:

1. Presso gli **Uffici Postali**: è, ad oggi, il metodo più conosciuto ed usato dai nostri assegnatari.
2. Presso bar e **tabaccherie**: con servizio di pagamento Lotomatica e Sisal Pay
3. Tramite **addebito su conto corrente** postale o bancario: per richiedere la domiciliazione è sufficiente compilare un

modulo che viene spedito periodicamente insieme al bollettino. Chi lo avesse smarrito e non vuole attendere il prossimo invio, potrà richiederlo telefonicamente (055.22.624.1), via e-mail (info@casaspa.org), via fax (055.22.624.269), via posta ordinaria o di persona (Via Fiesolana, 5 - 50121 Firenze) oppure, conoscendo i codici personali di accesso, potrà scaricarlo dall'area riservata del sito [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it). Sul mo-

dulo sono indicati i 3 allegati da inviare insieme al modulo stesso:

- Copia fronte retro del documento dell' intestatario del Conto Corrente
- Copia di un bollettino
- Copia di un qualunque documento bancario dal quale risulti l' intestatario del Conto Corrente e l' IBAN

Il modulo e i suoi allegati potranno essere inviati a Casa S.p.A. via e-mail, fax, posta ordinaria o conse-

gnato di persona.

4. Tramite **home banking**: La maggior parte degli utenti che hanno attivo un sistema per effettuare operazioni sul proprio conto corrente tramite internet, hanno anche la possibilità di pagare i bollettini cosiddetti 'premarcati' detti anche 'di tipo 896', quali quelli di Casa S.p.A.. Per il pagamento è necessario il codice bancoposta, univoco per ogni bollettino. Tale codice è costituito da 18 cifre e si trova

in due punti del bollettino, come indicato nella figura seguente. Si raccomanda di inserire il codice specifico del bollettino che si intende pagare. Ogni bollettino ha infatti un suo codice.

5. **OnLine con carta di credito**: Esistono moltissimi siti internet che permettono il pagamento di bollettini 'premarcati' detti anche 'di tipo 896'. Anche in questo caso è necessario il codice del bollettino come per l'home banking.

**Dati utili ai fini dell'eventuale CAMBIO DI GESTORE DEI SERVIZI (Luce, Gas ...)**

**CODICE UTENTE di 5 caratteri. Da utilizzare ogni volta che si telefona a Casa Spa**

**Dati utili ai fini della COMPILAZIONE DELLA DSU (ISEE)**  
N.B. In alcuni casi, al posto del Codice identificativo contratto di locazione ci sono i dati della registrazione (Numero, serie, data e ufficio) sufficienti a reperire il codice identificativo dal sito <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/locazione/index.htm> oppure al CAF

**Codice di 18 cifre indispensabile per il pagamento del bollettino tramite HOME BANKING**

**CODICE UTENTE di 5 caratteri. Da utilizzare ogni volta che si telefona a Casa Spa**

## BOLLETTINO SMARRITO?

Ma come è possibile reperire il codice postale di 18 cifre e l'importo del bollettino nel caso in cui fosse stato smarrito? Semplicemente accedendo all'area riservata del sito [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it) con le proprie credenziali di accesso. Basterà cliccare sulla voce "Bollette non ancora pagate". Quindi è importante che conserviate i codici di accesso all'area riservata. Nel caso li aveste smarriti, potrete chiederli telefonicamente a Casa S.p.A.: vi saranno inviati assieme al primo bollettino utile.

seguici su

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



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

## PIANO TRIENNALE DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA

A gennaio Casa S.p.A. ha aggiornato il Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza ed Integrità 2018-2020, che raccoglie obiettivi e misure da intraprendere per garantire il mantenimento della legalità.

Il Piano ha l'obiettivo di individuare, analizzare e rimuovere, per quanto possibile, i fattori di rischio correlati a comportamenti illegali.

L'aggiornamento tiene conto del Piano Nazionale Anticorruzione 2016 approvato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) - Del. n. 831/2016, in quanto atto di indirizzo per la realizzazione di attività di analisi delle realtà amministrative e organizzative nelle quali si svolgono le attività di esercizio di funzioni pubbliche e di attività di pubblico interesse potenzialmente esposte a rischi di corruzione e all'adozione di misure concrete di prevenzione della corruzione.

È inoltre aggiornato ed integrato in ottemperanza alle novità in materia di trasparenza ed anticorruzione introdotte dal D.Lgs. n. 97 del 25.05.2016.

Il Piano è anche frutto del coinvolgimento degli stakeholder interni in occasione della formazione mirata sulle tematiche della legalità attuata nel corso del 2017.

Il documento è disponibile sul sito internet di Casa S.p.A. [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it) nella sezione Società Trasparente.

## 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 2018 con orario 9.00 - 12.00

- › 8 e 22 gennaio
- › 5 e 19 febbraio
- › 5 e 19 marzo
- › 9 e 23 aprile
- › 7 e 21 maggio
- › 4 e 18 giugno
- › 2 e 16 luglio
- › agosto chiuso
- › 3 e 17 settembre
- › 1 e 15 ottobre
- › 5 e 19 novembre
- › 3 e 17 dicembre

Le date di apertura dell'Archivio possono subire variazioni che verranno prontamente segnalate sul sito di Casa S.p.A.

[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 FEBBRAIO 2018

**CASA SPA**  
**informa**

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](mailto:info@casaspa.org)

Grafica e Impaginazione  
**Francesco Carpi Lapi**

Stampa:  
**Litografia IP**

**NEL CAMPO DEL RINNOVAMENTO ENERGETICO**  
**UN FINANZIAMENTO EUROPEO PER LA SPERIMENTAZIONE ENERGETICA**

HORIZON 2020



Casa S.p.A. ha partecipato al Bando di ricerca Horizon 2020 EeB07-2017 "Integration of Energy harvesting at building and district level" proponendo un caso studio, costituito da edifici E.R.P., su cui realizzare l'intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali. La proposta di partecipazione è stata costruita con un accordo di partnership con altri operatori europei di varie nazionalità; ogni partner supporterà il progetto con le proprie professionalità, i propri prodotti sperimentali o fornendo, come nel caso di Casa S.p.A., edifici come "caso studio" per la sperimentazione. Casa S.p.A. ha individuato un caso studio un fabbricato costruito all'inizio degli anni '80, posto al Comune di Campi Bisenzio, in Via Marconi 12-14. La Comunità Europea si è pronunciata a favore del progetto "Energy Matching" ad aprile 2017, attribuendo a Casa S.p.A. un finanziamento straordinario volto alla riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali per l'importo complessivo di € 365.187,50 di cui € 255.631,25 come contributo della Comunità Europea di cui ai fondi Horizon 2020.

I partners europei, fra cui figurano centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all'avanguardia, dovranno individuare quali tecnologie meglio si adattano al fabbricato, in funzione del suo utilizzo, della sua esposizione, e delle condizioni climatiche al contorno. Fra le soluzioni possibili si potranno installare infissi altamente performanti con sistemi integrati di ventilazione meccanica controllata e produzione di energia elettrica fotovoltaica, pareti integrate di riscaldamento con sistemi pompe di calore ad alta efficienza energetica per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria. Tutte tecnologie che rientrano nella sfera delle fonti rinnovabili quali il sole e l'aria, che determinano una riduzione diretta della fonte di emissione di gas serra, componente essenziale delle strategie di riduzione del cemento contemporaneamente, Casa S.p.A. effettuerà sul fabbricato alcuni interventi tradizionali di manutenzione come la sostituzione del manto di copertura contenente amianto e la riduzione del fabbisogno energetico migliorando l'isolamento edilizio con l'installazione di sistemi a cappotto.

**PROGETTO EUROPEO REPLICATE PER L'EFFICIENTAMENTO DEGLI EDIFICI**

I due fabbricati di via Marche 3-7-11 e di via Liguria 6-10-14 verranno interessati da un intervento di retrofitting energetico all'interno del Progetto Europeo Replicate (REnaissance of PLaces with Innovative Citizenship And TEchnology). Tale intervento sarà realizzato in più fasi temporali. La prima fase prevede un intervento di efficientamento dell'involucro edilizio dell'edificio di Via Marche 3-7-11 con realizzazione di una copertura esterna delle terrazze situate sui fronti nord e sud del fabbricato. Nelle fasi successive si procederà all'intervento principale di efficientamento del sistema impiantistico dei due fabbricati. L'obiettivo principale dell'intervento è la sostituzione dei sistemi di generazione di calore di tipo singolo, con un impianto di **teleriscaldamento ad alte prestazioni**. La rete raggiungerà gli appartamenti dove le caldaie singole saranno sostituite da piccoli scambiatori di calore senza interruzioni per gli impianti che beneficeranno del cambiamento in termini di manutenzione e costi energetici. Il calore sarà prodotto da una centrale termica integrata da una centrale solare in un impianto di tipo **stoccaggio di energia termica (TES)** così che l'energia immagazzinata possa essere utilizzata in un secondo momento per il riscaldamento.

