



# CASA SPA

## informa



ANNO XIX  
NUMERO 1  
APRILE 2021

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 restituire a Casa S.p.a, via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



**BIM:**  
il nuovo modo di  
progettare...pag.2



**Super Bonus 110%,**  
cosa stiamo  
facendo...pag.3



**Nuove**  
costruzioni e  
manutenzione degli  
edifici...pag.4



**Nuovo**  
portale di  
Casa S.p.A....pag.8



A sinistra e al centro, il complesso in costruzione in Via Torre degli Agli.  
A destra, il cantiere per la realizzazione di otto alloggi in Loc. Palazzolo a Figline Incisa Valdarno.

## SUPERBONUS 110%: UN'OPPORTUNITÀ ANCHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

*Il Decreto Rilancio 2020, tra i provvedimenti a sostegno dell'economia post pandemia Covid-19, ha introdotto una serie di importanti strumenti riguardanti gli interventi di efficientamento energetico e sismico degli immobili: l'Ecobonus ed il Sismabonus 110%.*

*Due misure che, inizialmente, erano previste esclusivamente per il settore privato, ma grazie al lavoro di lobby e buone pratiche, messo in campo da Federcasa, sono state estese anche al settore dell'edilizia residenziale pubblica, che ricordo tra l'altro essere l'unico comparto pubblico che può godere di tali strumenti.*

*Proprio per questo Casa Spa, in questi ultimi mesi, si è messa al lavoro per individuare, attraverso un accurato screening tecnico del patrimonio gestito, quali edifici potessero essere inclusi all'interno del Superbonus 110%.*

*Successivamente abbiamo ravvisato le migliori strade procedurali da intraprendere, per ciascun edificio: dal partenariato pubblico-privato, fino alla gara d'appalto con sconto in fattura.*

*Per quanto riguarda il territorio del LODE Fiorentino sono stati individuati 125 edifici, che potrebbero beneficiare di tali interventi e per i quali abbiamo cominciato a discutere e lavorare con i singoli Comuni al fine di poter avviare*

*davvero i lavori. Il programma di riqualificazione prevede, in particolare, interventi di isolamento termico, per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, la realizzazione di cappotti ed il recupero delle facciate e, in alcuni casi, anche il rifacimento delle coperture. Per quanto riguarda le tempistiche, invece, la legge attualmente stabilisce che entro il 31 dicembre 2022 deve essere realizzato il 60% di ogni intervento di riqualificazione.*

*Come Federcasa, tuttavia, abbiamo chiesto di estendere questa scadenza, per consentire così di programmare e realizzare gli interventi anche per gli enti come i nostri, le cui tempistiche, in ottemperanza al Codice Appalti Pubblici, non sono paragonabili a quelle dei privati.*

*La posta in gioco, d'altronde, è estremamente rilevante: il Superbonus consentirà infatti di avviare ampi programmi di riqualificazione degli edifici, rappresentando al contempo una leva straordinaria e positiva per aumentarne la sostenibilità ambientale e la sicurezza. Si tratta quindi di una grande opportunità per continuare l'opera importante di efficientamento energetico di tutto il nostro patrimonio residenziale pubblico portata avanti in tutti questi anni.*



**Luca Talluri**  
Presidente Casa SPA

# ATTIVITÀ MANUTENTIVA 2014 - 2020

Uno degli obiettivi strategici di Casa S.p.A. è quello di porsi come punto di riferimento dei Comuni per rispondere efficacemente al problema dell'abitare sul territorio.

Nel quadro definito dal contratto di servizi siglato tra questa Società e i Comuni soci riuniti in L.O.D.E. Fiorentino, la Società, in qualità di soggetto gestore, attua gli interventi di manutenzione ed implementazione del patrimonio gestito e si occupa i rapporti con l'inquinato.

Tali funzioni vengono espletate con l'attuazione di interventi di manutenzione d'urgenza, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di efficientamento energetico e gestione degli impianti, oltre che attraverso la progettazione ed esecuzione degli interventi di nuova costruzione e recupero.

Casa S.p.A. gestisce per conto dei Comuni circa 13.000 alloggi distribuiti in circa 1070 edifici.

I Comuni che detengono il maggior numero di immobili abitativi gestiti da Casa S.p.A. sono:

- Il Comune di Firenze con circa il 62%
- Il Comune di Sesto Fiorentino con circa il 6%
- Il Comune di Campi Bisenzio con circa 4%
- Il Comune di Scandicci con circa 4%.

Attualmente sono impegnate risorse economiche provenienti da vari finanziamenti per un totale di circa 44,0 MLN di €, per l'attuazione di oltre 70 interventi in varie fasi di avanzamento (programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione).

Il volume di canoni incamerati ammonta annualmente in media a 19 MLN di €/anno di cui circa il 49,50% (9,5 MLN €/anno) viene destinato alla manutenzione del patrimonio.

Tale percentuale è indice di un ottimo utilizzo delle risorse provenienti dai canoni e

particolarmente significativa dell'efficienza delle scelte economiche effettuate dall'azienda.

Tradotto in numeri, mediamente ogni anno si liberano a vario titolo circa 330 alloggi (media riferita agli ultimi 6 anni dal 2014 al 2020) e nello stesso periodo di riferimento ne vengono recuperati e rimessi in pristino circa 200.

In sei anni si sono liberati complessivamente circa 2300 alloggi e ne sono stati rimessi in pristino circa 1400.

Tuttavia, la tendenza dell'ultimo biennio è in miglioramento rispetto al periodo di riferimento, annotando un aumento di circa il 20% in più degli alloggi ripristinati a fronte del valore degli alloggi liberati rimasto sostanzialmente invariato.

Allo stesso modo il dato medio di morosità della società negli ultimi anni si è assestato intorno al 4%.

Questo risultato è stato raggiunto e mantenuto costante negli ultimi sei anni grazie a un utilizzo efficace dei proventi da canoni (il 49,5% viene utilizzato per la manutenzione) e all'intercettazione di tutte le possibili misure di finanziamento regionali, nazionali, europee, quali ad esempio:

- proventi da canoni;
- fondi propri dei Comuni Soci;
- misure regionali per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico ed implementazione del patrimonio;
- misure nazionali afferenti a particolari e specifici programmi (ad es. DM 14.01.2020 - PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA - FNEE ecc...);
- misure da bandi Europei (Horizon 2020, INFINITE ecc...).

Considerando l'alto livello di efficienza nell'utilizzo delle risorse disponibili e fermo restando il numero del personale attual-

mente operativo, non è ipotizzabile ridurre significativamente il gap sintomatico tra il numero di alloggi che ogni anno si liberano ed il numero degli alloggi recuperati e rimessi nella disponibilità dei comuni, senza l'intervento di nuove ed ulteriori risorse finanziarie.

L'outlook del settore rileva, tuttavia, una particolare congiuntura che si sta verificando in questo momento storico e che dovrebbe agevolare il mondo dell'edilizia residenziale pubblica nel prossimo futuro.

Si è riscontrato un aumento dell'attenzione mediatica sul tema ERP e si è fatta quindi pressante la necessità di dare conto, alle istituzioni ed ai cittadini, di una gestione ancora più efficace del patrimonio, adoperandosi in particolare sia nel recupero e ripristino del maggior numero possibile di alloggi sia nell'implementazione del patrimonio da assegnare.

Il crescente livello di attenzione pubblica, unito all'impegno profuso da parte dei vari vertici societari ed istituzionali volto a promuovere il reperimento di risorse per questo settore, ha fatto sì che dal Governo e dalla Regione Toscana venisse rivolta un'attenzione particolare al settore che si sta concretizzando in programmi di intervento. In aggiunta al crescente livello di attenzione delle istituzioni si sono sommati gli effetti collaterali della pandemia da COVID-19. L'esplosione del fenomeno pandemico, infatti, ha messo in ginocchio le economie di diversi settori, compreso l'edilizia.

In reazione a quest'emergenza economica del settore è aumentato il livello di sensibilità delle istituzioni verso il settore dell'edilizia (e quindi di riflesso anche nell'ERP), che si è concretizzato con misure straordinarie ed eccezionali volte allo snellimento delle procedure di esecuzione degli interventi ed al reperimento di maggiori risorse.

In questo scenario vanno letti i provvedimenti di cui al Decreto Semplificazione, Decreto Rilancio e i futuri fondi europei derivanti dal Recovery Fund - Next Generation EU.

La maggior parte delle misure sono finalizzate al recupero e all'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, oltre ad interventi di Rigenerazione Urbana che consentiranno di implementare il patrimonio edilizio, attraverso la sostituzione edilizia del patrimonio vetusto ed energivoro.

Le misure finanziarie riportate sono quelle ad oggi note, attive o in fase di attivazione e interverranno nel nostro settore con un tempo di incidenza che varierà dai due ai cinque anni (2020-2025).

A questi provvedimenti nel prossimo futuro si andranno ad aggiungere le misure finanziarie derivanti dai fondi europei di cui al NEXT GENERATION EU e da un'eventuale auspicio PIANO CASA REGIONALE che probabilmente metteranno a disposizione risorse già dal 2021-2022.

Ne consegue che per il prossimo triennio potremmo veder aumentare le risorse finanziarie a disposizione.

In questo quadro andrà ad inserirsi il tema più che serio dello sblocco degli sfratti che, al netto di nuovi provvedimenti di proroga statali, vedrà in estate la possibilità di un aumento della richiesta di accesso al servizio casa.

Il carattere di eccezionalità e gravità del quadro di congiuntura che ci si prospetta nel prossimo futuro nasce dall'azione congiunta di più fattori che se da un lato stessero favorendo l'implementazione delle risorse economiche, dall'altro potrebbero causare un'impennata dei fabbisogni; bisognerà, pertanto, adoperarsi con il massimo sforzo per gestirne gli effetti.



Con la pubblicazione della Legge 17 luglio 2020, n. 77, di conversione del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), sono state introdotte le nuove detrazioni fiscali relative al cosiddetto Super Bonus 110%. All'interno di questa forma incentivante confluiscono sia gli incentivi per efficientamento energetico (eco Bonus) sia quelli relativi al miglioramento della classe di vulnerabilità sismica (sisma bonus).

Il quadro normativo, decisamente articolato, che definisce criteri di accessibilità e modalità di utilizzo, ha trovato piena completezza con i provvedimenti operativi di Agenzia delle Entrate e MISE con i quali sono stati definiti i requisiti tecnici e i massimali di costo che devono soddisfare gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento della classe di vulnerabilità sismica degli edifici per accedere agli incentivi di cui sopra.

Il complesso dei provvedimenti normativi emessi dal Governo e dalle circolari esemplificative pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, è stato pubblicato dalla seconda metà del 2020 e fino ai primi mesi del 2021. Per poter accedere all'incentivo occorre rispettare una serie di parametri tecnico-prestazionali e temporali.

In merito ai requisiti tecnici e prestazionali la norma individua una serie di interventi "trainati" e "trainati" che, valutati congiuntamente, devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, da attestare, nel caso di edifici con più unità immobiliari, attraverso la redazione del cosiddetto "APE convenzionale".

**Tra gli interventi trainati rientrano:**

- isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzional-

mente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;

- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- antisismici e di riduzione del rischio sismico, che rientrano nel sisma bonus.

**Sono interventi trainati, invece, quelli del seguente elenco:**

- le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico dell'ecobonus, nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
  - l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
  - l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese definito dalla norma;
  - l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici.
- I limiti di spesa relativi ai lavori ammessi al Super bonus variano in base alla tipologia di interventi effettuati, e devono essere calcolati in base al numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

È fondamentale che le date delle spese sostenute per gli interventi Trainati, siano ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi Trainati.

In merito al rispetto dei tempi, infatti, gli in-

# SUPER BONUS 110% cosa succede e cosa stiamo facendo

terventi relativi al patrimonio ERP andranno terminati entro e non oltre il 31 dicembre 2022, fermo restando che se per quella data avessero superato il 60% dei lavori la loro ultimazione potrebbe essere prorogata al 30 giugno 2023.

Quanto detto vale per gli interventi di efficientamento energetico, mentre per gli interventi di miglioramento della classe di vulnerabilità sismica la data ultima di completamento resta il 30 giugno 2022.

Al fine di individuare la possibile applicazione dell'incentivo Super bonus, Casa S.p.A. ha operato un'analisi degli edifici in gestione, individuando quei fabbricati che, per caratteristiche tipologiche, impiantistiche e costruttive, possano essere oggetto di opere di recupero ed efficientamento ricadenti tra quelle incentivabili.

Per ogni edificio sono stati stimati i probabili costi di intervento relativi all'efficientamento energetico, anche perché il costo afferente ad un eventuale intervento di miglioramento della classe di vulnerabilità sismica potrebbe essere determinato solo a valle della progettazione strutturale.

Nell'attuare gli interventi di efficientamento energetico si dovranno eseguire anche delle opere che, seppur connesse al recupero del fabbricato, non sono riconducibili agli interventi Trainati o Trainati e per le quali dovranno essere reperite le necessarie coperture finanziarie al di fuori degli incentivi. La stima complessiva dei costi per la realizzazione di tutti gli interventi elencati, ammonta a circa 65 MLN € (compreso IVA, imprevisti e compensi tecnici), riconducibili all'incentivo c.d. SUPERBONUS per circa 50 MLN €.

Allo stato attuale della stima degli interventi, l'importo delle opere non incentivabili ammonterebbe a circa 9 MLN €.

Per la copertura di quest'ultima parte di lavori bisognerà ricorrere a fondi propri dei Comuni, salvo individuare possibili forme di prestito da contrarre con soggetti terzi come, ad esempio, la Cassa Depositi e Prestiti.

È in corso in questi giorni una serie di incontri per valutare quali possibilità siano ad oggi disponibili ed analizzarne insieme ai Comuni soci la percorribilità.

L'avvio dei lavori di recupero/miglioramento energetico sarà subordinato all'espletamento delle procedure di affidamento che sono particolarmente rigide e complesse, in funzione di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Appalti.

Allo stato attuale, la particolare situazione in cui si opera, prevedrebbe di procedere al lancio della gara di appalto indicando come risorsa finanziaria a copertura dell'intervento l'attivazione dello sconto in fattura operato dall'appaltatore, in forza della cessione del credito a soggetti terzi.

In sostanza, la copertura finanziaria risulterebbe quindi condizionata dalla possibilità dell'appaltatore di operare lo sconto in fattura.

Nell'ambito dei lavori pubblici questa evenienza rappresenta un ostacolo particolarmente arduo da superare, stante la necessità per la Stazione Appaltante di validare il progetto prima del lancio della gara di appalto.

Casa S.p.A. si sta attrezzando in tal senso per dotarsi delle necessarie consulenze legali, in modo da procedere in sicurezza ad individuare il percorso di affidamento dei lavori con il minor profilo d'incertezza.

Sarà, infine, determinante individuare delle modalità efficaci di allocazione del rischio all'operatore economico, assicurandosi che eventuali mancati rispetti di parametri prestazionali o dei tempi, possano essere contrattualmente addebitati in modo univoco all'appaltatore.

L'occasione che questa misura finanziaria ci offre è estremamente attrattiva per un settore che, come il nostro, notoriamente non ha disponibilità sovrabbondanti di risorse finanziarie.

Tuttavia, occorrerà procedere con modalità che consentano di raggiungere il risultato con tutte le garanzie necessarie.

## AL PASSO CON LE NUOVE METODOLOGIE DI PROGETTAZIONE:

# BIM il nuovo modo di progettare

Il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha adottato il decreto n. 560 del 1 dicembre 2017 che definisce le modalità e i tempi di progressiva introduzione, da parte delle stazioni appaltanti, delle amministrazioni concedenti e degli operatori economici, dell'obbligatorietà dei metodi e degli strumenti elettronici specifici, quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture, nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione delle opere e relative verifiche (c.d. Decreto BIM - Building Information Modelling) (Modello di Informazioni di un Edificio).

In questo senso l'Ente Nazionale Unico di normazione UNI ha cominciato ad emettere, già dal 2017, una normativa tecnica specifica (UNI 11337 "Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni") che definisce le modalità di produzione, condivisione e archiviazione dei contenuti informativi relativi ad una commessa sulla base di una struttura europea ed internazionale che è culminata con la recente pubblicazione delle norme ISO 19659 (Organization of information about construction works - Information management using building information modelling).

Questa nuova ed innovativa metodologia di lavoro, all'interno della quale si colloca la metodologia BIM nel mondo delle costruzioni, resa obbligatoria con un criterio incrementale già a partire dal 2019, avvia di fatto un percorso verso l'accrescimento di competenze digitali da parte delle stazioni appaltanti.

Il BIM è di fatto un metodo di progettazione collaborativo in quanto consente di integrare in un unico modello le informazioni utili in ogni fase della progettazione: quella architettonica, strutturale, impiantistica, energetica e gestionale e può essere utilizzato da tutte le figure professionali che operano intorno al progetto.

Con la Circolare n. 33 del 16.04.2019, Federcasa ha divulgato l'accordo stipulato tra con

Harpaceas, promuovendone la fruizione. Harpaceas è azienda con esperienza trentennale, che si occupa a livello nazionale della trasformazione digitale del settore delle costruzioni e dell'adozione del BIM come metodo per l'innovazione della filiera, che pone come obiettivo primario quello di far crescere le competenze digitali all'interno degli Enti associati. Casa S.p.A. in forza del suddetto accordo ha subito preso contatto con Harpaceas per avviare l'implementazione richiesta dalla normativa.

In questo senso sono già partiti i primi incontri volti a tracciare il percorso formativo che coinvolge molti dipendenti della Società e li vedrà impegnati per tutta la prima metà del 2021.

**Il Progetto avverrà in più fasi che prevedono:**

- FASE 1:** L'Analisi dei processi attuali
- FASE 2:** Evoluzione procedurale/metodologica in tema di digitalizzazione
- FASE 3:** Definizione della documentazione di commessa
- FASE 4:** Realizzazione del Progetto Pilota
- FASE 5:** Redazione del manuale di gestione informativa

Il percorso avviato segnerà una svolta nel futuro della progettazione di Casa S.p.A., che vedrà la progressiva digitalizzazione dei processi e delle attività di progettazione e gestione dell'opera. Il BIM rappresenta, infatti, l'evoluzione tecnologica ineludibile e necessaria per garantire maggiore efficienza in termini di ottimizzazione dei costi, dei tempi e dei flussi operativi, integrazione, condivisione e trasparenza delle informazioni dando prova di stare al passo con il mutato quadro normativo ed operativo che sta coinvolgendo tutta l'Europa.



# AGGIORNAMENTO SUGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

## CANTIERI DI NUOVA COSTRUZIONE

**FI23 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI 21 NUOVI ALLOGGI E.R.P. OLTRE A 4 ALLOGGI VOLANO AL PIANO TERRA E SPAZI COMMERCIALI SITUATI IN FIRENZE, AREA EX PEGNA, VIA SCHIFF. LOTTO 2 - INTERVENTO RELATIVO A OPERE IN LEGNO, COIBENTAZIONE, INFISSI ESTERNI, IMPERMEABILIZZAZIONE E MANTO DI COPERTURA.**



Nel gennaio 2021 sono terminate le opere relative allo stralcio III (fondazioni ed opere in cemento armato relative ai piani terra e primo). È in fase di finalizzazione la progettazione esecutiva dello stralcio IV (completamento delle



strutture e dell'involucro architettonico esterno). La gara di appalto verrà lanciata entro la fine di marzo e successivamente riprenderanno i lavori.

**IN02 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 8 ALLOGGI E.R.P. OLTRE SERVIZI ALLA PERSONA LOCALIZZATI AL PIANO TERRA POSTI NEL COMUNE DI FIGLINE INCISA VALDARNO - LOC. PALAZZOLO. LOTTO 2 - INTERVENTO RELATIVO A OPERE IN LEGNO, COIBENTAZIONE, INFISSI ESTERNI, IMPERMEABILIZZAZIONE E MANTO DI COPERTURA.**



Ad oggi risultano terminate le opere in cemento armato. Su richiesta del Comune è allo studio una variante architettonica che riguarda la destinazione degli spazi del piano terra, originariamente destinati a servizi di quartiere - ludoteca.



Terminata la variante, si procederà al lancio della gara relativa al lotto successivo, che riguarda le strutture in elevazione fuori terra in legno e l'involucro esterno. I lavori riprenderanno nel corso della prima metà del 2021.



Foto aerea cantiere in Via Schiff, Comune di Firenze



Foto aerea cantiere in Loc. Palazzolo, Comune di Figline Incisa Valdarno



Foto aerea cantiere in Loc. Scopeti, Comune di Rufina



Foto aerea cantiere in Via della Torre degli Agli, Comune di Firenze

**RF01 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 9 ALLOGGI E.R.P. POSTI NEL COMUNE DI RUFINA LOC. SCOPETI. LOTTO 2 - INTERVENTO RELATIVO A OPERE IN LEGNO, COIBENTAZIONE, INFISSI ESTERNI, IMPERMEABILIZZAZIONE E MANTO DI COPERTURA.**



Ad oggi risultano terminate le opere della struttura in cemento armato. Il Comune dovrebbe rilasciare entro marzo l'approvazione del relativo stralcio. Una volta ottenuta, verrà lanciata la gara di appalto per le opere relative alla sovrastruttura



in legno e l'involucro esterno già prevista per la metà di marzo. I lavori in cantiere riprenderanno entro la fine di maggio, si stima di completare l'intervento alla fine del corrente anno.

**FI25 - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI 88 NUOVI ALLOGGI ERP OLTRE AI SERVIZI ALLA PERSONA LOCALIZZATI AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO SITUATO NEL COMUNE DI FIRENZE, IN VIA DELLA TORRE DEGLI AGLI.**



Le opere di completamento relative alle finiture proseguono. Sono attualmente in corso di appalto i lavori inerenti alla realizzazione del complesso sperimentale e speciale degli impianti a servizio del fabbricato.



Se i lavori proseguono con questo passo e non ci sono varianti al progetto degli impianti, si stima di completare l'intervento alla fine del corrente anno.

# EDUCAZIONE ALLA CITTADINANZA E ALL'ABITARE: VERSO UNO STILE DI VITA RESILIENTE



Nel quadro complessivo di una società che sta cambiando, Casa SpA negli ultimi anni ha voluto mettere al centro dell'attenzione le persone e i nuclei familiari, introducendo un'importante attività di gestione sociale (svolta tra le pieghe delle attività tipicamente amministrative e tecniche), consapevoli che è da questo settore che passano la convivenza civile, la coesione sociale e la lotta alla marginalità, oltre che la buona tenuta del patrimonio ERP, la lotta alla morosità e all'abusivismo.

Coerentemente con questa precisa scelta programmatica e gestionale, Casa SpA ha deciso di partecipare, insieme agli enti gestori di erp di Milano (MM Spa) e di Trento (ITEA Spa) ed ai rispettivi Comuni, al progetto coordinato da FederCasa e dalla Direzione Città Resilienti del Comune di Milano denominato "Educazione alla cittadinanza e all'abitare - verso uno stile di vita resiliente", la cui finalità è stata quella di sviluppare un metodo di lavoro ed uno strumento utili a contribuire ad una migliore gestione del residenziale pubblico nonché ad una migliore qualità della vita di chi ci abita, favorendo processi di dialogo ed inclusione. Il progetto è durato oltre un anno ed ha visto la sua conclusione nel gennaio scorso.

Il progetto nasce nel dicembre 2019, con l'obiettivo di introdurre le possibili applicazioni del paradigma della resilienza nello stile di vita degli inquilini degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica. Resilienza: termine rubato all'ingegneria dalla psicologia, indica la capacità (della materia, di un sistema, degli individui) di reagire ad uno shock, ad uno stress improvviso, a condizioni ambientali avverse, modificandosi e progettando risposte sociali, economiche ed ambientali innovative ed effica-

ci, che permettano di resistere nel lungo periodo alle sollecitazioni esterne. Nelle città, nelle comunità e tra le persone che le compongono, questo concetto assume un ruolo fondamentale.

Il progetto nasce quindi dalla volontà di sviluppare metodologie di lavoro e strumenti che accompagnino sia gli Enti gestori che gli utenti di edilizia residenziale pubblica in un percorso di sensibilizzazione rispetto ai diritti e doveri dell'abitare, relativamente all'alloggio, agli spazi comuni ed ai servizi. L'ambizione è stata quella di tentare di introdurre nella quotidianità degli inquilini una modalità dell'abitare più attenta, consapevole e sostenibile, mettendoli nella condizione di reagire ai cambiamenti e alle difficoltà in modo costruttivo e di fargli comprendere i benefici che da ciò derivano, sia per il singolo che per la collettività.

Il progetto, di natura sperimentale, ha dunque previsto il coinvolgimento degli inquilini assegnatari di alloggi ERP. Ciascuna delle tre aziende casa partecipanti al progetto ha identificato due fabbricati in gestione, distinti per tipologia strutturale dell'immobile e per composizione dell'inquinato, provando a rappresentare varie caratteristiche: proprietà degli alloggi, totalmente ERP o condominio misto; numero di alloggi; caratteristiche strutturali ed energetiche dell'immobile; composizione dell'inquinato in relazione alla cittadinanza, all'età, ai nuclei familiari che lo abitano. Casa SpA ha individuato gli immobili di Via Signorelli 11-19 (Q4) e di Viale Giannotti 75-79 - Via Traversari 79A (Q3).

Dopo una prima fase di analisi dei fabbricati scelti e del suo inquinato e di indagine del contesto

territoriale, il progetto ha definito gli ambiti tematici di studio e di intervento e, attraverso una ricerca qualitativa e una fase di interviste, dette tematiche sono state discusse e validate con gli inquilini stessi:

- 1) cura e manutenzione del "bene comune"
- 2) diversità come risorsa e opportunità
- 3) senso di appartenenza e comunità
- 4) relazione con la città e il quartiere

Obiettivo delle interviste è stato quello di conoscere e provare a capire, attraverso le parole degli inquilini, come vivono all'interno del contesto, quali criticità incontrano nella quotidianità, quali sono i loro bisogni e quali sono le possibili opportunità di progettazione.

Conseguentemente è stato elaborato un sistema di linee guida e buone pratiche per uno stile di vita resiliente rispetto all'alloggio, agli spazi comuni, ai servizi e al quartiere. Queste raccomandazioni e gli strumenti pensati e proposti per realizzarle sono stati raccolti in un manuale denominato "Manuale per l'abitare consapevole di case, edifici e città", che verrà messo a disposizione di tutti gli utenti ERP in formato digitale, sul sito di Casa SpA. "Questo manuale è un compendio di linee guida per gli Enti Gestori di ERP, sia a livello di policy sia in termini pratici per i dipendenti/uffici che, nello svolgimento delle proprie mansioni, si relazionano con gli abitanti degli edifici; al contempo vuole essere un repository di buone pratiche per uno stile di vita resiliente degli abitanti medesimi, intesi non solo nella loro individualità abitativa ma anche e soprattutto in relazio-

ne agli spazi in cui si dipana la loro vita quotidiana" scrive il Presidente di Casa SpA, nonché Presidente di FederCasa Luca Talluri, a conclusione del lavoro.

I risultati del progetto ed il manuale sono stati presentati e raccontati a tutti gli Enti gestori d'Italia il 12 febbraio scorso, attraverso il webinar "Educazione alle cittadinanza e all'abitare - Presentazione del progetto", in occasione del quale Luca Talluri, nella sua duplice veste di Presidente della federazione nazionale e dell'Azienda casa fiorentina, ha sottolineato l'importanza dello sforzo che è stato fatto per portare a conclusione il percorso, nonostante le condizioni avverse e restrittive determinate dall'emergenza sanitaria da Covid-19.

Il Presidente Talluri ha evidenziato quanto il complesso lavoro svolto si inserisca perfettamente nel disegno di rigenerazione del servizio pubblico di gestione dell'erp, in cui gli Enti non sono più non soltanto dei gestori immobiliari ma anche, e sempre più, sono gestori di abitanti e persone. "Credo che, oltre al giusto ragionamento da farsi circa il dimensionamento di fabbisogno di edilizia sociale pubblica ed offerta, sia necessario costruire e realizzare anche un'attività di lavoro gestionale che riguarda la quotidianità degli abitanti e, a mio avviso, in quest'ottica, il Manuale messo a disposizione degli Enti gestori diventa uno strumento potente" ha dichiarato. Ed ha proseguito "Questo strumento è stato pensato per la connessione degli abitanti dei nostri edifici con la propria città. Perché è evidente che l'educazione ad uno stile di vita resiliente e l'accompagnamento all'abitare non si possono limitare ad una dimensione di buone pratiche da attuarsi esclusivamente nell'alloggio o nell'edificio, c'è molto di più!"

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Nell'ambito degli interventi di manutenzione, Casa S.p.A. ha saputo cogliere appieno l'opportunità concessa dai tre provvedimenti messi in campo dalla Regione Toscana tra la fine del 2019 e il 2020 di seguito elencati:

Decreto Dirigenziale R.T. n. 21606 del 20.12.2019 per Interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria di alloggi E.R.P.

È stato approvato il programma d'intervento ed il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione di alloggi erp di risulta che prevede la rimessa in pristino di 56 alloggi afferenti al patrimonio gestito da Casa S.p.A. per il L.O.D.E. F.no, posti in comuni vari della provincia di Firenze e ripartiti in n. 4 lotti di intervento.

L'importo complessivo dei lavori ammonta a circa € 590.000,00, reperiti in conto fondi e Decreto Dirigenziale R.T. - Settore Politiche Abitative n. 21.606 del 20.12.2019 con la determinazione. I lavori sono in corso e quasi ultimati. Si ipotizza la messa in disponibilità entro la prossima estate.

**DELIBERA GRT 646 DEL 25.05.2020 - "ELEMENTI ESSENZIALI PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI REGIONALI A FAVORE DEI COMUNI PROPRIETARI DI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI IN ALLOGGI E/O EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE, AL POTENZIAMENTO ED ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E/O LA FORNITURA DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, NONCHÉ ALL'EFFETTUAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA".**

La finalità del provvedimento è la promozione di investimenti in alloggi e/o edifici di Edilizia Residenziale Pubblica. L'obiettivo è operare il potenziamento e la manutenzione straordinaria di impianti per la produzione e/o la fornitura di energia da fonti rinnovabili, nonché attuare interventi di efficientamento energetico del patrimonio gestito.

Nello specifico, a fine ottobre 2020 Casa S.p.A. ha predisposto e presentato progetti di efficientamento energetico per 7 Comuni del L.O.D.E.. Valutati dalla commissione regionale la graduatoria ha visto premiati tutte e 7 gli interventi presentati.

La Regione Toscana con Decreto Dirigenziale n. 20862 del 12.12.2020 ha approvato l'elenco degli interventi ammessi a finanziamento nonché l'erogazione del contributo ai Comuni dell'elenco stesso.

Per l'attuazione degli interventi in oggetto la Regione Toscana ha messo a disposizione, nel triennio 2020-2022, risorse regionali per un importo complessivo pari a circa € 4.400.000,00 (anno 2020 € 885.000,00 circa, anni 2021 e 2022 € 1.770.000,00 circa ciascuno). Il totale dei contributi ottenuti per i progetti afferenti al L.O.D.E. F.no ammonta a circa 2.1 MLN€ contro i 960.000€ che sarebbero stati assegnati ai Comuni del L.O.D.E. in base al numero di alloggi gestiti.

Gli interventi candidati e che hanno ricevuto il contributo sono:

INTERVENTO	Importo complessivo finanziamento	CONTRIB. 646/20
BARBERINO M.LLO VIA VESPUCCI 8/A-C	246.963,78	40.075,54
SESTO F.NO VIALE ARIOSTO, 631-643	735.941,27	450.000,00
SCANDICCI VIA FRAZZI, 4-6-8	934.218,53	450.000,00
FIRENZE VIA DELLA CASELLA, 75-125	3.342.243,37	385.768,86
IMPRUNETA VIA CAPITINI, 5-15	705.000,00	450.000,00
S. GODENZO VIA CAMPOREZZI, 1-3	429.334,62	304.334,62

Tutti gli interventi candidati hanno ricevuto il totale del contributo richiesto, salvo il Comune di Barberino del M.llo che ne ha ricevuto solo una parte.

Gli interventi verranno ora attuati in base alla programmazione contenuta nelle stesse proposte di intervento inviate alla Regione e si conta di provvedere all'affidamento nell'anno in corso.

Il risultato ottenuto è un risultato importante che vede confluire risorse preziose nel bacino di gestione del LODE F.no, permettendo il miglioramento del patrimonio edilizio dei suoi Comuni.

**DELIBERA GRT 648/25.05.2020 - "MANUTENZIONE, RIPRISTINO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P." PROGRAMMA DI FINANZIAMENTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EDIFICI E/O ALLOGGI DI E.R.P. ANNUALITÀ 2020 . 2.565.898,77.**

Il provvedimento è volto a finanziare il recupero, l'adeguamento funzionale e la messa a norma impiantistica, la manutenzione straordinaria, di edifici e/o alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Il progetto può essere esteso all'attuazione di interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza sismica.

Il provvedimento prevede l'assegnazione su tutto il territorio Regionale di circa 28 milioni di euro così distribuiti nel triennio 2020 - 2022:

Per l'annualità 2020 pari a circa 10 milioni di euro

Per l'annualità 2021 e 2022 pari a circa 9 milioni di euro

Per l'annualità 2020 la ripartizione delle risorse sarà determinata in base alla consistenza del patrimonio gestito.

Il L.O.D.E. Fiorentino, in forza dei circa 13.000 alloggi gestiti, vedrà assegnate risorse per circa € 2.500.000,00.

Per le annualità successive, tale parametro sarà oggetto di correttivo sulla base della effettiva esecuzione degli interventi previsti nell'annualità precedente.

Il finanziamento sarà erogato a favore dell'Ente Gestore ex L.R.T. n. 77/1998: Casa S.p.A..

Per la prima annualità si è provveduto ad avviare la ristrutturazione n. 122 alloggi sfitti di risulta in ambito del L.O.D.E. Fiorentino suddivisi in lotti funzionali.

Sono state espletate le fasi di progettazione ed affidamento ed in questi giorni si stanno siglando i verbali di consegna dei lavori.

## NOMINATI I NUOVI ORGANI DI CONTROLLO DI CASA S.P.A.



Con l'Assemblea dei Soci del 12 novembre 2020 sono stati nominati i nuovi organi di controllo di Casa S.p.A..

Il nuovo Collegio Sindacale è oggi composto da:

**Dott.ssa Erika Cresti** (presidente)  
**Dott. Alessandro Mannelli** (effettivo)  
**Dott. Luca Quercioni** (effettivo)  
**Dott. Alessandro Serrelli** (supplente)  
**Dott.ssa Antonietta Faranna** (supplente)

Il nuovo Revisore Legale dei Conti è:

**Dott.ssa Ilenia Sala**

Il mandato per entrambi gli organi scadrà con l'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31.12.2022.

Altre informazioni sono pubblicate sul sito internet di Casa S.p.A. nella sezione "Società Trasparente" Organizzazione - Organi Societari

STAMPATO SU CARTA RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 23 APRILE 2021

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

Marco Barone

Letizia Di Marco

Manuela Grassi

Micol Guidelli

Fabio Incatasciato

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:

Arck! studio - Firenze

Fotografie:

Nicola Santini

StudioFotograficoFirenze

Stampa:

Litografia IP

# IL NUOVO SITO DI CASA SPA

Via Fiesolana, 5 - 50121 Firenze - C.F. e P.I. 05264040485

tel +39.055.22.624.1 info@casaspa.org



HOME AZIENDA LOGIN E SERVIZI BANDI E GARE CANTIERI COLLABORAZIONI

## BENVENUTO NEL NUOVO SITO DI CASA SPA

La gestione del patrimonio ERP dell'area fiorentina:  
qualità di progettazione e qualità di vita.



### Per l'Utente

Accedi



### Per i Comuni

Accedi



### Per i Fornitori

Accedi

È finalmente onLine il nuovo sito istituzionale di Casa S.p.A. Il precedente sito era già ricco di dati; più volte abbiamo ricevuto complimenti per la pienezza e accuratezza delle informazioni, ma estetica e accessibilità erano decisamente punti di debolezza.

La nuova veste grafica è ora aggiornata; il sito si adatta automaticamente al dispositivo su cui viene visualizzato: smartphone, tablet, personal computer; per dirla in linguaggio tecnico: è responsive.

I cambiamenti, in genere, creano un iniziale smarrimento; ci si domanda "E ora dove trovo l'informazione che sapevo bene dove trovare prima?". Ecco, almeno a sentire i primi

commenti, questo non è accaduto. Probabilmente, l'obiettivo di rendere più agevole la navigazione è stato raggiunto.

Tutte le funzionalità presenti nella precedente versione sono state mantenute, compresa l'area riservata. Si ricorda che, in tale area, è possibile visualizzare i dati relativi: al proprio alloggio, al contratto di locazione, ai bollettini non ancora pagati, alla situazione del proprio nucleo familiare ed altro ancora. A tal proposito, tutti gli inquilini che hanno smarrito le credenziali di accesso, possono farne richiesta inviando una mail a:

comunicazionecodici@casaspa.org

o telefonando al **centralino di Casa SpA** al numero:

055.22.624.1.

In entrambi i casi sarà necessario comunicare il proprio codice utente, rilevabile nella prima pagina di accompagnamento del bollettino mensile. Le credenziali saranno inviate con il primo bollettino utile.

Importante precisare che, tali credenziali, dovranno essere utilizzate anche per la prossima raccolta delle situazioni anagrafico-reddituali che da quest'anno sarà possibile effettuare autonomamente onLine. Quindi è importante che tutti ne siano in possesso.

## Piano Triennale della Prevenzione, della Corruzione e Trasparenza

Casa S.p.A. ha aggiornato il Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2021-2023.

Il legislatore ha richiesto, fin dal 2017, gli obiettivi in un unico documento, nell'ottica di raccogliere in esso tutte misure da intraprendere per garantire il mantenimento della legalità.

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

Il documento da quest'anno è suddiviso in cinque sezioni che vanno a ricomprendere l'analisi del contesto, l'analisi dei rischi, i soggetti e ruoli della strategia di prevenzione della corruzione e trasparenza, il piano delle misure per la riduzione del rischio e il piano della trasparenza.

L'aggiornamento tiene conto del Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera 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. Tale Piano Nazionale è poi stato aggiornato con Delibera n. 1208/2017, Delibera 1074/2018 e Delibera n. 1064/2019, fornendo ulteriori indicazioni e spunti per un adeguamento e una integrazione dei Piani Triennali della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza.

Il documento di Casa S.p.A. è disponibile sul sito internet

[www.casaspa.it](http://www.casaspa.it)  
nella sezione

Società Trasparente.

## CASA SPA I NOSTRI NUMERI



13049

N. alloggi gestiti



24

Consegna chiavi mese Febbraio



7352

Alloggi in Autogestione



981

Interventi edilizi 2019