



CASA SPA informa



ANNO XX
NUMERO 2
NOVEMBRE 2022

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.



Lavori di manutenzione alla sede di Casa S.p.A...pag.2



L'edificio di Via Marconi 12-14 a Capalle, Campi Bisenzio (FI), oggetto del progetto "EnergyMatching, nell'ambito del Bando Europeo di Ricerca Horizon 2020.



Progetto europeo "EnergyMatching" ...pag.3



Interventi di manutenzione e ripristino alloggi...pag.4



Esperienze culturali nei luoghi dell'ERP...pag.8

Le Autogestioni strumento alla base della gestione del nostro patrimonio

In un momento di crisi che tutto il sistema delle Case popolari sta vivendo a seguito della crisi post Covid e poi quella successiva dell'emergenza energetica, abbiamo spesso parlato di resilienza e di quanto la coesione sociale e i servizi integrati di rete possano essere un supporto fondamentale per la tenuta generale del mondo legato alle persone fragili. In questo tutto il nostro sistema ERP è chiamato a giocare un ruolo fondamentale: non solo nel rispetto delle regole, come richiamato nel mio ultimo editoriale (Casa SpA Informa n. 1/2022), ma anche nella capacità di essere protagonisti nel mantenimento di relazioni positive tra persone che abitano le case popolari. Da questo punto di vista uno strumento importante è quello rappresentato dalle nostre Autogestioni: la modalità fondamentale che la Legge regionale individua nella gestione dei fabbricati ERP. Doppiamo quindi lavorare affinché si mantenga lo spirito volontario e libero di far nascere o mantenere le Autogestioni e questa condizione è l'unica modalità per la loro durata.

Alcuni numeri possono esserci d'aiuto: nel Lode fiorentino (il sistema di gestione dell'edilizia residenziale pubblica dell'area metropolitana fiorentina) abbiamo, stando ai dati di questo mese, 7.094 alloggi ERP gestiti da Autogestioni su un totale di 12.814. E nel capoluogo fiorentino sono 4.438 su 7.975; un totale di ben oltre 100 fabbricati che vengono gestiti, quindi, direttamente e secondo le norme, dai propri inquilini. Ricordiamo che questo sistema si applica anche alla gestione diretta dell'Ente gestore e a quella dei Condomini misti, proprio vedendo protagonisti gli inquilini. Il Sistema è regolato dall'art. 32 della Legge regionale 2/2019 sull'ERP e da un Regolamento per le Autogestioni che ha invece Casa SpA come Ente Gestore.

Come soggetto gestore, proprio nello spirito delle politiche ERP, abbiamo il compito di promuovere il più possibile l'Autogestione da parte dell'utenza, per valorizzare al meglio tutto il complesso dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni dei fabbricati. Continuiamo ad essere convinti che questi organi di riferimento di base, oltre alla gestione ordinaria tipica dei condomini, siano lo strumento per favorire la coesione sociale, il contrasto al degrado e il rispetto del bene pubblico, ma soprattutto inneschino quel meccanismo di responsabilizzazione e protagonismo dal basso degli abitanti che sta poi alla base di ogni sistema democratico. Ricordiamo anche che la Regione, che ha ribadito l'importanza delle Autogestioni nella legge del 2019, conti-

nua ad intervenire finanziariamente a sostegno di questo modello: per la copertura degli interventi di manutenzione ordinaria viene infatti accreditata la cifra di euro 1,50 mensile per vano convenzionale.

Attualmente il Sistema delle Autogestioni, con i suoi Comitati e il responsabile eletto dall'assemblea degli assegnatari del fabbricato, è ancora molto radicato nell'Erp del LODE fiorentino, anche rispetto a molti altri territori; parliamo di Comitati di Autogestione - composti da soli volontari e dai Responsabili - che nei Comuni ogni giorno si occupano ininterrottamente di gestire i condomini ERP nel loro funzionamento ordinario, interfacciandosi con gli inquilini nelle situazioni talvolta di vero disagio.

Si tratta di responsabilità importanti portate avanti: è a carico dell'Autogestione (che ogni anno produce un regolare Bilancio consegnato a Casa SpA) tutta la gestione ordinaria del Fabbricato: dalle spese condominiali all'uso degli spazi comuni, dalla riparazione degli impianti, agli interventi di ripristino. Il tutto correlato alla lista degli interventi contenuta nell'art. 11 del regolamento d'utenza del LODE, nel quale sono indicati tutti gli interventi a carico degli assegnatari. Sempre come esempio, il numero degli interventi di manutenzione ordinaria (Comune di Firenze) negli alloggi in Autogestione, negli ultimi anni è stato di:

2019 < 1.049
2020 < 1.180
2021 < 1.283
2022 < 758 (fino a Settembre)

Conforta il fatto, se partiamo da Firenze, si veda come i Fabbricati in Autogestione siano presenti in tutti i quartieri, con particolare rilevanza nel Q. 5, che è anche quello dove si trova il numero più alto di alloggi.

Purtroppo va rilevato anche come negli ultimi cinque anni il numero delle Autogestioni che si sciolgono è superiore a quelle di nuova Costituzione: influisce in tal caso il non elevato numero di alloggi nuovi realizzati (nuovi Fabbricati ERP) e contestualmente l'incidenza della disoccupazione a riorganizzarsi in modo positivo dando vita ad una dimensione collettiva volontaria.

Luca Talluri
Presidente Casa SPA

IN CORSO I LAVORI DI MANUTENZIONE ALLA STORICA SEDE DI CASA S.P.A.

Da tempo la sede di Casa Spa richiedeva interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi in particolare al consolidamento delle strutture primarie e secondarie della copertura e ripristino dei paramenti di facciata.

Per l'esecuzione di tali interventi, necessari oltre che per l'efficienza energetica del fabbricato (isolamento dell'apertura) per la sicurezza dei dipendenti, erano state deputate somme del bilancio di Casa Spa già da diverse annualità.

In particolare, si tratta di eseguire un intervento di manutenzione ordinaria volto al ripristino delle facciate e di manutenzione straordinaria volto al consolidamento, isolamento e ripristino del tetto e nonché all'installazione di un sistema antiscadenza della copertura del fabbricato sede della Società e quindi a tutto gli effetti patrimonio dei 30 comuni proprietari costituiti dalla LODE F.no.

Pur trattandosi di fondi provenienti dal bilancio societario, perseguendo il principio di trasparenza economica e competenza, si è scelto di procedere mediante procedura negoziata ex art. 1, comma 2, lett. b) del D.L. n. 76/2020, così come convertito dalla L. 120/2020 e modificato dal D.L. 77/2021.

I lavori sono stati aggiudicati all'Impresa MARZANO BUILDING SRL di Milano che ha offerto un ribasso del 17,28000%, sull'importo a base di gara pari ad € 224.499,87 di cui € 65.957,49 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed € 158.542,38 per lavori soggetti a ribasso, con importo di aggiudicazione, al netto del ribasso offerto, pari ad € 197.103,74.

Il contratto è stato stipulato in data 28/06/2022 Repertorio N. 0292 e l'ultimazione dei lavori è prevista per i primi mesi del prossimo anno.

Attualmente i lavori sono in corso e stanno procedendo con regolarità, malgrado le notevoli difficoltà conseguenti da lavorare all'interno del perimetro del centro storico, in strade strette e dove è complesso rinnovare le necessarie aree di cantiere.

L'esecuzione dell'intervento è iniziata dalla facciata tergale, ad oggi quasi completata, anche per minimizzare l'impatto del cantiere sulla pubblica via.

I lavori proseguiranno con i lavori sulla copertura principale e successivamente la facciata lato Via Fiesolana, impegnando con il ponteggio un tratto di via Fiesolana.

Oltre alle necessità tecniche legate alla gestione dei fondi impegnata in bilancio ed a quelle manutentive e di sicurezza insite nella tipologia di intervento che si sta eseguendo sul fabbricato, non si può non sottolineare come il decoro della sede del soggetto gestore del servizio ERP sia un aspetto dovuto anche in funzione della rappresentatività del mondo dell'edilizia residenziale pubblica e dei suoi utenti che Casa Spa, e quindi la sua sede, ricopre verso la città adriana. La messa in sicurezza degli ambienti che ogni anno vengono visitati da centinaia di utenti che si avvalgono dei servizi di Casa Spa e che interloquiscono con il nostro personale è quindi un passaggio importante del nostro 2022.

Qui di fianco si riporta lo schema degli importi dell'intervento per le procedure di gara d'appalto comprensivi delle suddivisioni in categorie di lavori:

IMPORTI A BASE DI GARA

Categoria SOA	Importo	percentuale
OG2 Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela		
Importo a base di gara	€ 224.499,87	100 %
Di cui:		
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 65.957,49	
TOTALE NETTO soggetto a ribasso	€ 158.542,38	

IMPORTI MANO D'OPERA

Descrizione	Importo	percentuale
Incidenza della Mano d'Opera		49 %
IMPORTO TOTALE Mano d'Opera	€ 67.583,82	

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Marco Barone

Progettista delle opere architettoniche e Direzione dei lavori:
arch. Rosanna De Filippo

Progettista delle opere strutturali e Direzione dei lavori:
Ing. Angela Bevilacqua

Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione:
Geom. Gabriele Labardi

Riqualificazione a Campi Bisenzio con Casa S.p.A. e il progetto europeo "HORIZON 2020 – ENERGYMATCHING"

Nella prima settimana di luglio è stata presente a Firenze la delegazione rappresentativa del progetto europeo "EnergyMatching", nell'ambito del Bando Europeo di Ricerca 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" con il progetto "EnergyMatching", proponendo come caso studio, in accordo con il Comune di Campi Bisenzio, l'edificio di Via Marconi 12-14, Loc. Capalle, su cui realizzare un intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali.

La Comunità Europea si è pronunciata a favore del progetto "EnergyMatching" ad aprile 2017, attribuendo a Casa S.p.A. un finanziamento finalizzato a supportare l'intervento volto alla riqualificazione dell'edificio.

I partners europei, fra cui centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all'avanguardia, hanno collaborato con Casa S.p.A. per l'individuazione e la fornitura delle tecnologie meglio adatte al fabbricato, in funzione del suo utilizzo, della sua esposizione e delle condizioni climatiche al contorno.

Gli interventi di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio e di sostituzione della copertura operati preventivamente da Casa Spa con l'impiego di fondi Regionali, sono stati quindi integrati con le soluzioni impiantistiche sviluppate in questi anni dal team europeo coordinato da Eurac, oggi completamente installate e in pieno esercizio per le quali è in corso il monitoraggio in termini di efficienza ed efficacia, precedentemente avviato nella fase di pre-monitoring.

Le tecnologie installate con EnergyMatching hanno riguardato lo sviluppo e la produzione di infissi altamente performanti con sistema integrato di ventilazione meccanica controllata alimentate da energia fotovoltaica in isola e vetri dotati di sistemi integrati

automatizzati per la schermatura solare; pareti metalliche integrate per il pretrattamento dell'aria a servizio di una pompa di calore centralizzata ad alta efficienza energetica per la climatizzazione estiva ed invernale, nonché per la produzione di acqua calda sanitaria che ha sostituito i precedenti impianti singoli con caldaia a gas. Sono stati installati campi fotovoltaici integrati sia in copertura che in gronda per la produzione di energia elettrica a servizio dell'impianto elettrico centralizzato utilizzando un inverter di ultima generazione con sistema di accumulo integrato e ottimizzatori solari di produzione.

Tutte le tecnologie che utilizzano 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 della CO2.

La delegazione europea ha visitato l'edificio di Via Marconi 12-14 - Capalle - Campi Bisenzio (FI) la mattina del 7 luglio p.v., per un incontro informativo e conclusivo sui contenuti sperimentali del progetto EnergyMatching: sono intervenuti il Sindaco e l'Assessore del Comune di Campi Bisenzio, il Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri e il gruppo di progetto costituito oltre che da una rappresentanza di Casa S.p.A., anche da rappresentanti degli enti di ricerca, società e ditte partner di progetto o coordinati da Eurac, istituto di ricerca di Bolzano e coadiuvato da un rappresentante della Comunità Europea.

Maggiori informazioni sul progetto sono scaricabili dal sito internet dedicato a EnergyMatching al seguente link:

<https://www.energymatching.eu/demo-sites/italian-demo-site/>



AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

È ormai al via dallo scorso settembre il Progetto o Agenzia Sociale per la Casa per la stipula di contratti di locazione a canone calmierato.

Il numero degli idonei al Bando è pari a 147, con un andamento delle domande che risulta mensilmente decrescente. Secondo le modalità operate stabilite dalle linee guida, con ciascuno abbiamo organizzato un incontro presso i nostri uffici per meglio comprendere le esigenze e le difficoltà incontrate nella ricerca dell'appartamento e abbiamo riscontrato come, nella quasi totalità dei casi, si tratti di persone solvibili in grado di onorare l'impegno finanziario che la

stipula di un contratto di affitto comporta.

Di contro fin da subito si è rilevata una maggiore difficoltà ad acquisire gli immobili, per il numero ridotto di proprietari che si sono interessati al progetto.

L'Agenzia sociale per la Casa, che ha sede nei Locali di Casa Spa, costituisce uno strumento importante per tutti e quelle fasce sociali che non rientrano esattamente nelle graduatorie classificate dell'ERP.

L'Agenzia si è mossa in questi mesi avviando contatti con istituti bancari, assicurativi, enti istituzionali, associazioni del terzo settore, con l'intento di attivare dai vari patrimoni abitativi di cui dispongono. Anche le Organizzazioni

sindacali formatrici dei Patrimoni sono state adeguatamente coinvolte dall'Ufficio di divulgazione del Progetto o al fine di destare interesse da parte dei rispettivi iscritti.

Abbiamo analizzato le criticità emerse allo scopo di effettuare valutazioni ed apportare eventuali correttivi. Posto che gli incentivi fiscali sono riconosciuti dalla normativa ordinaria nella conclusione dei contratti a canone calmierato (riduzione dell'IMU e dell'aliquota applicata in caso di cedolare secca, riduzione della base imponibile in caso di applicazione del regime ordinario) il valore aggiunto del Progetto o è fornito dagli incentivi economici.

Si è stabilito quindi di modificare il contributo originario svincolandolo dagli impianti e certificazioni, includendo quindi ulteriori opere di piccola ristrutturazione ed eventualmente incrementandolo previa valutazione delle opere caso per caso.

Proprio per la ragione di aver riscontrato un basso tasso di conoscenza del progetto o tra i cittadini che talvolta ricevono informazioni tramite il passaparola o navigando su Google, abbiamo ritenuto necessaria una campagna di divulgazione sia tramite il sito del Comune sia tramite l'utilizzo dei Social (Facebook, Instagram) facendo leva sul significato dell'aggettivo "sociale" attribuito all'Agenzia, che spesso viene erroneamente percepito come "assistenziale", mentre destinatari sono soggetti garantiti e solvibili. L'attività dell'Agenzia durante quest'anno si è spesso concretizzata in servizi di assistenza forniti a cittadini che non possiedono i requisiti (in particolare il valore minimo d'ISEE) per la partecipazione al bando FASE. Si sono pertanto rivolti all'Ufficio per chiedere informazioni e ottenere supporto nella compilazione di istanze per l'assistenza pubblica. Pur escludendo dalla nostra missione abbiamo ritenuto di dare il nostro contributo in quanto rientrante nell'attività di sostegno al bisogno abitativo.

Il problema dell'emergenza abitativa è quanto mai attuale e spesso evidenziato nelle principali testate, a Firenze la maggior

parte delle famiglie che abitano in affitto sono in crisi abitativa e ciò ha spinto alcuni esponenti politici a sottoscrivere proposte in materia tra cui l'istituzione di un Ministero per la casa, un adeguato finanziamento a fondo sostegno all'affitto e morosità incolpevole, contrasto alle locazioni brevi di tipo turistico con reali poteri ai Comuni in materia di regolamentazione indirizzo.

L'affitto, secondo i dati emersi dalle ultime rilevazioni in Toscana pesa per il 49% sul reddito e potrebbe aumentare per effetto dell'inflazione.

A Firenze la media cittadina dei canoni è di € 16,46 al mq. Quanto riportato sottolinea ancor più l'importanza in tale stato di estremo

bisogno di mettere in campo tutte le sinergie possibili fra Enti locali, Organizzazioni del terzo settore provando ad individuare nuove strade, tra le quali l'Agenzia sociale vuole essere una risposta concreta, fornendo risposte al forte disagio abitativo della fascia c.d. grigia della popolazione.

L'invito è quindi a divulgare la conoscenza del progetto o.

I contatti dell'Agenzia sociale per la casa sono sul sito di Casa Spa:

https://www.casaspa.it/fase-chi_siamo/



STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 31 OTTOBRE 2022

CASA SPA
informa

quadrimestrale di Casa S.p.A.

Direttore:
Luca Talluri

Direttore Responsabile:
Leonardo Bartoletti

Comitato di Redazione:
Luca Talluri

Marco Barone
Letizia Di Marco

Silvia Agnoletti
Micol Guidelli

Fabio Incatasciato
Adriano Moracci

Stefania Aiazzi
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.com

Stampa:
Teraprint srl

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RIPRISTINO ALLOGGI

Nell'ambito dell'attuazione del programma regionale di cui alla Delibera della R.T. n° 648/25.05.2020 stiamo attuando la ristrutturazione di n° 112 alloggi nell'ambito del Lode Fiorentino, di cui n° 57 ubicati sul territorio del Comune di Firenze, mentre i restanti n° 55 sono ubicati nel Resto dei Comuni del Lode Fiorentino suddivisi in 9 Lotti d'intervento.

Il finanziamento di programma di € 2.337.200,69 era stato approvato Decreto Dirigenziale n. 14315 del 30.07.2021 annualità 2021.

2021.

I lavori sono attualmente al 60% del loro stato di attuazione e procedono abbastanza nelle previsioni nonostante gli aumenti dei prezzi di cui al D.L. 50/2022 e le problematiche con alcune imprese.

Nel proseguimento dell'attuazione del programma previsto dalla Regione Toscana per la G.R.T. 648/2020 è stato approvato l'ultima annualità per il Lode Fiorentino con un finanziamento di programma di €

2.416.714,02 con il Decreto Dirigenziale n. 15324 del 27.07.2021 trasmesso a Casa SpA. Il progetto esecutivo è appena iniziato e si prevede la ristrutturazione di circa n° 110 alloggi sul territorio del Lode Fiorentino suddivisi in Lotti funzionali d'intervento. L'inizio lavori è previsto a marzo 2023.

Casa SpA per l'annualità 2022 ha ricevuto il contributo integrato premiato per aver eseguito con celerità i ripristini delle due annualità successive così come previsto dalla specifica normativa regionale Delibera

GRT 648/2020.

I lavori di manutenzione straordinaria volti all'efficientamento energetico degli involucri edilizi di edifici e.r.p. finanziati in parte con la misura Regionale di cui alla G.R.T. n. 646/20 - Decreto Dirigenziale R.T. n. 20862 del 14.12.2020 e con ulteriori risorse derivanti da Bilanci Comunali o dal POR 2020 o in parte da canoni correnti hanno permesso di appaltare i seguenti interventi che sono attualmente in corso e/o in fase di cantiere:

Efficientamento energetico:

M398 – SESTO FIORENTINO - VIALE ARIOSTO 631-643

Riqualificazione energetica involucro edificio e impianti - Intervento in corso al 70% dei lavori, soggetto ad aumento prezzi di cui al D.L. 50/2022 si prevede comunque l'ultimazione nella sua interezza;



M399 – SCANDICCI - VIA FRAZZI 4 E 6-8

Riqualificazione energetica involucro edificio e impianti - Intervento in fase di cantiere, in ritardo sul cronoprogramma lavori dovuto ad aumento prezzi di cui al D.L. 50/2022 si è determinato l'impossibilità di fare tutti e due i fabbricati senza la possibilità di reperire ulteriori risorse;



M400A – FIRENZE - COMPLESSO EDILIZIO VIA DELLA CASELLA DAL 75 AL 125

Efficientamento energetico involucri edilizi e coperture, efficientamento energetico impianti - Intervento in fase di inizio lavori, in ritardo sul cronoprogramma lavori dovuto ad aumento prezzi di cui al D.L. 50/2022 si è determinato l'impossibilità di fare tutti i fabbricati dei 2 Lotti da reperire ulteriori risorse;



M414 – SAN GODENZO - VIA CAMPORENI 1 E 3

Efficientamento energetico involucri edilizi e coperture, efficientamento energetico impianti - Intervento in fase di inizio lavori, in ritardo sul cronoprogramma lavori dovuto ad aumento prezzi di cui al D.L. 50/2022 si è determinato l'impossibilità di fare tutti i fabbricati dei 2 Lotti da reperire ulteriori risorse;



M415 – IMPRUNETA - VIA CAPITINI 5-15

Riqualificazione energetica involucro edificio e impianti - Intervento in corso al 85% dei lavori, soggetto ad aumento prezzi di cui al D.L. 50/2022 si prevede comunque la sua ultimazione nella sua interezza;



Sono attualmente in corso di esecuzione lavori e/o nella fase di chiusura con Certificato di Regolare Esecuzione interventi di Manutenzione straordinaria volti all'Efficientamento Energetico dell'involucro edilizio finanziati con Decreto-legge n. 47 del 28.03.2014 convertito in Legge n. 80 del 23.05.2014 art. 4 comma 1 let. b) a seguito di vari Decreti Dirigenziali Regionali i seguenti interventi:

M415 – CAMPI BISENZIO - LOC. CAPALLE - VIA MARCONI 12-14

Rimozione impianti di riscaldamento singoli e nuova Installazione di Impianto termico centralizzato con opere consequenziali - Rifacimento dell'impianto elettrico centralizzato - Programma integrato con risorse derivanti da progetto Europeo Energy Matching. Conduso in attesa di certificazioni e prove impianti da fare CRE;



M397 – BARBERINO DI MUGELLO - VIA VESPUCCI 8 A/C

Riqualificazione energetica involucro edificio - Intervento in corso al 50% dei lavori, soggetto come tutti i cantieri all'eccezionale aumento dei costi di realizzazione che caratterizza il periodo, rientra tra gli interventi candidabili al recepimento su richiesta dei fondi di cui al D.L. 50/2022. Se ne prevede comunque l'ultimazione nella sua interezza;



M417 – LOC. CAPALLE - CAMPI BISENZIO VIA MARCONI 16-18

Riqualificazione energetica involucro edificio - Intervento ultimato da completare la compilazione del CRE;



M418 – BARBERINO DI MUGELLO - LOC. GALLIANO - VIA PUCCINI 12-16

Riqualificazione energetica involucro edificio e impianto di riscaldamento centralizzato - Intervento ultimato da completare la compilazione della contabilità finale e del CRE;



M343 – SESTO FIORENTINO - VIALE ARIOSTO, 11-13 E 15-23

Intervento di manutenzione straordinaria volto alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio di n. 108 alloggi - Intervento in corso al 50% di avanzamento dei lavori. Soggetto come tutti i cantieri all'eccezionale aumento dei costi di realizzazione che caratterizza il periodo, rientra tra gli interventi candidabili al recepimento su richiesta dei fondi di cui al D.L. 50/2022. Se ne prevede comunque l'ultimazione nella sua interezza mediante l'uso delle risorse disponibili nel Quadro Tecnico Economico oltre che ai fondi erogati su richiesta dal Ministero.



Successivamente al bando PINQuA è stato pubblicato il DPCM del 15.9.2021 per la realizzazione del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" Fondi Complementari al PNRR - decreto-legge 6 maggio 2021 n.59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n.101, recepito in Toscana con la Delibera GRT 1133 del 28/10/2021.

La misura finanziaria di cui sopra prevede per il LODE Fiorentino uno stanziamento di circa 22 milioni di euro per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico gli edifici costano il patrimonio edilizio ERP e prevede la possibilità di finanziare ulteriori 11 milioni di euro per interventi individuati che saranno finanziati con risorse aggiuntive o con le economie di gara scaturite dall'esecuzione del primo elenco.

Casa S.p.A. ha partecipato candidando interventi a Firenze, Figline Valdarno, Borgo San Lorenzo, Campi Bisenzio e Bagno A Ripoli, che risultano ad oggi finanziati.

Nell'ambito del suddetto programma sono stati approvati gli interventi elencati nell'Allegato A di cui alla Delibera GRT 1133 del 28/10/2021 di seguito riportati:

Manutenzione Straordinaria – Efficientamento energetico:

M363B – BAGNO A RIPOLI - LOC. PONTE A EMA - VIA P. NENNI, 3-11

Intervento di rifacimento copertura e riqualificazione energetica involucro edilizio - Finanziamenti di programma G.R.T. n° 1528/09.12.2019 + G.R.T. n. 420/11-04-2022 + Fondi complementari al PNRR - Pubblicato il Bando di Gara su progetto esecutivo;



M428 – BAGNO A RIPOLI - LOC. GRASSINA - VIA SPINELLO ARETINO 1-8

Riqualificazione energetica involucri edilizi di fabbricati e.r.p. suddivisa in 2 Lotti d'intervento - Finanziamento Legge 80 (let. b) + Fondi complementari al PNRR - Pubblicato il Bando di Gara su progetto esecutivo;



M448 – CAMPI BISENZIO - VIA ORLY 23 E 25 E VIA VITTORIO VENETO 129/A

Intervento di riqualificazione energetica involucro edilizi di N° 3 - Suddiviso in 2 Lotti d'intervento. Finanziamento: "Fondi Complementari al PNRR" - Pubblicato il Bando di Gara su progetto esecutivo;



segue a pagina 6

Manutenzione Straordinaria – Efficiamento energetico – Consolidamento Strutturale:

BL05 – BORGO SAN LORENZO - VIA LANDI 1, 2, 3

Intervento di efficientamento energetico e sismico dei fabbricati - Finanziamento: Delibera G.R.T. 1423 del 27/12/2021 - completato progetto di fattibilità tecnico economica - in corso di predisposizione bando di gara per appalto integrato di progetto azione e lavori;



IN03 – COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO - VIA ROMA 108, 110, 112

Intervento di efficientamento energetico e sismico dei fabbricati - Finanziamento: Delibera G.R.T. 1423 del 27/12/2021 - completato progetto di fattibilità tecnico economica - in corso di predisposizione bando di gara per appalto integrato di progetto azione e lavori;



FI37 – FIRENZE - VIA ACCADEMIA DEL CIMENTO 14/4-7 E 14/4-11

Intervento di efficientamento energetico e sismico dei fabbricati - Finanziamento: Delibera G.R.T. 1423 del 27/12/2021 - completato progetto definitivo - in corso di predisposizione bando di gara per appalto integrato di progetto azione e lavori;



I progetti sono stati completati ed approvati entro il 30.09.2022 così come previsto dalle milestone del PNC e dello specifico programma di intervento. Quadri economici, in alcuni casi integrati con finanziamenti già esistenti e/o in essere, sono stati integrati con i fondi ex DL 144/2022 e sono ad oggi in corso di appalto.

Gli interventi finanziati con risorse derivanti da P.O.R. 2020 - Delibera G.R. n.420 del 11-04-2022 sono in corso di attuazione. Di seguito gli interventi così codificati:

M402 – VICCHIO - VIA DON CORSINOVI 3

Rifacimento pavimentazioni camminamenti oltre ad impermeabilizzazione extra sagoma - Scarperia e San Piero a Sieve Via Galilei 26/a-b - Recupero cortile c.a. terrazze - Intervento in corso al 50%;

M403 – MARRADI - VIA XXV SETTEMBRE

Rifacimento parziale sistema fognario - Palazzuolo sul Senio Via delle Valdniche 32-36 - Intervento in corso di ultimazione;

M404 – SIGNA VIA KOLBE 4-6

Recupero cortile c.a. terrazze e facciata - Intervento in corso di ultimazione;

M405 – LASTRA A SIGNA

Ristrutturazione alloggio sfittito - Finanziamento di programma € 33.780,62 P.O.R. 2019 - Intervento chiuso con CRE approvato;

M410 – INCISA E FIGLINE VALDARNO

Ristrutturazione alloggio di risulta - Reggello Via Caduti di Secchieta 1 - Realizzazione di cappotto termico pilot s - Rignano sull'Arno Via V. Veneto 54 - Ristrutturazione alloggio di risulta - Intervento in corso di ultimazione;

M437 – SAN CASCIANO V.P. - VIA DELLA LIBERTÀ 25-27

Rifacimento canne fumarie ramificate collette - Barberino V.E e Tavarnelle V.P. - Ristrutturazione alloggio di risulta - In fase di gara d'appalto;

M438 – INCISA E FIGLINE VALDARNO - VIA DELLA RESISTENZA

Intervento di somma urgenza per messa in sicurezza porzione di tetto - in corso la chiusura lavori;

M439 – PONTASSIEVE - PELAGO - RIGNANO SULL'ARNO

Pontassieve loc. Molin del Piano via di Rimaggio 36-46 - Impermeabilizzazione locali cantine ed eliminazioni infiltrazioni; Pelago - Ristrutturazione alloggio di risulta; Rignano sull'Arno Via Vittorio Veneto 54 - Sistemazione parziale delle facciate - Intervento in fase di cantiere e avviato;

M440 – GREVE IN CHIANTI - VIA PIO LA TORRE 13-21

Rifacimento ulteriori porzioni di facciata - Intervento in corso di chiusura lavori;

M441 – CAMPI BISENZIO - CALENZANO

Campi Bisenzio loc. San Donnino Via dei Platani 13/a-f - Messa in sicurezza facciate e terrazze; Calenzano loc. Carraia Via A. Grandi 16 - Risanamento intonaco e ripristino c.a. terrazze, opere in copertura + ristrutturazione alloggio - progetto o esecuzione in fase di approvazione;

M442 – DICOMANO - VIA FABBRONI 17-21

Realizzazione coibentazione pilot s e piccoli recuperi cortili - progetto o esecuzione in fase di approvazione;

M443 – FIRENZUOLA - BARBERINO DEL MUGELLO

Firenze - Ristrutturazione alloggio sfittito con piccole opere di manutenzione - Barberino di Mugello Via Vespucci 10-12 - Recupero cortile c.a. - Intervento in corso di chiusura lavori;

M444 – SESTO FIORENTINO - VARIE VIE

Ristrutturazione alloggi di n° 8 alloggi di risulta sfittiti nel Comune di Sesto Fiorentino - Intervento in corso di esecuzione al 40%;

Oltre a quanto sopra sono in corso diversi interventi di manutenzione straordinaria finanziati con fondi vari. In particolare:

Sono in corso di attuazione due interventi di ristrutturazione di 9 alloggi sul territorio del Comune di Bagno a Ripoli finanziati con fondi derivanti dal Bilancio Comunale e di ristrutturazione di 9 alloggi nei Comuni di Firenze, Borgo San Lorenzo e Impruneta finanziati con un residuo di € 85.271,52 derivante dalla Misura di cui al Decreto-Legge n. 47 del 28.03.2014 convertito in Legge n. 80 del 23.05.2014 art. 4 comma 1 let. a);

M451 - Intervento di manutenzione straordinaria per il recupero e ripristino funzionale di n. 9 alloggi post nel Comune di Bagno a Ripoli indirizzi vari - € 149.906,00 in conto fondi comunali - Delibera G.C. del 14.04.2022;

M452 - Intervento di manutenzione ordinaria per il recupero e ripristino funzionale di n. 9 alloggi post nel Comune di Firenze, Borgo San Lorenzo e Impruneta indirizzi vari - € 85.271,52 derivante dalla Misura di cui al Decreto-Legge n. 47 del 28.03.2014 convertito in Legge n. 80 del 23.05.2014 art. 4 comma 1 let. a);

Casa Spa sta infine predisponendo il Piano delle Risorse Residue derivanti dall'avanzo da canoni gestite e dalle vendite del Lode Fiorentino P.O.R. 2021 che sarà oggetto di nuovi interventi nel 2023 pur considerando le poche risorse comunque disponibili.

Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica

Istituito con l'art. 15 del D.Lgs. n. 102 del 04.07.2014 il Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica prevede il finanziamento con prestiti a tasso agevolato (0,15% in 25 anni) per operare sul patrimonio edilizio esistente mediante interventi di efficientamento energetico.

Le modalità di presentazione dei progetti e i parametri di valutazione per l'ammissione al finanziamento sono state approvate Decreto Interministeriale del 22.12.2017.

Casa Spa ha proposto ai Comuni di Firenze e Sesto Fiorentino di operare su due complessi edilizi:

1 - Firenze Via Canova, 270 n. 24 alloggi importo finanziamento € 420.000,00 e Via S. M. a Cintoia, 7 n. 24 alloggi importo finanziamento 420.000,00 (Convenzione di attuazione con il Comune di Firenze rep. n. 65042 del 17.07.2019);

2 - Sesto Fiorentino Viale Ariosto, 25-49 importo finanziamento € 642.000,00 (non finanziato)

Per quanto riguarda i due complessi edilizi appartenenti al Comune di Firenze:

M361 - Comune di Firenze, - Programma "Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica" Canova, 270 e S.M. a Cintoia, 7 - € 840.000,00 - sono state completate le fasi di rilievo degli edifici, redatti gli elaborati progettuali ed eseguita la diagnosi energetica.

Sono state espletate le procedure di affidamento dei lavori, che dovevano iniziare inderogabilmente entro il 28/10/2021 e sottoscritto il contratto con l'appaltatore. In data 25.10.2021.

I lavori sono in corso al Fabbricato di Via Canova 270.

Problemi con il pagamento dei bollettini presso gli Uffici Postali

Ci è stato segnalato che, in alcuni Uffici Postali, non sono accettati i bollettini di Casa Spa per il pagamento; agli utenti viene detto di rivolgersi a Casa Spa per la ristampa dell'Avviso di Pagamento oppure di pagare presso qualche punto vendita abilitato.

Il problema è piuttosto sentito dagli utenti settentrionali in quanto, solo pagando presso gli Uffici Postali, hanno diritto allo sconto sulla commissione, previsto per tale categoria di utenti.

Abbiamo verificato che non ci sono anomalie nella stampa; alcuni operatori degli Uffici Postali, vedendo che si tratta di un Avviso PagoPa, selezionano erroneamente il menu del programma postale con codice "ICPA" invece della funzione "bolletto postale pa" (cod. postale NBPA).

Invitiamo tutti, in caso di problemi, a farlo presente al momento del pagamento.

Con l'occasione si ricorda che è possibile pagare quanto dovuto anche con bonifico bancario. Questa possibilità era stata data esclusivamente a coloro che hanno attivato il Servizio di invio bollettini tramite e-mail. Dal mese di ottobre 2022 sarà estesa a tutti gli utenti in fase sperimentale.

Per trasparenza spieghiamo le motivazioni di questa scelta iniziale: Per permettere la registrazione dell'incasso, è necessario che la causale del bonifico sia esattamente quella comunicata di volta in volta. La causale è infatti personalizzata per ogni utente ed è diversa di mese in mese (non è quindi possibile pagare più bollettini con un unico bonifico).

Gli utenti che ricevono il bolletto via e-mail, trovano la causale personalizzata nel testo della mail e possono utilizzare il copia/incolla evitando così di sbagliare.

Gli utenti che ricevono il bolletto cartaceo, sono invece obbligati a riscrivere la causale e ciò può causare errori.

Considerata però la richiesta da parte di molti assegnatari di poter usufruire del pagamento tramite bonifico, anche perché alcuni istituti di credito non addebitano costi per i bonifici effettuati, abbiamo deciso di ampliare a tutte le possibilità. Si tratta comunque di una sperimentazione. Se il numero di errori commessi sarà trascurabile, renderemo definitivamente tale possibilità.

Controllate quindi le pagine allegiate ai bollettini cartacei di ottobre e novembre: tra i vari messaggi ci saranno le istruzioni per il pagamento tramite bonifico con la causale personalizzata.

LE NOSTRE ESPERIENZE CULTURALI NEI LUOGHI DELL'ERP

Alcuni luoghi tra i più significativi delle nostre Case popolari sono stati protagonisti negli scorsi mesi di alcuni progetti culturali, in continuità col passato, che hanno visto iniziative ed eventi con il coinvolgimento di molte persone ed in particolare in collaborazione col Quartiere 4 e il Comune di Firenze.

Il progetto nell'Autunno Fiorentino - proposto da Comune di Firenze e Ministero della cultura per valorizzare il patrimonio culturale delle periferie con eventi e iniziative formative - aveva l'obiettivo esplicito di presentare e raccontare Gramsci a chi lo vede ogni giorno sul grande murales di Jorit realizzato in Via Canova, svelando proprio partendo dalle periferie il filo rosso che lega il suo pensiero a quelli di Basaglia e Pasolini.

La sera del 22 settembre, proprio davanti al Murale, si è tenuto lo spettacolo 'Il mondo è una unità. Gramsci Basaglia' della compagnia Chille de la Balanza.

Lo spettacolo è stato l'ultimo appuntamento del ciclo "La Periferia al Centro", all'interno dell'Autunno Fiorentino; l'evento è stato incentrato proprio sul legame forte tra il grande filosofo del '900 a Pier Paolo Pasolini e Franco Basaglia, proseguendo il ciclo di incontri dei giorni precedenti dedicati all'approfondimento di questo argomento, conclusosi proprio con la

performance teatrale.

Mettere 'la periferia al centro' è da tempo la missione della storica compagnia teatrale di Chille de la Balanza. San Salvi, storica residenza teatrale della compagnia, fu città negata in quanto sede del manicomio e poi periferia abbandonata dal punto di vista culturale, oltreché territoriale. Periferia al centro si realizzò appunto in due Quartieri: il Q2, Campo di Marte, dove si trova San Salvi e la Biblioteca Luzi, il Q4, Isolotto, storicamente collegato all'ex-manicomio fiorentino, e la sua BibliotecaCaNova.

È proseguito anche il lungo lavoro di collaborazione, iniziato da diversi anni, tra Casa SpA e la compagnia Centro produzione danza di Virgilio Sieni. CASA SpA infatti, proprietaria dell'area situata a Firenze tra Piazza dei Tigli, via delle Azalee e Piazza Batoni da anni ha dato in comodato al centro di produzione danza quegli spazi per numerosi progetti che hanno coinvolto anche il Comune di Firenze e il Quartiere 4.

Il Centro produzione danza da ormai decenni lavora su orizzonti internazionali di ricerca ponendo il corpo, la danza e i linguaggi contemporanei dell'arte in dialogo con le discipline umanistiche e con il territorio nei suoi aspetti sociali più profondi e partecipati. Il Centro promuove tutte le forme di cultura

e arte favorendo progetti con forte connotazione etica e sociale, rivolti all'integrazione, alla multiculturalità, alla tolleranza, alla pace, al rispetto dell'ambiente e della persona e dei diritti umani. Dal 2017 in particolare il Centro ha già avviato progetti di rigenerazione urbana con funzione sociale all'interno dello spazio verde proprio di Piazza dei Tigli.

In particolare, quest'anno La periferia e il centro di Firenze, negli spazi del Parco delle Cascine, del Cenacolo di Sant'Apollonia, Ognissanti, San Salvi e Piazza SS. Annunziata, in aggiunta all'Isolotto, sono diventati scenario di un'articolazione di azioni coreografiche, laboratori per bambini, residenze, installazioni, esperienze rivolte ai cittadini.

Una geografia di spazi (giardini, piazze, luoghi d'arte) per offrire nuove modalità di frequentazione delle ricchezze ambientali, urbanistiche e storiche della città, in dialogo con i linguaggi del contemporaneo e le sue espressioni artistiche. Le linee progettuali hanno tracciato un dispositivo di creatività contemporanea di uso sul territorio urbano.

Oltre agli artisti quindi, uno strumento di funzione sociale per integrare la cultura, lo spettacolo dal vivo e l'espressione artistica nella vita di alcuni nostri spazi significativi.

Bollettini via e-mail

Ad un paio di anni dall'avvio del servizio di invio bollettini tramite e-mail, possiamo affermare che il sistema funziona bene e che ha ricevuto un alto gradimento da parte degli uttilizzatori.

Per attivare questo servizio o avere ulteriori informazioni, è sufficiente scrivere all'indirizzo e-mail

bollettini@casaspa.org

indicando il codice utente che si trova su ogni bollettino ed un numero di telefono per poter essere contattati in caso di necessità. L'attivazione del servizio comporta uno sconto di 50 centesimi sulla voce esazione/rimborso spese di bollettazione per ogni bollettino emesso.

È importante precisare che, quelli che continuiamo a chiamare bollettini, sono in effetti avvisi PagoPa, per il cui pagamento non è necessario avere il cartaceo. Pertanto, anche gli utenti che non hanno una stampante a casa, ma hanno uno smartphone su cui ricevere le e-mail, possono aderire al servizio. In tal caso, ad esempio, potranno andare all'Ufficio Postale con il proprio telefonino e mostrare all'operatore l'immagine del bollettino che gli sarà pervenuta.

Inoltre, sarà sempre possibile pagare tramite una delle seguenti modalità telematiche:

- Bonifico Bancario (utilizzando come causale quella che, di volta in volta, sarà riportata anche nel corpo della e-mail).
- Carta di credito sul sito di Poste Italiane
- Home Banking
- Sportelli bancomat abilitati
- Punt vendita SISAL, Lotomatca, ITB
- Tramite l'APP IO o altre app di pagamento
- Presso tutti gli esercenti convenzionati

È comunque bene tenere presente:

1. Chi decide di pagare tramite bonifico, deve seguire con precisione le indicazioni presentate nel corpo della e-mail. In particolare, la causale deve essere esattamente quella indicata, che tra l'altro varia di mese in mese; non è possibile pagare quindi più bollettini con un unico bonifico.

2. Il Sistema informatico di invio, in rari casi, ha rilevato una mancata consegna della e-mail. Pertanto, poiché le e-mail arrivano entro il 15 di ciascun mese chi, pur avendo attivato il servizio non dovesse ricevere la e-mail entro tale data, dopo aver guardato nella casella SPAM e verificato di non avere la casella piena, potrà scrivere a bollettini@casaspa.org chiedendo un duplicato; nella e-mail di richiesta duplicato, oltre al proprio codice utente, è importante indicare anche un numero di telefono.

3. Entro pochi giorni dalla richiesta di adesione, Vi sarà inviata una conferma di attivazione del Servizio. È necessario fare molta attenzione al mese di attivazione indicato nella risposta: è normale, infatti, che il primo bollettino successivo alla richiesta, arrivi ancora via posta tradizionale.

4. L'attivazione va richiesta esclusivamente dalla e-mail sulla quale si intende ricevere i bollettini.

5. Non è possibile richiedere l'invio ad un indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata).

6. Il bollettino continuerà ad essere un valido strumento di comunicazione verso gli assegnatari. Pertanto, si raccomanda di leggere con attenzione quanto riportato nell'allegato alla e-mail contenente anche l'Avviso di Pagamento.

Importante: A tutti gli utenti che, nel tempo, ci hanno fornito la propria e-mail, è stata inviata una richiesta di adesione al Servizio di bollettini via e-mail. Se non l'avete ricevuta e intendete aderire al servizio scrivete a:

bollettini@casaspa.org

Se non l'avete ricevuta e NON intendete aderire al servizio, scrivete a:

comunicazioni@casaspa.org

indicando in entrambi i casi il codice utente che si trova su ogni bollettino. In tal modo Casa SpA amplierà i canali di comunicazione con voi.

