



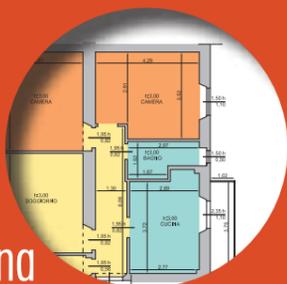
CASA SPA i n f o r m a

ANNO XVI
NUMERO 3
DICEMBRE 2018

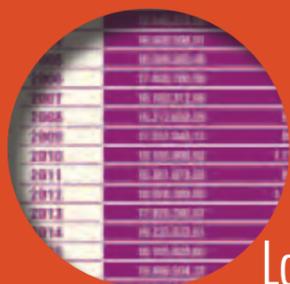
QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: LEONARDO BARTOLETTI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 28/8/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa S.p.A. via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Consegnati
gli alloggi alle Murate...pag. 2



Una
proposta concreta per
dare risposta al bisogno
CASA...pag. 4



La verità
sulla morosità negli
alloggi e.r.p....pag. 5



Il progetto
Energy Matching
sbarca a Firenze...pag. 6



Il cortile interno dove si affacciano alcuni dei nuovi alloggi e.r.p. recuperati con i lavori del quinto lotto della ristrutturazione dell'ex complesso carcerario delle Murate a Firenze:

Concretezza e serietà. Idee e proposte per l'E.R.P. partendo dai dati reali

Questo numero di CASA SPA INFORMA è all'insegna della concretezza. In questi ultimi mesi abbiamo ascoltato troppe parole, anche provenienti da sedi istituzionali, letteralmente prive di riferimenti alla realtà, vere e proprie "fake news", a proposito della nostra attività. Riteniamo che il modo migliore di rispondere, ci verrebbe da dire l'unico modo, è quello di far parlare i dati e i fatti. Abbiamo applicato quella che è la regola del buon senso: partire dai dati reali, studiare, informarsi e poi formulare proposte ed esprimere valutazioni.

Le questioni che vengono fatte oggetto di questo "bagno" di realtà sono la morosità del patrimonio E.R.P. gestito e una proposta concreta e fattibile per far fronte efficacemente al bisogno casa.

Sulla morosità del patrimonio E.R.P. gestito da Casa S.p.A. basterebbe leggere i numeri (qui ne diamo molti, dal 2003 al 2017) e io ne voglio citare uno solo. Nel 2009 Casa S.p.A. ha inviato 141.711 bollettini relativi ad alloggi E.R.P. per un totale, fra canoni e servizi, di € 19.136.700,98. Nel 2010 risultava una morosità su 13.235 bollettini pari al 9,34%. Oggi quella morosità risulta ancora presente solo su 1.858 bollettini, pari all'1,31%. Credo che non siano necessari altri commenti. Chi a fronte di tali dati parla di morosità fuori controllo è evidentemente in malafede e in tal caso non c'è argomento che si può opporre.

Dalla esperienza concreta di Casa S.p.A. nella rimessa in pristino degli alloggi di risulta del patrimonio E.R.P. gestito, a fronte dei finanziamenti statali della Legge 80/2014 e dei provvedimenti, anch'essi statali, finalizzati alla riqualificazione delle periferie, quindi dai dati concreti degli interventi fatti, dei costi sostenuti e dei tempi impiegati, abbiamo formulato una "semplice" proposta rivolta alla Regione Toscana per far fronte efficacemente al bisogno casa. Ricordato che in Toscana le famiglie in condizione

di povertà assoluta sono oltre 50.000, abbiamo proposto non un libro dei sogni, ma un programma fattibile, in grado di "produrre" ogni anno 2.000/2.500 alloggi E.R.P. da assegnare agli inquilini aventi titolo. La proposta consiste nel rimettere in pristino e riassegnare, a cadenza annuale, in costanza di finanziamento, TUTTI gli alloggi E.R.P. che si liberano. Un programma regionale "semplice" e fattibile perché assolutamente sostenibile finanziariamente e certo nei tempi di attuazione (breve) e nei risultati. Basta volerlo. Attendiamo non parole al vento pronunciate dalla tribuna di qualche convegno ma atti concreti.

In questo numero pubblichiamo le immagini della consegna delle chiavi degli alloggi E.R.P. recuperati alle Murate a Firenze. Una bellissima giornata di festa a conclusione del quinto lotto di lavori del complessivo recupero, incentrato sull'E.R.P., dell'ex carcere che fu un convento dal 1421 al 1807, ubicato in pieno centro storico, a due passi da piazza Santa Croce. Sono complessivamente 90 gli alloggi popolari recuperati; un atto concreto per rafforzare la presenza della residenza popolare nel centro storico di Firenze, in un luogo che è oggi un pezzo pregiato della città, con attività commerciali, culturali e ricreative. E stiamo già lavorando ad un sesto lotto di lavori, incentrato ancora su residenze popolari e attrezzature pubbliche.

Infine, gli auguri di Casa S.p.A. per le festività di Natale e anno nuovo con il grande murales dipinto dallo street artist Jorit Agoch sulla parete del condominio E.R.P. di piazza Leopoldo a Firenze, dedicato a Nelson Mandela nell'anniversario dei 100 anni dalla nascita.

Auguri a tutti!

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

postatarget
creative

C1/2682/2008

Posteitaliane

COMUNE DI FIRENZE

CONSEGNATI 12+5 ALLOGGI ALLE MURATE SI RAFFORZA LA RESIDENZA POPOLARE NEL CENTRO STORICO



Sono stati completati i lavori per la realizzazione di 12 + 5 alloggi, su due distinti finanziamenti, nell'ambito del complessivo recupero dell'**ex carcere delle Murate**, che oggi è quasi completato.

Si tratta dell'ex carcere cittadino, un complesso edilizio di circa 3 ettari di aree libere ed edificate, in pieno centro storico, a due passi da piazza Santa Croce, che dalla separazione, anche fisica, con le alte mura perimetrali della prigione, sono state restituite alla fruizione piena da parte della città. **L'edilizia residenziale pubblica è stata il motore dell'operazione**, con la realizzazione di complessivi 90 alloggi e 24 posti letto ad uso foresteria, oltre a spazi per attività commerciali, servizi e attività culturali, una nuova strada pedonale pubblica e due nuove piazze che sono diventate il centro di iniziative culturali e ricreative.

Il progetto per il recupero dei 12 + 5 alloggi, **interamente realizzato, appaltato e diretto da tecnici dipendenti di CASA S.p.A.**, ha previsto il mantenimento dell'impianto planivolumetrico originario di ciascun blocco e non si discosta né per scelte dei materiali né per tipologia di intervento dai precedenti lotti residenziali già realizzati, tranne per la

parte degli impianti elettrici che prevede un impianto di tipo domotico. 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 gli alloggi e.r.p. sono stati eseguiti interventi di **accorpamento delle ex celle carcerarie** mediante introduzione di intelaiature in acciaio, in sostituzione dei setti murari.

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.

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**. Le superfici utili degli alloggi variano da un minimo di **34 mq.** ad un massimo di **94 mq.**

Gli alloggi sono provvisti di impianto di **riscaldamento autonomo**

con produzione combinata di acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione di tipo murale e di un **impianto domotico** in grado di ottimizzare l'utilizzo delle apparecchiature presenti elevando il grado di efficienza energetica di ciascun alloggio.

È previsto lo spegnimento degli apparecchi di illuminazione del soggiorno dopo un certo tempo pre-impostato quando non sono presenti persone nel locale. È presente un sistema di controllo carichi interfacciato con l'impianto domotico e la supervisione dell'impianto di riscaldamento tramite **termostati presenti in ogni locale**, in grado di gestire la temperatura impostata con una escursione di $\pm 3^{\circ}\text{C}$ rispetto ai valori della centralina, con impostazione di temperature di riferimento e ore di funzionamento indipendenti per ogni stanza o zona dell'unità immobiliare. Il sistema è dotato di **sensori agli infissi** in grado di inibire il funzionamento del riscaldamento nel locale interessato in caso di finestra aperta.

L'impianto è in **collegamento remoto** con gli uffici di Casa S.p.A. per il rilievo dei dati di temperatura, umidità e di eventuali anomalie di funzionamento.

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

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

progetto strutturale:
Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.)

progetto impianti meccanici:
Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)

progetto impianti elettrici:
P.I. Mauro Bossoli (Casa S.p.A.)

progetto sicurezza:
geom Gabriele Labardi (Casa S.p.A.)

verifiche acustiche:
arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)

direttore dei Lavori:
Arch. Rosanna De Filippo (Casa S.p.A.)

direttore operativo:
Geom. Stefano Cappelli (Casa S.p.A.)

direttore dei lavori strutturali:
Ing. Lorenzo Panerai (Casa S.p.A.)

direttore operativo impianti meccanici:
Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)

direttore operativo impianti elettrici:
P.I. Mauro Bossoli (Casa S.p.A.)

coordinatore sicurezza in corso d'opera:
Geom. Gabriele Labardi (Casa S.p.A.)

appaltatore: CONSORZIO ITALIANO COSTRUZIONI MANUTENZIONI E SERVIZI Soc. Cooperativa CONS.ITAL di Bologna - Impresa consorzata esecutrice dei lavori: PRO.GE.CO. Soc. Cooperativa di Coreglia Anterminelli (LU).

finanziamenti

12 alloggi

Delibera C.R.T. 43/2009, Decreto Dirigenziale 5110/15.10.2009 e Delibera G.R.T. 323/2010 - Misura B "Sviluppo e qualificazione dell'edilizia pubblica in locazione a canone sociale".

costo di costruzione: €1.505.514,00*

costo complessivo: €1.790.288,95*

5 alloggi

Delibera C.R.T. 43/2009, Decreto Dirigenziale 1945/2012 e Delibera G.R.T. n. 632/29.07.2013 - Misura E (sperimentale) "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrate delle azioni previste dal programma E.R.P. 2003-2005" approvato con Delibera C.R. n. 51/2004.

costo di costruzione: €600.582,00*

costo complessivo: €634.900,00*

* tutti gli importi sono al netto di I.V.A.





NELSON MANDELA IN PIAZZA LEOPOLDO A FIRENZE

PER IL CENTENARIO DELLA NASCITA UN GRANDE MURALE SU UN EDIFICIO E.R.P.



Sulla parete dell'edificio E.R.P. di piazza Leopoldo a Firenze, chiamato "il condominio dei diritti", è stato realizzato dallo street artist partenopeo Jorit Agoch, noto a livello internazionale per le opere realizzate su edifici popolari a Napoli, a Roma e in Palestina, il grande murales (circa 126 mq.) denominato "Nelson" dedicato a Nelson Mandela nel centenario della sua nascita. L'iniziativa si colloca nell'ambito del programma promosso dall'Associazione Mandela Forum, con la collaborazione del Comune di Firenze, di Casa S.p.A. e di altri.



RECUPERARE/RIMETTERE IN PRISTINO TUTTI GLI ALLOGGI DEL PATRIMONIO E.R.P. CHE SI LIBERANO È IL PRIMO PASSO PER FAR FRONTE EFFICACEMENTE AL BISOGNO CASA: SI PUÒ FARE

In **Toscana**, per far fronte alle richieste di un alloggio pubblico da parte delle famiglie in condizione di povertà assoluta **servirebbero oltre 50.000 nuovi alloggi (sia di nuova costruzione che di recupero dal patrimonio esistente).**

La nuova costruzione/recupero di alloggi è necessaria ma, stanti le condizioni date, non è di facile realizzazione.

Sono molteplici gli attori in gioco e altrettanti sono gli adempimenti necessari.

PROGRAMMARE

FINANZIARE
PROGETTARE
APPALTARE
COSTRUIRE.

Un iter che necessita, anche se tutto fila liscio, di tempi che si misurano non in mesi ma in anni.

Oggi, e ci riferiamo alla **Regio-**

ne Toscana, mancano del tutto sia l'orizzonte strategico che la programmazione dei nuovi interventi.

Sono in fase di completamento i cantieri di nuova costruzione e di recupero in corso, quelli cioè programmati e finanziati negli anni pas-

sati (e stiamo parlando di atti risalenti al periodo 2009/2012 ...) ma non c'è un futuro che sia costruito con idee, atti di programmazione e finanziamenti concreti.

La propaganda dei comunicati stampa o delle dichiarazioni ai convegni non ha mai costituito elemen-

A. art.4 Legge 80/2014 (importo max, iva compresa € 15.000/alloggio)

	LOCALIZZAZIONE	N. ALLOGGI	N. LOTTI LAVORO	RIBASSO MEDIO GARA	IMPORTO LAVORI A CONSUNTIVO (al netto iva)	COSTO LAVORI / ALLOGGIO	TEMPI DI ESECUZIONE (MESI) (progetto-appalto-lavori)
A	Lotto 1 Decreto dirigenziale R. Toscana 4.12.2015 n. 6210 finanziamento € 390.817,43	32	7	25,29%	€ 300.484,00	€ 9.390,00	(da 12/2015 - a 2/2016) 3 mesi
	Lotto 2 Decreto dirigenziale R. Toscana 26.09.2016 n. 9468 Finanziamento € 312.653,95	26	6	25,94%	€ 277.795,00	€ 10.684,00	(da 9/2016 - a 11/2016) 3 mesi
	Lotto 3 Decreto dirigenziale R. Toscana 29.12.2016 n. 14486 Finanziamento € 357.980,77	33	7	26,59%	€ 289.307,00	€ 8.767,00	(da 12/2016 - a 2/2017) 3 mesi
	Lotto 4 D.D. R. Toscana 06.12.2017 n. 18522 Finanziamento € 799.994,38	65	9	26,39%	€ 617.683,00	€ 9.503,00	Da 1/2018 - a 6/2018 6 mesi
		Totale Alloggi		Ribasso Medio	Totale importo lavori	Costo Medio Lavori/Alloggio	
		156		26,05%	€ 1.485.269,00	€ 9.521,00	

Le opere realizzate sono le seguenti:

- Revisione e/o adeguamento di impianti di riscaldamento secondo normativa in materia di risparmio energetico con particolare riferimento al Dlgs. N. 311/29.12.2006;
- Revisione degli impianti idrico e igienico-sanitari;
- Adeguamento impianti gas metano e/o modifica del rubinetto di arresto del piano cottura;

- Rifacimento completo vano bagno ove richiesto e/o adeguamento con sostituzione dei sanitari e della rubinetteria;
- Adeguamento del vano cucina ed adeguamento funzionale;
- Adeguamenti degli impianti elettrici secondo le norme (norma CEI 64-08);
- Riparazione degli infissi interni ed esterni dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi.

B. Art. 4 Legge 80/2014 (importo max, iva compresa € 50.000/alloggio)

	LOCALIZZAZIONE	N. ALLOGGI	N. LOTTI LAVORO	RIBASSO MEDIO GARA	IMPORTO LAVORI A CONSUNTIVO (al netto iva)	COSTO LAVORI / ALLOGGIO	TEMPI DI ESECUZIONE (MESI) (progetto-appalto-lavori)
B	Lotto 1 Decreto dirigenziale R. Toscana R. Toscana 28.07.2016 n. 7786 Finanziamento € 1.550.300,67	55	6	26,28%	€ 1.186.251,00	€ 21.568,00	(da 10/2016 - a 6/2017) 9 mesi
	Lotto 2 Decreto dirigenziale R. Toscana R. Toscana 25.08.2016 n. 8130 Finanziamento € 1.212.620,21	42	6	26,51%	€ 977.886,00	€ 23.283,00	(da 05/2017 - a 5/2018) 13 mesi
	Lotto 3 Decreto dirigenziale R. Toscana R. Toscana 30.06.2017 n. 10015 Finanziamento € 1.678.601,84 *(oltre a interventi di MS termo cappotto su 4 edifici e.r.p.)	30*	4	32,24%	€ 641.055,00** ** (importo lavori di aggiudicazione)	€ 21.368,00	Da luglio 2018 5 mesi (ora in fase di esecuzione)
		Totale Alloggi		Ribasso Medio	Totale importo lavori	Costo Medio Lavori/Alloggio	
		127		28,34%	€ 2.805.192,00	€ 22.088,00	

Le opere realizzate sono le seguenti:

- Realizzazione di nuovo impianto e/o adeguamento di impianti di riscaldamento secondo normativa in materia di risparmio energetico con particolare riferimento al Dlgs. N. 311/29.12.2006;
- installazione di generatori di calore a condensazione;
- rifacimento completo degli impianti idrico e igienico-sanitari;
- rifacimento completo degli impianti gas metano;
- spostamento dei contatori gas da dentro gli alloggi dove necessario;
- rifacimento completo vano bagno ed adeguamento agli standard abitativi;

- rifacimento e/o adeguamento del vano cucina ed adeguamento funzionale;
- rifacimenti e adeguamenti normativi degli impianti elettrici (norma CEI 64-08);
- riparazione e restauro degli infissi interni ed esterni dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;
- Modifica per ridistribuzione e adeguamento igienico sanitario delle partizioni interne
- Opere strutturali di consolidamento, ove e se necessarie;
- Rasature, verniciature e tinteggiature dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;
- Opere di rifinitura

C. D.P.C.M. 25.05.2016 Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie. Progetto "La città diffusa"

	FINANZIAMENTO	N. ALLOGGI	N. LOTTI LAVORO	RIBASSO MEDIO GARA	IMPORTO LAVORI (aggiudicazione)	COSTO LAVORI / ALLOGGIO	TEMPI DI ESECUZIONE (MESI) (PROGETTO-APPALTO-LAVORI)
C	€ 5.345.620,00* (comprensivo degli interventi di riqualificazione energetica (termo cappotto) di 3 edifici e.r.p.)	75	8	24,98%	€ 1.278.613,00	€ 17.049,00	da luglio 2018 5 mesi Ora in fase di esecuzione

Le opere realizzate sono le seguenti:

- Realizzazione ove necessario di nuovo impianto e/o adeguamento di impianti di riscaldamento secondo normativa in materia di risparmio energetico con particolare riferimento al Dlgs. N. 311/29.12.2006;
- Installazione o mera sostituzione ove necessario di generatori di calore a condensazione;
- rifacimento completo o revisione degli impianti idrico e igienico-sanitari;
- rifacimento degli impianti gas metano;
- spostamento dei contatori gas da dentro gli alloggi dove necessario;
- rifacimento completo vano bagno ed adeguamento agli standard abitativi;

- rifacimento e/o adeguamento del vano cucina ed adeguamento funzionale;
- rifacimenti e adeguamenti normativi degli impianti elettrici (norma CEI 64-08);
- riparazione e/o restauro degli infissi interni ed esterni ove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;
- Modifica per ridistribuzione e adeguamento igienico sanitario delle partizioni interne;
- Adeguamento ove necessario delle luci dei vani porta;
- Rasature, verniciature e tinteggiature dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;
- Opere di rifinitura;

D. D.P.C.M. 06.06.2017 - Piano Nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate - Progetto "Effetto Città"

	FINANZIAMENTO	N. ALLOGGI	N. LOTTI LAVORO	RIBASSO MEDIO GARA	IMPORTO LAVORI (aggiudicazione)	COSTO LAVORI / ALLOGGIO	TEMPI DI ESECUZIONE (MESI) (PROGETTO-APPALTO-LAVORI)
D	€ 300.000,00	18	2	27,67%	€ 169.448,00	€ 9.413,75	da luglio 2018 5 mesi Ora in fase di esecuzione

Le opere realizzate sono le seguenti:

- Revisione e/o adeguamento di impianti di riscaldamento secondo normativa in materia di risparmio energetico con particolare riferimento al Dlgs. N. 311/29.12.2006;
- Revisione degli impianti idrico e igienico-sanitari;
- Adeguamento impianti gas metano e/o modifica del rubinetto di arresto del piano cottura;
- Rifacimento completo vano bagno ove richiesto e/o adeguamento con sostituzione dei sanitari e

- della rubinetteria;
- Adeguamento del vano cucina ed adeguamento funzionale;
- Adeguamenti degli impianti elettrici secondo le norme (norma CEI 64-08);
- Riparazione degli infissi interni ed esterni dove necessario per completare il recupero funzionale degli alloggi;
- Tinteggiatura degli alloggi.

MOROSITÀ IN ALLOGGI E.R.P. ECCO LA VERITÀ E PERCHÉ CONVIENE ESSERE IN REGOLA CON I PAGAMENTI

Casa S.p.A. ha, fra i suoi compiti, anche quello di riscuotere l'affitto in nome e per conto dei Comuni soci. Visti i numeri e le percentuali della morosità è possibile affermare che esegue tale compito egregiamente. Si pensi che, se consideriamo i canoni di affitto emessi dal 2003, anno di nascita della Società, fino a tutto il 2017, la percentuale di canone ancora da incassare è del **2,51%**. Per il dettaglio consultare la tabella qui allegata. Eppure c'è ancora qualcuno che, spinto da false credenze o condizionato da chi fornisce errate informazioni, pensa che si possa restare in un alloggio pubblico gestito da Casa S.p.A. senza pagare l'affitto. La prova di quanto detto è nei numeri:

Prendiamo ad esempio il **2009**, primo anno del mandato amministrativo del C.d.A. presieduto da Luca Talluri: in tale anno Casa S.p.A. ha inviato **141.711 bollettini** relativi ad alloggi E.R.P. per un totale, fra canoni e servizi, di **19.136.700,98** euro. All'inizio dell'anno successivo risultavano ancora da saldare **13.235 bollettini** pari al **9,34%**.

Eppure gli utenti morosi erano stati avvisati con un messaggio sul bollettino della loro situazione. In più era stata addebitata loro la penale per ritardato pagamento. Ma niente, si fidavano della favoletta "tanto non mi butta fuori di casa nessuno", oppure "meglio pagare prima altro". Veniamo ad oggi: quanti sono i bollettini del 2009 ancora da saldare? Solo **1.858** pari al **1,31%**!

ANNO	TOTALE BOLLETTATO PER CANONI	SCOPERTO AL 28 FEBBRAIO ANNO SUCCESSIVO	SCOPERTO AD OGGI	% MOROSITÀ AL 28 FEBBRAIO ANNO SUCCESSIVO	% MOROSITÀ AD OGGI
2003	12.545.273,58	666.638,95	73.104,00	5,31%	0,58%
2004	16.608.598,91	1.002.685,58	121.895,69	6,04%	0,73%
2005	16.086.580,48	856.922,75	128.092,65	5,33%	0,80%
2006	17.408.780,59	813.145,42	173.217,22	4,67%	0,99%
2007	16.780.312,88	719.096,18	177.901,71	4,29%	1,06%
2008	18.213.658,59	991.257,01	272.393,17	5,44%	1,50%
2009	17.557.048,13	856.484,95	253.514,25	4,88%	1,44%
2010	19.195.806,92	1.137.359,99	366.950,84	5,93%	1,91%
2011	18.361.678,88	911.028,45	386.180,06	4,96%	2,10%
2012	18.928.369,80	1.202.189,49	593.388,22	6,35%	3,13%
2013	17.926.280,87	1.000.347,92	536.603,62	5,58%	2,99%
2014	19.333.523,61	1.667.031,81	910.649,23	8,62%	4,71%
2015	18.705.828,60	1.111.705,02	684.479,56	5,94%	3,66%
2016	19.486.504,32	1.417.461,41	1.013.568,83	7,27%	5,20%
2017	18.651.479,60	1.202.923,48	970.952,14	6,45%	5,21%
Totale:	265.789.725,76		6.662.891,19		2,51%

Da notare che, per effetto della Legge Regionale 96/96 e s.m., negli anni pari il canone e la percentuale di morosità tendono ad essere più alte degli anni dispari. L'anno 2014 ha sentito l'effetto della crisi. In ogni caso, anche relativamente a quell'anno, è stato recuperato quasi il 50% dello scoperto che risultava al 28.02.2015.

Considerato che in questa ultima percentuale sono compresi anche i bollettini ancora scoperti di coloro che hanno rilasciato l'alloggio più o meno spontaneamente (ebbene sì, esistono gli irriducibili per i quali i Comuni proprietari di concerto con Casa S.p.A. sono costretti ad eseguire lo sfratto) o anche di situazioni molto particolari seguite dai Servizi Sociali per le quali Casa S.p.a., anche per disposizioni di Legge, pone

particolare attenzione, e che quindi allungano i tempi di recupero, o ancora contenziosi legali con i noti tempi della Giustizia, è lecito affermare che, chi pensava di poter evitare il pagamento per scelta, si è ricreduto.

E cosa ci hanno "guadagnato" coloro che pensavano di fare i furbi e non pagare in tempi ragionevoli? Innanzitutto, oltre alla succitata **penale**, il dover pagare

gli **interessi**; poi le **spese legali**, le **spese di notifica** atti e, nei casi più gravi, anche il pagamento delle **spese per la forza pubblica**. Sapete cosa succede nella maggior parte degli accessi con forza pubblica? Improvvisamente gli assegnatari riescono a pagare gran parte dello scoperto e a definire un piano di rientro ma, la cosa più particolare, è che la voce corre e moltissimi altri 'morosi' non ancora

interessati dalla procedura di sfratto, saldano quanto dovuto.

Concludendo, e ci rivolgiamo alla maggioranza degli inquilini che hanno sempre pagato puntualmente, sappiate che state facendo la cosa giusta ed anche conveniente dal punto di vista economico. Inoltre state contribuendo a far funzionare un sistema che dedica quasi la metà degli affitti incassati **alla manutenzione del patrimonio E.R.P.**

to utile per programmare e finanziare la costruzione di nuovi alloggi E.R.P.!

Invitiamo tutti a riflettere su un paio di dati.

Dal "Settimo rapporto sulla condizione abitativa in Toscana anno 2018" apprendiamo che nel corso dell'anno 2017 sono stati ultimati 266 nuovi alloggi di E.R.P. (273 nuovi alloggi sono previsti nel 2018).

Ebbene, gli alloggi del patrimonio E.R.P. gestito vuoti rimessi in pristino da Casa S.p.A. nell'anno 2017, resi quindi disponibili per l'assegnazione agli inquilini aventi titolo, sono stati 315.

Riflettiamo un attimo su questi numeri. **Anno 2017, intera Toscana: 266 nuovi alloggi E.R.P.. Anno 2017, Casa S.p.A. e i 31 Comuni dell'area fiorentina: 315 alloggi rimessi in pristino e resi disponibili per l'assegnazione.**

Si dirà che questi sono alloggi già esistenti, ed è vero, ma è altrettanto vero che i 315 alloggi rimessi in pristino nel 2017 erano vuoti e sono stati dati in disponibilità per nuove assegnazioni. Sono quindi a tutti gli effetti alloggi "nuovi" che servono per dare risposta al bisogno casa.

A noi pare che risulti di solare evidenza che **la prima politica per colmare la differenza tra patrimonio E.R.P. disponibile per l'assegnazione e nuclei fami-**

liari in graduatoria E.R.P. che necessitano di un alloggio, è costituita dalla messa a disposizione di risorse, bastevoli e permanenti, per azzerare gli alloggi del patrimonio E.R.P. vuoti e in attesa di finanziamenti per poter venire rimessi in pristino e dati in disponibilità per l'assegnazione.

Nel 2016 nel patrimonio E.R.P. gestito da Casa S.p.A. (di proprietà dei 31 Comuni del LODE Fiorentino) si sono liberati 350 alloggi. Nel 2017 se ne sono liberati 383 e nel 2018 a novembre siamo a 352 alloggi.

La prima politica per l'edilizia pubblica della Regione Toscana dovrebbe essere quella di assicurare, senza se e senza ma, in modalità strutturale risorse su base annua e permanente per rimettere in pristino gli alloggi del patrimonio E.R.P. che si liberano.

È un provvedimento "facile" e di assoluto buon senso, che assicura risultati quantitativamente interessanti e in tempi brevi (mesi, non anni).

A disponibilità di risorse stabili e permanenti, un anno per il successivo, è possibile mettere a disposizione per le nuove assegnazioni TUTTI gli alloggi del patrimonio E.R.P. che si liberano.

Vorrebbe dire, in Toscana, passare da 200/250 nuovi alloggi E.R.P./anno completati

e messi a disposizione per le assegnazioni a 2.000/2.500 alloggi E.R.P./anno (ed è una stima prudenziale, che tiene conto solo degli alloggi dove è necessario fare lavori, atteso che nel 2017 in Toscana si sono liberati complessivamente 1.515 alloggi del patrimonio E.R.P., che risultano sfitti 2.574 alloggi e che sono stati assegnati 1.007 alloggi E.R.P.).

Proprio perchè non crediamo nella propaganda dei comunicati stampa ma nei dati concreti del lavoro fatto, possiamo supportare la proposta di cui sopra con il lavoro svolto in questi anni, quando ci siamo mossi, con determinazione ed efficacia, per finalizzare al 100% e in tempi brevi, le risorse finanziarie avute a disposizione per la ristrutturazione e la rimessa in pristino degli alloggi vuoti.

I risultati ottenuti testimoniano che SI PUÒ FARE (perchè si è fatto).

La Legge 80/2014 (è una legge nazionale e i finanziamenti sono statali) ha finanziato (fondi certi e ricorrenti per più annualità) in maniera strutturale nel periodo 2014-2018, la rimessa in pristino degli alloggi E.R.P. vuoti che necessitavano di opere di manutenzione.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasferito, nel periodo 2014/2018, più tranche di finanziamento alle Regioni, che a loro volta (in alcuni casi non senza colpevoli ritardi ...) le hanno localizzate e

messe a disposizione dei soggetti gestori E.R.P. per la progettazione, l'appalto e la realizzazione delle opere.

Le tabelle qui allegate forniscono una sintesi di quanto realizzato da Casa S.p.A..

Ci preme, perchè è elemento strutturale di qualità, porre l'attenzione sui costi dei lavori eseguiti, sul favorevole rapporto costo/benefici e sui tempi di esecuzione.

Gli alloggi rimessi in pristino con la L. 80/2014 erano già indirizzati su due linee distinte per importo lavori (max. € 15.000/alloggio IVA compresa e max € 50.000,00/alloggio IVA compresa) individuando di fatto opere di manutenzione "leggera" e "pesante", quest'ultima comprendendo anche la possibilità di eseguire opere estese, oltre che agli alloggi, alle parti condominiali.

Gli alloggi rimessi in pristino con i due provvedimenti nazionali finalizzati alla riqualificazione delle periferie (D.P.C.M. 25.05.2016 e D.P.C.M. 06.06.2017) sono invece liberi da vincoli di costo max/alloggio. Dalle tabelle qui allegate si evince chiaramente che l'operazione ha un favorevole rapporto costo/beneficio ed è di rapida esecuzione.

Con ribassi di gara medi attorno al 24/25% abbiamo un costo a consuntivo per lavori di € 9.521,00 per gli alloggi finanziati dalla Legge 80 lettera A art. 4 e di € 22.000,00 per gli

alloggi finanziati dalla lettera B art. 4.

Costi unitari/alloggio confermati anche dalle gare di più recente espletamento per la MS degli alloggi finanziati dai D.P.C.M. per la riqualificazione delle periferie, con costi/alloggio per lavori, dopo gara (i lavori sono in fase di avvio) rispettivamente attorno a € 9.400,00 e € 17.000,00.

I tempi dell'intero procedimento, dal momento della messa a disposizione dei finanziamenti, con la progettazione, appalto ed esecuzione lavori sono mediamente contenuti in 6 mesi per gli interventi di Manutenzione leggera e 12 mesi per quelli più pesanti.

Il dettaglio delle opere realizzate rende ancor più chiaro il favorevole rapporto costi/benefici dell'operazione.

Concludendo, in base alla concreta esperienza maturata, è possibile prevedere una programmazione e una provvista finanziaria da parte della Regione Toscana, per la rimessa in pristino di TUTTI gli alloggi che si liberano annualmente nel patrimonio E.R.P. gestito, sulla base di un costo medio per lavori di € 19-20.000/alloggio oltre spese tecniche, imprevisti e IVA (circa € 25.000/alloggio di costo complessivo per un totale di 45/50 ML/anno).

SI PUÒ FARE BASTA VOLERLO!

HORIZON 2020 DELEGAZIONE EUROPEA A FIRENZE PER IL RINNOVAMENTO ENERGETICO

Nella prima decade di ottobre, Firenze ha fatto da sede al meeting del progetto europeo EnergyMatching che ha visto presenti tutti i partner, tra i quali Casa S.p.A., nell'ambito dell'attuazione del Bando di ricerca Horizon 2020 EeB07-2017 "Integration of Energy harvesting at building and district level". L'occasione di incontro è stata anche per visitare direttamente il "caso studio", oggetto dell'intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali, previste dal finanziamento europeo, e cioè del fabbricato costruito all'inizio degli anni '80, posto a Campi Bisenzio, in Via Marconi 12-14.

A tale visita erano presenti anche il Vice Sindaco, Giovanni Di Fede, e l'Assessore alle Politiche Abitative, Luigi Ricci, del Comune di Campi Bisenzio, che hanno avuto modo così di conoscere direttamente anche i partners europei (fra cui figurano centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all'avanguardia) che stanno individuando, in collaborazione con Casa S.p.A., quali tecnologie meglio si adattano al fabbricato.



I paesi europei coinvolti e i la localizzazione dei casi studio

ALLOGGI ERP DUE APPARTAMENTI RISTRUTTURATI DAL ROTARY CLUB FIRENZE BRUNELLESCHI

Due alloggi E.R.P. ristrutturati grazie al contributo del Rotary Club Firenze Brunelleschi. In Palazzo Vecchio il past president del Rotary Club Firenze Brunelleschi Stefano Lagi, l'attuale presidente Daniele Guetta e i soci del Club l'ingegner Leonardo Morozzi e l'avvocato Renzo Gambi, che hanno consegnato le chiavi dei due appartamenti ristrutturati all'assessore alla Casa Sara Funaro e al Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri



I partner del progetto "Energy Matching"



seguici su
twitter

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

(@casaspafirenze)



IL NUOVO B.S. DI CASA SPA BILANCIO SOCIALE E AA1000



Il Bilancio Sociale 2017 di Casa S.p.A. è stato verificato da un organismo esterno secondo lo standard AA1000.

Da più di un decennio, la Società fa condurre una verifica indipendente del documento con l'obiettivo di:

- Attestare l'affidabilità, correttezza e accuratezza delle informazioni e dei dati riportati
- Verificare la coerente applicazione della metodologia di rendicontazione prescelta ed in particolare dei principi di inclusività, rilevanza e rispondenza dello standard AA1000 Accountability Principles (2008)

Anche quest'anno, nel mese di settembre, l'organismo incaricato di tale verifica ha rendicontato, con la propria "Dichiarazione di Assurance", il lavoro svolto sulla pubblicazione redatta da Casa S.p.A. relativa alle attività realizzate nell'anno 2017.

Tale Dichiarazione è riportata integralmente nella parte finale del Bilancio, oggi anche pubblicato sul sito internet di Casa S.p.A. e reperibile al seguente indirizzo:
www.casaspa.it/Informazioni/bilancio_sociale.asp



GESTIONE SOCIALE DELL'E.R.P.

FederCasa ha iniziato il percorso di formazione a tre aziende Casa (Arca Capitanata Foggia, Aler Milano e Ater Umbria) volto alla riorganizzazione aziendale per l'apertura di uffici di gestione sociale. Casa S.p.A. non fa parte delle tre aziende interessate dalle sperimentazioni in quanto ha anticipato di qualche mese lo stesso percorso aprendo l'Ufficio gestione sociale al proprio interno.

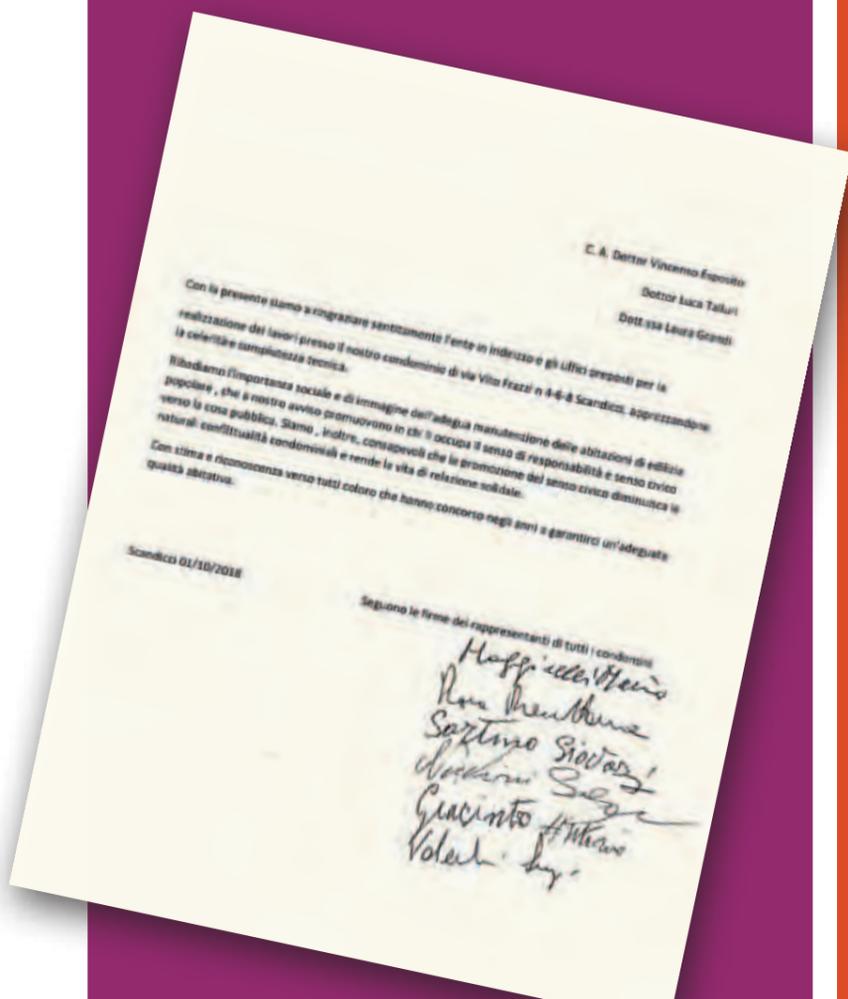
Un'anticipazione e un'intuizione quella del gruppo dirigente di Casa S.p.A. e di tutti i suoi uffici che consentiranno di portare cambiamenti radicali e significati-



vi nell'intera gestione del patrimonio. Si tratta di una nuova visione aziendale e soprattutto di una nuova modalità di gestire i rapporti con l'utenza: rete sociale e accompagnamento all'abitare saranno due degli strumenti utilizzati per migliorare la qualità dell'abitare dell'inquilinato.

Casa, sociale, emergenza abitativa e capacità aziendale di fornire risposte integrate ai bisogni, sono le parole chiavi che potranno rappresentare una chiave di lettura anche per future rivisitazioni dell'edilizia sociale, non solo per Firenze ma anche per il territorio toscano.

UNA PIACEVOLE LETTERA DI RINGRAZIAMENTO



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 possono subire variazioni nel corso dell'anno, che saranno segnalate tempestivamente sul sito

www.casaspa.it
info@casaspa.org

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 30 NOVEMBRE 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

Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Litografia IP



IL CONDOMINIO DEI DIRITTI

MURALES "NELSON" DI JORIT AGOCH IN PIAZZA LEOPOLDO A FIRENZE

Tanti Auguri da Casa SpA