

anno 4
numero 1
marzo
2006



CASA SPA i n f o r m a

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: FRANCO DARDANELLI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 2878/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa Spa via Fiesolana 5, 50122 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Vista d'insieme del P.R.U. via Canova a Firenze - alloggi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata



Premio all'archivio storico di Casa Spa...pag. 2



Leonardo Domenici
Intervista al Sindaco del Comune di Firenze e Presidente dell'Anci...pag. 3

Un riconoscimento nazionale per il modello toscano



P.R.U. San Bartolo a Cintoia
20 nuovi alloggi ...pag. 6



Scarperia
inaugurati 2 alloggi ...pag. 6



Borgo San Lorenzo
consegna di 3 alloggi ...pag. 7

Apriamo questo primo numero di "Casa Spa Informa" con una buona notizia: il Presidente di Casa Spa, Giovanni Pecchioli è stato eletto VicePresidente di Federcasa, l'associazione nazionale degli istituti, enti e società di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. La nomina di Pecchioli, assieme alla presenza nel Consiglio Direttivo di Federcasa dell'Amministratore Delegato di Casa Spa e dei Presidenti delle società di gestione del patrimonio e.r.p. di Prato e di Pistoia, costituisce anche il riconoscimento della validità del modello toscano dell'edilizia residenziale pubblica, che ha conferito la proprietà degli alloggi ai Comuni e ha portato alla costituzione di società di gestione nella forma della società di capitali e che coniuga in maniera moderna la solidarietà sociale con l'efficienza, l'innovazione e la capacità imprenditoriale. L'impegno del Presidente di Casa Spa al vertice di Federcasa si caratterizzerà in particolare per far svolgere al meglio all'associazione la sua funzione di rappresentanza nazionale del variegato mondo dell'e.r.p., soprattutto in un momento come l'attuale, caratterizzato da una ripresa di attenzione da parte del mondo politico nazionale al tema della casa.

Siamo convinti che è oggi che si possono gettare le basi a livello nazionale affinché il mondo dell'e.r.p. possa davvero costituire una risorsa da utilizzare appieno per risolvere il problema della casa. Per quanto ci riguarda vogliamo, una volta di più, affermare che siamo pronti a svolgere (nell'ambito di una riconferma dei valori di socialità che hanno da sempre caratterizzato la nostra attività, e auspicabilmente a fronte di una nuova politica strutturale per la casa



Giovanni Pecchioli,
Presidente di Casa Spa e
VicePresidente di Federcasa

popolare, con risorse certe e chiarezza di intenti) nuovi compiti nell'ambito dell'edilizia sociale, utilizzando anche strumenti operativi e finanziari innovativi e in rapporto di collaborazione con le onlus, le fondazioni bancarie, il mondo delle cooperative e dell'imprenditoria privata.

L'intervista che pubblichiamo in questo numero di "Casa Spa Informa" al Sindaco di Firenze, Leonardo Domenici, in veste di Presidente dell'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, costituisce un tassello importante nella costruzione di questa nuova politica per la casa, dove vengono delineate, con chiarezza e originalità, le proposte e le richieste per la casa che l'Anci rivolge al nuovo governo che risulterà eletto dalle imminenti elezioni politiche. La piattaforma programmatica per la casa dell'Anci ci ha aperto il cuore alla speranza, perché siamo di fronte ad analisi concrete e ad un disegno programmatico che, se avrà la possibilità di venire agito, consentirà di avviare a soluzione l'emergenza abitativa. Riteniamo infine importante il riconoscimento che il Presidente dell'Anci riserva al ruolo e alle potenzialità delle società ed enti di gestione degli alloggi e.r.p. nella risoluzione del problema casa.

Con un po' di ottimismo della volontà, possiamo dire che in questo inizio del 2006 qualcosa si muove e che l'edilizia residenziale pubblica può ritornare ad avere un futuro. I prossimi mesi ci diranno se i positivi segnali che abbiamo sin qui registrato potranno trasformarsi in atti concreti.

Vincenzo Esposito
Amministratore Delegato Casa Spa

postatarget

Tariffa Pagata PD.I.

Aut autorizzazione DCO/DM
FIRENZE 1/SP/0091/2003
valida dal 13/10/2003

Posteitaliane

REDDITI 2004: UN BILANCIO POSITIVO

VALIDE LE NUOVE MODALITÀ DI RACCOLTA

Si è da poco conclusa la raccolta redditi 2004 degli assegnatari di alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni dell'ambito L.O.D.E. fiorentino.

L'operazione, che ha riguardato più di 11.300 famiglie, questa volta è stata da noi organizzata con elementi innovativi rispetto alle precedenti esperienze:

- lo scaglionamento delle richieste a seconda del tipo di reddito con indicazione personalizzata della documentazione necessaria;
 - il ricevimento per appuntamento anche presso lo sportello decentrato istituito nella sede del Quartiere 4 a Firenze;
 - la valorizzazione delle sinergie con le OO.SS. degli inquilini, che già avevamo avuto occasione di illustrare compiutamente nel numero di marzo 2005.
- Si può quindi tracciare un bilancio complessivamente positivo sull'andamento

dell'accertamento 2005. Se raffrontiamo, infatti, i macro obiettivi che Casa Spa si era prefissa, cioè, il miglioramento del servizio di raccolta con consistente diminuzione dei tempi di attesa, già bassi in passato, e l'incremento delle dichiarazioni rese di persona dagli interessati con conseguente diminuzione delle dichiarazioni inviate per posta, con i dati rilevati in concreto possiamo affermare che essi sono stati in gran parte raggiunti, riscontrando un generale gradimento da parte degli assegnatari. Qualche dato in sintesi: Sul totale delle richieste inviate ben il 76% delle dichiarazioni sono state rilasciate di persona dagli assegnatari agli incaricati di Casa Spa, di cui il 60% presso la sede ed il 16% presso lo sportello decentrato del Quartiere 4; quest'ultimo dato è particolarmente significativo poiché considerato sul numero degli appuntamenti

fissati a Villa Vogel, la percentuale si attesta quasi al 79%. Considerando poi che l'8% degli assegnatari si sono avvalsi dell'assistenza delle OO.SS. dell'utenza, possiamo constatare con soddisfazione che il numero delle dichiarazioni inviate per posta è consistentemente sceso dal circa 38% del 2003 al 16% del 2005. Ciò significa che gli assegnatari hanno ben compreso l'importanza di avvalersi dell'assistenza di personale qualificato per un adempimento che, pur con tutte le semplificazioni date dall'autocertificazione, risulta un po' complesso per chi non è un esperto del settore e che se non corretto può comportare sanzioni elevate. Crediamo peraltro che questo grado di risposta sia stato determinato, almeno in parte, anche dal nuovo sistema degli appuntamenti che, attraverso il rispetto degli orari indicati, ha garantito tempi di

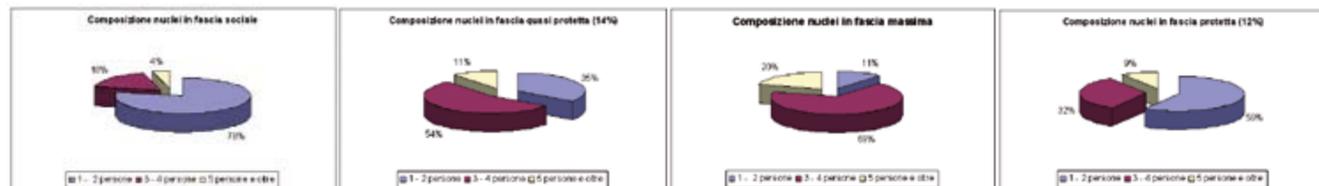
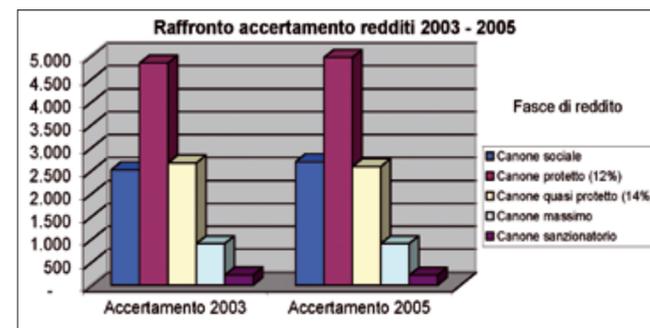
attesa davvero minimi se non addirittura nulli. Tra i dati si registra anche quello relativo alle dichiarazioni non pervenute od incomplete: si tratta, infatti, soltanto di 215! Sul totale ciò costituisce soltanto poco meno del 2% e conferma, anche se con un lieve miglioramento, il trend che già ha caratterizzato le raccolte precedenti. Cogliamo perciò l'occasione per invitare i pochi ritardatari, che peraltro hanno già avuto l'applicazione del canone sanzionatorio con il bollettino di gennaio, a presentarsi agli uffici di Casa Spa nei giorni di ricevimento del pubblico per cercare di evitare, attraverso la presentazione della dichiarazione e dei motivi del ritardo, che venga anche contestata la sanzione amministrativa prevista dalla legge regionale. Non ci stanchiamo di ricordare che tale sanzione amministrativa può arrivare ad oltre 1.000 euro!

ANALISI DEI DATI RACCOLTI

I dati rilevati con l'ultima raccolta dei redditi, raffrontati con la precedente effettuata nel 2003 sui redditi 2002, non evidenziano significativi spostamenti nell'appartenenza alle fasce di reddito: c'è stato solo un leggero incremento nella fascia sociale ed in quella protetta che ha determinato un aumento del canone medio di circa l'8%. Si sottolinea, comunque, che questo dato è meramente indicativo, poiché la sua effettiva stabilizzazione avverrà nel corso dei prossimi mesi, a fronte delle richieste, da parte degli assegnatari, del ricalcolo del canone per le variazioni del reddito verificatesi nell'anno 2005.

I grafici visualizzano la composizione dei nuclei familiari e come questa si differenzi

a seconda dell'appartenenza alle fasce di reddito. Prevalgono i nuclei composti da una o due persone nella fascia sociale (con una percentuale pari al 78%), riducendosi nelle fasce a reddito superiore (59% nella fascia protetta, 35% nella fascia quasi protetta, 11% nella fascia massima). Tale dato è ampiamente influenzato dalla presenza di pensionati al minimo o poco più, che vivono da soli o in coppia. Il rapporto si inverte gradualmente se si prendono in considerazione nuclei più numerosi (da 3-4 persone e da 5 ed oltre): le percentuali all'interno di ciascuna fascia di reddito crescono in maniera rilevante ovviamente come logica conseguenza della presenza, all'interno di questi nuclei, di più fonti di reddito.



PREMIO ALL'ARCHIVIO STORICO DI CASA SPA

L'Archivio Storico delle "case popolari", situato in via Tori, zona Campo di Marte a Firenze, recentemente riordinato e inaugurato il 24 aprile 2004, ha vinto il premio AAA/Italia, organizzato dalla omonima Società. La premiazione e, contestualmente, la presentazione del lavoro si è svolta in occasione dell'assemblea annuale dei Soci, tenutasi a Bologna il 2 dicembre scorso. Il riconoscimento è importante e premia un lavoro di riordino e catalogazione condotto con passione e competenza: fornisce ora uno strumento di lavoro affidabile e completo. Come già pubblicato, in dettaglio, sul Supplemento al n. 1/2004 di "Casa

Spa Informa", si ricorda che l'Archivio Storico di Casa Spa, già dell'ATER, già dello IACP, relativamente al periodo 1909-2003, è il primo organizzato con criteri scientifici in Italia. L'inventario è analitico, corredato di indici, ed è il primo (e, a tutt'oggi, unico) a contenere una proposta di titolarità di classificazione, sulla cui base è stata avviata e applicata con sistematicità una procedura di selezione del materiale destinato alla conservazione permanente. Parte delle carte riordinate descritte sono sopravvissute all'alluvione del novembre del 1966. L'Archivio è stato dichiarato di "notevole interesse storico" con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività

Culturali, poiché documenta, permettendone la ricostruzione storica, non soltanto l'edilizia popolare in Italia, ed in particolare in Toscana e nella provincia di Firenze a partire dal 1909 (anno del riconoscimento dell'Istituto Autonomo quale Ente Morale), ma anche la lezione di importanti maestri dell'architettura italiana (Bucci, Del Debbio, Detti, Gamberini, Michelacci, Poggi, Quaroni, Ricci e Savioli tra gli altri), la discussione sui piani urbanistici, le riflessioni teoriche e tecniche intorno alla progettazione e la costruzione degli edifici.



LE PROPOSTE DELL'ASSOCIAZIONE DEI COMUNI ITALIANI AL NUOVO GOVERNO, PARLA IL PRESIDENTE

Domenici: "Il tema dell'emergenza abitativa torni al centro dell'agenda politica"

Sindaco Leonardo Domenici, nell'imminenza delle elezioni politiche, in qualità di presidente nazionale dell'Anci, l'Associazione dei Comuni italiani, cosa chiede in materia di politiche e di provvedimenti per la casa e l'edilizia residenziale pubblica al futuro governo?

Vorrei iniziare dando alcuni titoli: il tema delle politiche per risolvere l'emergenza abitativa deve tornare a occupare un ruolo preminente nell'agenda politica del futuro governo. Il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica è utile per la crescita sociale del Paese, per calmierare i prezzi e per dare risposta al bisogno casa dei cittadini a basso e bassissimo reddito. Il tema del reperimento delle risorse per risolvere l'emergenza abitativa deve venire declinato prevalentemente sul piano strutturale, nel senso che occorre trovare fonti di finanziamento stabili, chiaramente riconosciute all'interno di un patto fra governanti e cittadini: dalla fiscalità generale si trarranno alcune delle risorse, in cambio garantiamo efficienza ed efficacia nella spesa e rigorosi criteri di equità sociale. Al nuovo governo rivolgiamo un appello che è al tempo stesso un vero e proprio grido di allarme, che noi sindaci sentiamo incidere direttamente sulla pelle viva di tante famiglie delle nostre città. L'Anci però non si limita alla denuncia, ma ha elaborato una proposta articolata per affrontare il problema casa. Una piattaforma strategica dettagliata che si intende proporre alle istituzioni di governo. La proposta trae origine da un documento di analisi e valutazioni presentato da Anci e Cresme, che mette in relazione l'analisi degli attuali scenari del mercato della casa con le situazioni di maggiore criticità, evidenziando le carenze e i ritardi nella gestione di un problema che si fa ogni giorno più drammatico. L'aumento del numero di famiglie sfrattate, fenomeno indotto dalla forte crescita dei prezzi, la tensione alloggiativa causata dalla dismissione del patrimonio pubblico, la generale crescente difficoltà delle famiglie di sostenere una dinamica dei prezzi al rialzo, sono tutti fattori che evidenziano un problema di accesso dignitoso alla casa, per molte famiglie appartenenti alle fasce sociali più deboli. E' inevitabile quindi il richiamo al ruolo dell'edilizia residenziale pubblica.

I dati a livello nazionale del bisogno di casa sono drammatici.

Parallelamente al drastico calo della produzione di edilizia residenziale pubblica, dove si è passati da 34.000 abitazioni realizzate nel 1984 a 1.900 nel 2004, aumentano le problematiche connesse alla gestione del patrimonio che diventano quanto mai evidenti nel momento in cui si passa a confrontare il numero delle domande di alloggio e.r.p. presentate dalle famiglie con il numero delle assegnazioni fatte. In media, solo il 7,9% dei nuclei familiari che richiedono l'alloggio popolare riesce ad avere una risposta positiva. Per questo è necessario diminuire il divario fra la dimensione del fabbisogno e la disponibilità di alloggi sociali. Ossia fra domande e assegnazioni.

Pensa che sia proponibile, con una regia pubblica, il varo di un vero e proprio piano casa, definito nei tempi di attuazione, rigoroso nei principi di cantierabilità e di efficienza nelle fasi di costruzione e della gestione, finanziato con risorse certe e continuative?

Il riferimento esplicito che ho fatto ad una politica "strutturale" per la casa consente sicuramente di pensare al varo di un grande piano casa nazionale, incentrato su di un concerto forte tra Governo nazionale, Regioni ed enti locali, che possa giovare di una pluralità di strumenti operativi e che veda l'apporto di più operatori, pubblici e privati. Accanto ad un rilancio della costruzione di alloggi pubblici, per intendersi da destinare a quelle famiglie a basso reddito dove anche l'incidenza del 20% dell'affitto sul reddito le mette in crisi, occorre pensare a nuovi strumenti operativi e finanziari in grado di attivare anche risorse private per la realizzazione di edilizia sociale. Per fortuna non partiamo da zero, in giro per l'Italia ci sono molte esperienze, anche se non ancora significative sul piano dei numeri, sicuramente di grande valore di esempio; penso alle esperienze di "no profit housing", alla realizzazione, a cura di istituti case popolari comunque denominati, di interventi per l'affitto a canone moderato

direttamente e interamente finanziati, ad analoghe esperienze promosse da cooperative di abitazione e imprese. Ritengo che tale modello virtuoso dovrebbe venire programmaticamente agito, dietro una regia pubblica, in sinergia e collaborazione operativa tra le società pubbliche e il privato sociale, il mondo della cooperazione d'abitazione, le imprese.

La questione morosità desta non poche preoccupazioni. A causa della crisi economica, si è ampliato il fenomeno della morosità per necessità, con il risultato che alla fine il problema rischia o di scaricarsi sul settore assistenziale e sociale dei Comuni o di vanificare qualsivoglia volontà di gestione efficace dell'e.r.p.

E' vero, questo è un tema delicatissimo. Sul fronte delle morosità l'Anci propone l'introduzione di nuove modalità gestionali attraverso una serie di azioni, che superando le tradizionali misure legali e le forme di rateizzazione di medio-lungo termine della morosità pregressa, prevedano la creazione di nuove unità operative fondate su operatori del sociale, i quali, attraverso una stretta relazione di monitoraggio e assistenza agli assegnatari, individuino forme e modalità di prevenzione della morosità e di recupero dei crediti inserendo le famiglie necessitate di incremento delle proprie risorse finanziarie nella rete sociale di supporto e di integrazione socio-formativo-lavorativa dei Comuni e delle Province.

Il tema delle vendite ...

Trovo che quella contenuta nella recente Legge Finanziaria, sia in realtà una proposta meramente elettorale. Uno dei possibili strumenti per fronteggiare le problematiche attuali dell'edilizia residenziale pubblica consiste nell'alienazione parziale del patrimonio abitativo pubblico, però a valori congrui e riformulando a livello regionale i criteri della Legge 560/93. Con il ricavo delle vendite si rendono possibili nuovi investimenti di e.r.p. e dotando le società pubbliche delle risorse per partecipare, anche in sinergia con risorse private, alla realizzazione di alloggi sociali, oltre a potenziare i programmi di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente. A proposito di edilizia sociale, voglio ricordare che non manca nella piattaforma dell'Anci un'attenzione alla cosiddetta "fascia grigia" e al problema degli sfratti. La crescita vortice dei prezzi d'acquisto e di quelli della locazione, ha determinato l'indebolimento progressivo della possibilità di accesso al mercato abitativo per la fascia della popolazione con retribuzioni basse e anche per l'ex ceto medio. Il Comune di Firenze, ad esempio, ha inserito nel Piano strutturale una norma che prevede l'obbligo per chi realizza nuove edificazioni o recuperi con demolizione e ricostruzione superiori a 2mila metri quadrati di destinare almeno il 20% della metratura ad alloggi per l'affitto convenzionato. Serve anche l'istituzione di un fondo per finanziare l'acquisizione di nuovi alloggi da destinare anche temporaneamente agli inquilini rientranti nelle categorie sottoposte a sfratto, così come non potremo fare a meno, almeno nel medio periodo, di potenziare il fondo a sostegno dell'affitto. Tra il 2000 e il 2005, il contributo dello Stato alle famiglie in condizioni di insostenibilità a pagare il canone di locazione si è quasi dimezzato. Nello stesso periodo i prezzi dei nuovi affitti sono aumentati del 49% nella media nazionale e del 85% nelle grandi città. Il fondo per il contributo all'affitto deve continuare a svolgere un ruolo importante di sostegno al reddito alle famiglie che temporaneamente non sono in grado di sostenere il pagamento di canoni troppo elevati. Il presupposto per la realizzazione di queste strategie è rappresentato dalla certezza e dall'adeguatezza delle risorse economiche. Oggi i Comuni sono sul fronte del problema: si trovano ad affrontare fisicamente, nei propri uffici e sportelli, il montare dell'emergenza alloggiativa senza avere adeguati strumenti anche normativi e risorse soprattutto economiche. Si rende necessario e urgente predisporre, oltre che interventi di natura congiunturale che limitino le emergenze, efficaci misure strategiche di medio-lungo periodo. In questa direzione è orientata la piattaforma strategica che proponiamo. E i Comuni avvertono la responsabilità di promuovere ed attivare queste misure.



CANTIERI E PROGETTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Casa Spa, anche nel settore degli interventi di nuova costruzione, sta attivamente sperimentando la realizzazione di soluzioni finalizzate al risparmio di energia.

Tutti gli interventi più recenti, alcuni nella fase del cantiere, altri in corso di appalto, sono caratterizzati per l'utilizzazione di componenti e/o sistemi in grado di captare, accumulare, conservare e restituire l'energia termica della radiazione solare.

Si tratta di impianti a pannelli solari con riscaldamento centralizzato con caldaie a condensazione e produzione di acqua calda integrata con energia solare, con pannelli inseriti nella falda del tetto e accumulatori, con impianti di climatizzazione di tipo radiante con serpentina affogata per tutta la superficie dei pavimenti con circolazione di acqua a bassa temperatura e quindi con bassi consumi energetici.

Tutti gli interventi privilegiano inoltre l'uso di materiali eco-compatibili, cioè di quelli che nel corso delle loro fasi di "vita", dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano rispetto a quelli di uso corrente meno dannosi alla salute delle persone e dell'ambiente.

La scommessa, ancora oggi, sta nella compatibilità di tali sistemi con il quadro dei costi che presiedono alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Nei box qui riportati potete apprezzare il risparmio di energia, il minor inquinamento e il risparmio di spesa che è possibile conseguire con la realizzazione degli impianti a risparmio energetico.

Gli extra costi dei nuovi sistemi rispetto agli impianti tradizionali risultano ancora molto alti (vedi box), e il sistema dei massimali di costo e.r.p. ancora oggi non sembra in grado di promuovere la realizzazione diffusa di tali impianti innovativi.

Realizzare in maniera diffusa nell'e.r.p. sovvenzionata impianti a basso consumo energetico continua ad essere troppo spesso una scommessa giocata sull'ottimismo della volontà.



Bilancio energetico a confronto

sistema tradizionale - soluzione a risparmio energetico

SOLUZIONE "TRADIZIONALE"

Produzione di acqua calda per riscaldamento ed usi sanitari mediante

- Caldaie singole alimentate a metano;
- Impianto di riscaldamento a radiatori;
- Sistema di regolazione con cronotermostato.

Energia termica equivalente pari a 6,12 Tep/anno

SOLUZIONE A RISPARMIO ENERGETICO

- Produzione centralizzata dell'acqua calda mediante gruppo termico a condensazione in abbinamento ad un impianto di riscaldamento funzionante a bassa temperatura, del tipo a pannelli radianti a pavimento;
- Adozione di valvole di regolazione per ogni singolo locale riscaldato e sistema di contabilizzazione dell'energia termica per ogni singolo alloggio;
- Adozione di pannelli solari per produzione di acqua calda per usi sanitari nel periodo estivo ed integrazione termica sull'impianto di riscaldamento, nel periodo invernale.

Energia termica equivalente pari a 3,93 Tep/anno

* Tonnellate equivalenti petrolio

Energia termica equivalente pari a 3,93 Tep/anno

Energia Primaria Risparmiata:

6,12 - 3,93 = 2,19 Tep/anno
corrispondenti ad un risparmio di energia pari al 35,8%

Costi

Su di un fabbricato di 15 alloggi
(S.U. media = 60 mq.)

Costo Impianto Termico Tradizionale:
€ 30.660,00

Costo Impianto Termico A Risparmio Energetico:

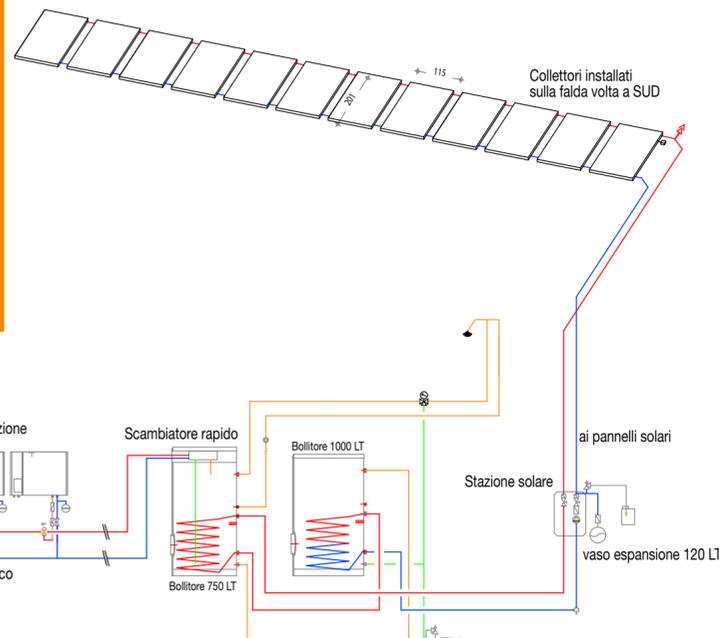
€ 138.367,00
(Cent. termica: 48.173,00 + imp. pannelli rad. 90.194,00)

Maggior costo dell'intervento:
€ 107.707,00

Maggior costo ad alloggio:
€ 7.180,00

Interventi a basso consumo energetico in via di realizzazione/progettazione

Barberino Mugello	loc. Cavallina	12 alloggi
Calenzano	loc. Carrala	30 alloggi
Firenze	via del Pesciolino	52 alloggi
Firenze	ex Sime	94 alloggi
Impruneta	Capoluogo	8 alloggi
Scandicci	loc. S. Colombano	30 alloggi



Valutazione del risparmio annuo

Il tipo di intervento in esame, dal punto di vista finanziario, si configura come un piano di accantonamento con rate posticipate del costo degli interventi, a fronte di una serie di risparmi sul consumo di combustibile che possiamo assimilare ad introiti con cadenza annua.

Il risparmio conseguibile in termini monetari può essere valutato sulla base dei seguenti parametri.

- **Energia risparmiata:** 91.318 MJ/anno
- **Quantità di metano risparmiato:** 91.318/34,2 = 2.670 Smc/anno
- **Costo unitario medio del metano,** comprensivo di quota fissa e oneri fiscali: 0,80 €/Smc

Il risparmio della spesa energetica risulta: 2.670 x 0,80 = € 2.136/anno

Valutazione della CO₂ evitata

Il risparmio di energia primaria conseguibile ha come conseguenza diretta la mancata combustione di metano e la minor produzione di CO₂.

Il bilancio, per intervento di 15 alloggi, è il seguente:

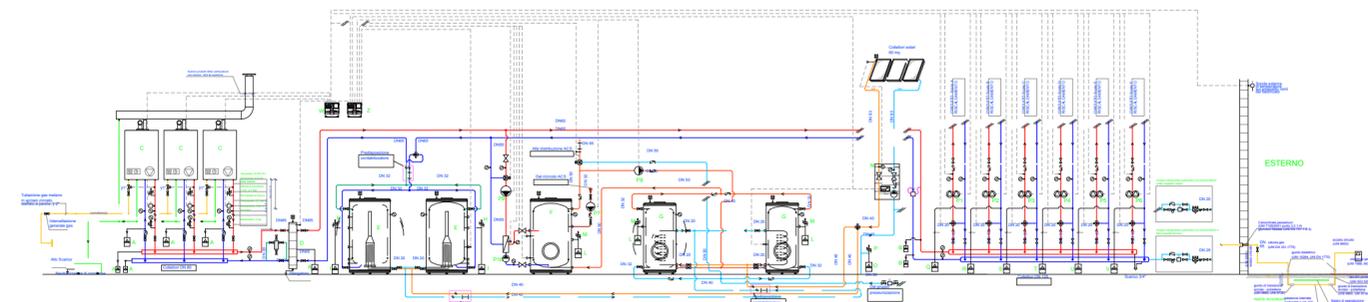
- Energia primaria nella soluzione tradizionale: 255.946 MJ/anno
- Energia primaria nella soluzione a basso consumo: 164.628 MJ/anno

Considerando i seguenti parametri di riferimento:

- potere calorifico del metano: 34,2 MJ/smc
- produzione specifica CO₂: 1,898 Kg/smc

La CO₂ evitata risulta pari a 5,068 tonnellate/anno

Sopra da sinistra a destra e dall'alto in basso: plastico del progetto a Barberino del Mugello; rendering dell'intervento a Scandicci; rendering del progetto di Barberino; rendering del progetto di Calenzano.
A fianco: schema di impianto a pannelli solari.
Nella pagina a fronte: schema dell'impianto idrosanitario del complesso di Via del Pesciolino, Firenze





SCARPERIA, INAUGURATI 2 ALLOGGI

Sabato 28 gennaio 2006, alle ore 11.00, alla presenza di Sandra Galazzo, Sindaco di Scarperia, Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, rispettivamente Presidente e Amministratore Delegato di Casa Spa, sono stati inaugurati due alloggi di edilizia residenziale pubblica, nel capoluogo del Comune di Scarperia. Le nuove case, destinate a due nuclei familiari di anziani, sono state realizzate da Casa Spa attraverso la ristrutturazione di un immobile di proprietà comunale nel centro storico, precedentemente destinato a magazzino e autorimessa. E' un momento importante per la nostra comunità, ha spiegato il Sindaco Sandra Galazzo, anche se le necessità sarebbero maggiori. Il Presidente di Casa Spa, Giovanni

Pecchioli, ha manifestato la sua soddisfazione per la bontà e la rapidità dell'intervento: i lavori sono, di fatto, partiti ad aprile 2005. I due alloggi, di 30 e 40 mq., sono stati costruiti mantenendo invariati i volumi e le planimetrie del fabbricato esistente e realizzando un ingresso condominiale che garantisce l'accesso anche alle persone disabili. Nelle finiture esterne sono state conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio originale e di quelli adiacenti. Il prospetto principale è stato lievemente modificato trasformando la preesistente apertura di accesso al fabbricato in due finestre per l'aerazione e l'illuminazione dei locali di uno dei due alloggi. L'intervento è stato finanziato con i fondi di cui alla Legge 179/1992 art. 11, Del. G.R.T. 960/2003.



DURATA:
aprile 2005 - dicembre 2005

RESPONSABILE UNICO
PROCEDIMENTO:
Arch. Laura Biagini

PROGETTO:
Arch. Marco Barone
Geom. Stefano Cappelli

DIREZIONE DEI LAVORI:
Geom. Stefano Cappelli

APPALTATORE:
Impresa Ediltoscana S.a.s.
di Campi Bisenzio (FI)

COSTO TOTALE DEL RECUPERO:
€ 88.072,00

COSTO DEI LAVORI DI RECUPERO:
€ 60.000,00



BORGO S. LORENZO

CONSEGNATI 3 ALLOGGI

Venerdì 24 febbraio scorso, alle ore 11.00, alla presenza di Giovanni Bettarini, Sindaco di Borgo S. Lorenzo, Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, rispettivamente Presidente e Amministratore Delegato di Casa Spa, con la firma del contratto di affitto, sono stati consegnati agli assegnatari individuati nella graduatoria comunale, i tre alloggi di edilizia residenziale pubblica frutto del recupero di una porzione di fabbricato di proprietà comunale sito in via Brocchi, nel centro storico del capoluogo. L'intervento di recupero è consistito nel frazionamento del piano primo dell'edificio di proprietà comunale, dove da un unico e ampio appartamento si sono ricavati tre nuovi alloggi destinati a nuclei familiari di una/due persone. L'intervento ha riguardato, oltre che la "definizione" delle tre nuove unità abitative, anche la manutenzione straordinaria delle parti condominiali dell'edificio, dove al piano terreno sono ubicati un appartamento e un magazzino di proprietà di terzi.

Nelle finiture esterne sono state conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio originale, con lievi modifiche al prospetto principale, realizzando porte-finestre per garantire la migliore aerazione e illuminazione dei rispettivi locali. Gli amministratori di Casa Spa e del Comune hanno sottolineato come i tre alloggi, assegnati a nuclei di anziani, rispondano in pieno a tale finalità, grazie anche alla loro collocazione in zona centrale con tutti i servizi a disposizione e alla tipologia edilizia. L'intervento, anche se numericamente contenuto, risulta significativo per la risposta data ad una fascia di cittadini verso i quali è dovuto rispetto e attenzione. Una targa apposta sulla facciata del fabbricato, ricorda il precedente proprietario dell'alloggio, il Sig. Renato Borselli, che nel lasciare in eredità al Comune l'alloggio aveva espresso la volontà di destinarlo ad anziani in situazione di bisogno. L'intervento è stato finanziato con i fondi di cui alla Legge 179/1992 art. 11, Del. G.R.T. 960/2003.

DURATA:
settembre 2004 - novembre 2005

RESPONSABILE UNICO
PROCEDIMENTO:
Arch. Antonio Bugatti

PROGETTO:
Arch. Marco Barone
Geom. Stefano Pasqualetti

DIREZIONE DEI LAVORI:
Geom. Stefano Pasqualetti

APPALTATORE:
Impresa Ediltoscana S.a.s.
di Campi Bisenzio (FI)

COSTO TOTALE DEL RECUPERO:
€ 189.000,00

COSTO DEI LAVORI DI RECUPERO:
€ 102.500,00

P.R.U. SAN BARTOLO A CINTOIA

NUOVA COSTRUZIONE 20 ALLOGGI E.R.P. A FIRENZE

L'intervento è inserito nel Programma di Recupero Urbano "San Bartolo a Cintoia" e precisamente fa parte del comparto residenziale C 2, ubicato in località "Torri a Cintoia", tra via Antonio Canova e il borgo di San Bartolo a Cintoia. La nuova costruzione, realizzata in base ad apposita convenzione stipulata con il Comune di Firenze, si inserisce a completamento del tessuto edificato esistente, raccordandosi con gli edifici limitrofi di recente edificazione. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra, per complessivi n. 20 alloggi; il piano interrato è destinato ad autorimessa e locali tecnici, mentre il piano sottotetto è destinato a soffitta. All'edificio è inoltre annesso un locale ad uso comune al piano terra, a confine con la proprietà limitrofa. Il fabbricato presenta nelle facciate un'alternanza di laterizio a vista ed intonaco chiaro riprendendo così i materiali e i cromatismi predominanti nella zona. L'intervento è stato finanziato con i fondi di cui alla Legge 493/1993 art. 11, Del. G.R.T. 381/98.



RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA PATRIMONIO E.R.P.

Confermiamo, tra le priorità negli impegni di Casa Spa, l'attività per il recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica resisi liberi per motivi naturali (decesso degli assegnatari, rilascio per trasferimento della residenza) o per i casi previsti dalla L. R. 96/96 (decadenza dall'assegnazione). Gli interventi per rendere tali alloggi usufruibili da parte dei nuovi nuclei familiari aventi titolo sono stati sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria e di recupero vero e proprio. Nel corso del 2005, nel primo caso si è provveduto essenzialmente alla messa a norma degli impianti e al ripristino funzionale, con tempi di consegna tra i sette ed i quindici giorni e con un costo medio di 6.900 euro ad alloggio. I Comuni del L.O.D.E. Fiorentino hanno destinato infatti a tali interventi, attuati su 97 alloggi, uno stanziamento di 676.000 euro prelevandoli dalle entrate da canoni. Nel caso invece di manutenzione straordinaria e recupero, i lavori negli alloggi sono stati di totale ripristino con rifacimento di impianti, bagni e ogni opera, muraria od accessoriale,

SPAZIO ALLE AUTOGESTIONI

Dal numero 3 del 2005 di "Casa Spa Informa" è stata attivata questa rubrica per dare la possibilità alle Autogestioni di avere uno spazio a disposizione per testimoniare la propria realtà. Su questo numero è pubblicata la lettera, in versione integrale, sottoscritta dai Comitati Autogestione delle Piagge a Firenze - via Liguria 3-7-11 e 6-10-14, via della Sala 1/acc e 2h. Viene ormai presa ad esempio dal Comune e da Casa Spa, la conduzione dal 1984 ad oggi di alcuni complessi delle Piagge (anche se non tutto è oro colato). La prima fase dopo la costruzione fu gestita con amministratori privati nominati dal Comune di Firenze, ma successivamente, come previsto finalmente dalla legge regionale, tramite le Autogestioni che hanno significato un innegabile e progressivo miglioramento della situazione. L'unico limite emerso in questi 21 anni di radicamento nel territorio e convivenza civile tra i nuclei familiari, è che abbiamo notato che gli assegnatari si sono impegnati fin dalla prima fase, ancora oggi sono responsabili delle autogestioni o rappresentanti nei comitati: il motivo è dovuto alla mancanza di ricambio e di immissione di giovani coppie (siamo al 90% tutti dai 60 anni in su).

Testimoniamo che in questi 21 anni non solo abbiamo creato ambienti vivibili e abbattuto le morosità; abbiamo reinvestito nelle manutenzioni i ristorni che la legge riconosce alle autogestioni, con miglioramenti in tutte le parti condominiali sia esterne che interne. I contributi a fondo perduto che ci sono stati versati sono stati utilizzati, per esempio, per gli ingressi con rivestimenti completi in legno, tinteggiature delle scale e dei corridoi, nuovi impianti di civofoni, cassette postali, nuove porte ingressi e, addirittura, per installazione impianti antenne paraboliche condominiali con calate singole. Ma, elemento ancora più importante, tutte le Autogestioni hanno collaborato sul territorio con il Comune, con il Consiglio di quartiere e con le associazioni nelle quali è necessario il volontariato. In quasi tutti i progetti siamo sempre stati coinvolti e contattati per sentire le nostre opinioni e decisioni. Alcuni esempi: comitati per la chiusura inceneritore di San Donnino e bonifica del territorio (Caffaz); palestra polivalente Firenze Ovest (Ventura); audizioni in regione per l'elaborazione della nuova legge sull'edilizia

residenziale pubblica; Centro commerciale le Piagge (Coop); linea autobus 56 Piagge-Careggi; Ludoteca "La Prua" nel fabbricato in via della Sala 2h e Centro giovanile nella casa colonica ristrutturata (sempre in Via della Sala) tramite la formula dei "Contratti di quartiere"; pista ciclabile riva destra dell'Arno dall'Indiano a Signa con pulizia degli argini; progetto Luda in attuazione; progetto passerella pedonale sull'Arno da Mantignano alle Piagge; prossima apertura impianto polivalente per giovani in Via Lombardia ("Contratti di quartiere"); nella sala soci Coop ogni mercoledì mattina collaboriamo con il progetto "Ausilio spesa a casa" per soci e non soci invalidi della Coop (AUSER); inoltre collaboriamo anche con la Fratellanza popolare. In tutte queste associazioni emerge l'impegno di tanti e tanti volontari delle autogestioni. Ma il fiore all'occhiello è stato rappresentato dalle ristrutturazioni delle "navi" di via Liguria volute e sostenute dall'ex assessore alla Casa, Tea Albinì, e dal suo staff tecnico (che perdita!) (*) in stretta collaborazione con i nostri comitati autogestione. Ecco, queste sono oggi le Piagge, autogestite nel loro complesso con coerenza ed entusiasmo da molti cittadini anche se c'è ancora chi inquina la realtà etichettandole come un dormitorio dove non c'è democrazia... Certo, con le nostre affermazioni non vogliamo negare che alcuni problemi continuano ad esistere: desideriamo un ancora maggior coinvolgimento dell'assessore alla casa Coggiola, degli uffici del patrimonio abitativo del Comune, dei servizi sociali e di Casa Spa perché continuino ad ascoltare le nostre democratiche osservazioni; l'insediamento di nuovi nuclei familiari con problemi economici e sociali (anziani, immigrati, situazioni di vera e propria devianza, ecc.) deve essere accompagnato da servizi di assistenza più incisivi che noi certamente non possiamo sostituire completamente. E' necessario, inoltre, aprire più spazi alle giovani coppie. Altri limiti sono emersi a volte negli impacci burocratici che

hanno rallentato interventi di manutenzione a volte urgenti (per ultimi, ad esempio, i lavori-tampone su terrazzoni da rifare in via della Sala 2h e in via Marche: quanti soldi buttati via!). Un invito quindi a superare anche queste difficoltà perché questi 21 anni ci hanno insegnato che con l'impegno e la collaborazione tra istituzioni, associazioni e comitati di cittadini si raggiungono i risultati di enorme miglioramento che alle Piagge sono sotto gli occhi di tutti. Vi ringraziamo, perché siamo sicuri che il domani non finisce qui.

I Comitati Autogestione delle Piagge

(*) n.d.r.: la "perdita" è riferita al fatto che nel precedente mandato amministrativo l'Assessore Tea Albinì aveva delegato alla Casa, mentre ora ha delegato al Bilancio e alle Partecipazioni Azionarie.



DURATA:
giugno 2002 - dicembre 2005

RESPONSABILE UNICO
PROCEDIMENTO:
Arch. Roberto Melosi
(Comune di Firenze)

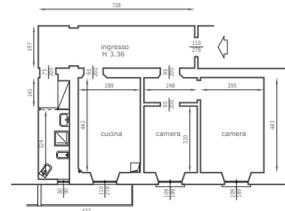
PROGETTO:
Arch. Marco Li Pera

DIREZIONE LAVORI:
Ing. Leonardo Bencini (Casa Spa)
Geom. Oriano Iacomelli (Casa Spa)

APPALTATORE:
Impresa DE.SA.MA.
COSTRUZIONI S.r.l.
di Marigliano (NA)

COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO:
€ 1.465.527,29

COSTO DEI LAVORI:
€ 1.112.899,58



così da poter considerare l'alloggio come nuovo, con tempi di consegna ai Comuni di circa quaranta giorni lavorativi. E' da segnalare l'impegno finanziario del Comune di Firenze che, in ragione dell'elevato numero di alloggi rilasciati, vista l'ampiezza del proprio patrimonio, ha investito circa 3.785.000 euro per recuperare ben 129 alloggi da riassegnare, con un costo medio ad alloggio di circa 28.000 euro. Casa Spa si è proficuamente impegnata per consentire ai Comuni, pressati da bisogno casa di larga parte della propria popolazione, di disporre nei tempi più brevi possibili degli alloggi ed in particolare per creare le condizioni di un passaggio da casa a casa di numerosi nuclei familiari con sfratto esecutivo.

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO
IN TIPOGRAFIA IL 13 MARZO 2006

CASA SPA

orari di ricevimento del pubblico

Gli uffici che si occupano di:

- RAPPORTI CON L'UTENZA
- CANONI DI LOCAZIONE
- AUTOGESTIONI
- PATRIMONIO
- CONDOMINI
- DOCUMENTAZIONE TECNICA
- MANUTENZIONE

ricevono:
martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

L'ufficio che si occupa del
PAGAMENTO ARRETRATI

riceve:
dal lunedì al venerdì
ore 9.00 - 12.00

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

CASA SPA informa

quadrimestrale di
CASA S.p.A.

Direttore:
Giovanni Pecchioli
Direttore Responsabile:
Franco Dardanelli
Comitato di Redazione:
Giovanni Pecchioli
Vincenzo Esposito
Pietro Barucci
Alessandro Bolognesi
Ugo Bandoni
Leonardo Bencini
Piero Poggesi
Letizia Di Marco

Direzione e Redazione:
Via Fiesolana, 5
50122 FIRENZE
Tel. 055.22.624.1
Fax 055.22.624.269
E-mail: info@casaspa.it
Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi
Stampa:
Grafiche Martinelli



La tua energia

**Nuovi sorrisi per
la tua famiglia.**

tariffa family

Con la Tariffa Family sei tranquillo senza sorprese.

La tua bolletta, infatti, è calcolata annualmente sui consumi dell'anno precedente con la tariffa di oggi, ma la paghi a **rate mensili o bimestrali sempre uguali.**

A fine anno, poi, con il controllo dei consumi effettivi, si calcola quanto hai pagato rispetto a quanto hai realmente consumato.

Se hai diritto ad un rimborso, **lo avrai subito.** Se, invece, dovrai pagare ancora qualcosa, provvederemo a rateizzarlo nell'anno successivo. **Comodo, vero?**

Paghi Meno In Libertà



www.consiagas.it