



Studi di progetto - Intervento speciale per 52 alloggi in affitto e servizi di quartiere nell'area ex Longinotti Viale Giannotti - Via Traversari a Firenze



Consegnati  
alloggi  
a Barberino di Mugello

...pag. 2

Il quartiere residenziale  
"Giuncoli" ...pag. 3

## Una Società sana pronta alle sfide future

**Q**uesto numero di "Casa S.p.A. Informa" è in gran parte dedicato alla illustrazione del bilancio della società anno 2007.

I dati riportati nelle pagine della rivista parlano da soli e a me rimane solo il compito di precisare che l'utile di Euro 728.000,00 con cui si è chiuso il bilancio 2007 è praticamente allineato con quello dell'anno precedente (Euro 850.000,00) tenuto conto che sul bilancio 2007 sono stati operati alcuni accantonamenti a garanzia della solidità della società e per la tranquillità dei soci.

Come sempre, con il bilancio chiuso con il segno "+", abbiamo la possibilità di soffermarci con maggiore attenzione sui dati relativi al numero di alloggi gestiti, allo stato di avanzamento dei programmi di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, al numero, sempre molto alto (242) di alloggi del patrimonio e.r.p. liberati e recuperati.

Ricordo anche che, a completamento del processo di illustrazione e di valorizzazione dell'attività svolta da Casa S.p.A., dopo l'estate pubblicheremo il Bilancio Sociale 2007, che sarà redatto secondo le procedure e i dettami della norma internazionale AA 1000, facendo così di Casa S.p.A. una delle prime società italiane a lavorare secondo tale standard.

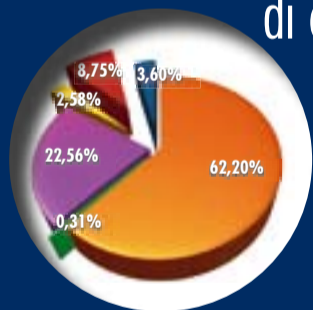
Mentre andiamo in stampa con questo numero di "Casa S.p.A. Informa" il nuovo Governo formatosi dopo le elezioni dell'aprile 2008 sta ponendo la fiducia in Parlamento sul maxiemendamento al DDL di conversione del D.L. 112/2008, che tra l'altro istituisce un fondo destinato a finanziare alloggi costruiti prevalentemente dal settore privato, dove vengono fatti confluire anche i fondi già destinati dall'art. 21 della L. 222/2007 alla realizzazione/recupero alloggi per fronteggiare l'emergenza abitativa. Si tratta, per intendersi, per l'area Fiorentina di una somma pari ad Euro 8.978.541,00 già destinata alla realizzazione e/o al recupero di complessivi 149 alloggi nei Comuni di Firenze, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa, in gran parte gestiti da Casa S.p.A. e con progetti in corso, in alcuni casi già approvati, aree e immobili disponibili, graduatorie degli aventi titolo già pronte, ecc..

Faremo tutto quanto è nelle nostre possibilità per scongiurare la scomparsa dei finanziamenti già localizzati, ma il segnale è tutt'altro che buono. Se le politiche governative per la casa si giocheranno d'ora in avanti su programmi aperti alla competizione tra gli operatori secondo logiche di mercato, noi possiamo dire che in questi anni ci siamo al-

lenati e Casa S.p.A. è pronta ad accettare la sfida dell'efficienza e della capacità gestionale e operativa. Purtroppo la netta sensazione è che si pensi ad altro, a programmi costruiti sulla base di teorie di mercato che sono tutte da dimostrare, dove la concertazione con le regioni e il sistema delle autonomie locali è considerato con fastidio e dove la solidarietà e la socialità che deve presiedere al mondo dell'e.r.p. vengono considerati poco più che optional. Vedremo, quando si sarà diradato il "fumo mediatico" e la "grancassa" del consenso che ha accompagnato i primi atti del nuovo Governo, cosa resterà concretamente sul campo. A proposito di fatti concreti (e di ottimismo della volontà) abbiamo dedicato una pagina della rivista alla illustrazione dei fabbricati di e.r.p. che verranno ultimati entro l'anno in corso. Sono altri 177 alloggi, localizzati in nove Comuni del L.O.D.E. Fiorentino, che potranno venire assegnati e consegnati ad altrettante famiglie. Ci piace sottolineare sin da ora la varietà tipologica e di definizione architettonica che caratterizza i vari interventi, a riconferma di come, a dispetto di tutto e di tutti (i finanziamenti insufficienti, le norme inadeguate, le complicazioni burocratiche, ...) Casa S.p.A. continua, ostinatamente, a perseguire uno standard abitativo e una immagine architettonica in grado di non sfigurare al cospetto degli alloggi contermini, realizzati dalle cooperative o dalle imprese e venduti a prezzi di mercato! Noi, a costo di apparire come coloro che si parlano addosso, questo concetto lo ribadiamo sempre; dispiace che i confronti, che peraltro sono facilissimi da fare, non vengano mai nemmeno tentati, soprattutto da coloro che, rappresentando gli inquilini e.r.p. per mandato sindacale, avrebbero il dovere di guardare oltre la punta del proprio naso. Ultima pagina di questo numero di "Casa S.p.A. Informa", che solitamente è dedicata allo sponsor, è interamente occupata dalla pubblicità della Società. Non è casuale questa scelta, infatti se il futuro si dovrà giocare sul piano dell'efficienza e delle capacità operative, noi siamo pronti. "Immobili e oltre ..." recita la nostra pubblicità: realizzazione di programmi costruttivi per alloggi e.r.p. e in affitto permanente a canone calmierato, gestione del patrimonio e.r.p. secondo modalità moderne e trasparenti, con possibilità per gli utenti di conoscere in tempo reale la loro situazione, un Sistema Integrato di qualità certificata che ha pochi eguali, incentrato sull'integrazione delle procedure della qualità ISO 9001 con quelle della certificazione etica SA8000 e con il modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. n. 231/2001, diagnosi energetica e interventi ad alta efficienza energetica. Fatti, non parole.

Il Presidente  
Giovanni Pecchioli

Bilancio  
di esercizio  
2007



...pag. 4 - 5



Interventi  
di prossima ultimazione

...pag. 7

## DODICI NUOVI ALLOGGI ALLA CAVALLINA NEL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO

Sabato 10 maggio 2008, alla presenza del Sindaco di Barberino di Mugello Gian Piero Luchi e del Presidente di Casa S.p.A. Giovanni Pecchioli, sono state consegnate agli assegnatari le chiavi dei 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica del lotto n. 2 del P.E.E.P. in località denominata "Canto del Gatto" nella frazione di Cavallina.

Il fabbricato è stato progettato con l'intento di garantire al meglio la vista e la godibilità del panorama a sud, verso la vallata, il lago di Bilancino e le colline circostanti, e per realizzare un manufatto rispondente ai criteri bioclimatici e di risparmio energetico.

Ne è nato un fabbricato moderno, delineato da volumi semplici di ri-

chiamo razionalista, a forte impatto visivo, caratterizzato dalla copertura a vela e dal colonnato che la sorregge a nord.

Gli accessi carrabili, per la batteria dei box auto, avvengono dalla strada di lottizzazione, mentre gli accessi pedonali sui due livelli sono rivolti a nord.

Gli appartamenti, per due, tre e quattro persone, hanno i locali di servizio rivolti a nord e le zone di soggiorno e molte delle camere affacciate sul lato sud (panoramico); su questo lato si aprono ampi terrazzi coperti in modo da garantire protezione dalla pioggia in inverno e ombreggiatura in estate.

Alcuni accorgimenti (dislivelli, altezza delle finestre, grigliati, distanza dal ballatoio dalla facciata) sono stati

adottati per garantire la mancanza di introspezione tra gli spazi esterni e i locali degli appartamenti. Il solaio di copertura del piano primo, scoperto nelle parti laterali, potrà essere utilizzato come solarium-stenditoio, mentre la parte sottotetto è utilizzata per gli impianti tecnologici.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con contacalorie per ogni appartamento, distribuzione a bassa temperatura a serpentina a pavimento e con pannelli solari mimetizzati nella copertura.

L'intervento ha fruito del finanziamento della Regione Toscana per la riduzione dei consumi e l'aumento dell'efficienza energetica ex Delibera G.R.T. 815/2004.



**Progetto**  
Ing. Massimiliano Larinni

**Direzione Lavori**  
Arch. Laura Biagini, Geom. Stefano Cappelli,  
Arch. Rosanna De Filippo

**Appaltatore**  
Constructa s.r.l. di Cesa (CE)

**Costo Globale**  
dell'intervento: € 930.000,00  
Di cui € 605.000,00 per costo di costruzione

**Costo Medio**  
per ciascuno dei 12 alloggi: € 77.500,00  
(€ 956,00 a mq. di superficie complessiva)

## UN PATTO DI COLLABORAZIONE FRA CASA S.P.A. E CASALP S.P.A. PER UNA PIÙ EFFICACE GESTIONE DEL PATRIMONIO E.R.P.

I due più grandi soggetti gestori del patrimonio e.r.p. della Toscana stabiliscono un patto di collaborazione permanente per mettere in comune le esperienze più significative e per lavorare in sinergia.

Il 7 luglio u.s. i Presidenti di Casa S.p.A. Firenze, Giovanni Pecchioli e di Casalp S.p.A. Livorno, Anna Maria Bircocci, hanno firmato il protocollo di intesa e di collaborazione tra le due maggiori società di progettazione, realizzazione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Toscana. Le due società gestiscono oltre 20.000 alloggi di e.r.p., con un fatturato annuo di 37 milioni di euro ed hanno programmi di manutenzione straor-

dinaria, di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio e di nuova costruzione per circa 2.000 alloggi.

Mentre è appena avviata la discussione sulle linee della nuova disciplina dell'edilizia abitativa sociale presentate dalla Giunta Regionale Toscana, il protocollo di intesa tra le due società costituisce un atto concreto e rilevante, che testimonia la possibilità e l'utilità per i soggetti gestori toscani dell'e.r.p. di lavorare in sinergia operativa e, mantenendo un saldo e certo ancoraggio al territorio di riferimento, mettere a comune le esperienze più innovative e fare sistema, espletando così al meglio quella missione di servizio alle

politiche abitative dei Comuni soci, che costituisce una delle novità più interessanti della riforma regionale dell'e.r.p. operata con la legge regionale 777/1998.

Gli obiettivi del protocollo di intesa sono chiari:

- Ottimizzare le esperienze maturate nel campo dell'attività tecnica e gestionale, nell'ottica di una migliore efficacia ed efficienza dell'attività grazie alla maggior scala dimensionale e alla razionalizzazione e contenimento dei costi;
- Sviluppare al meglio le attività a maggior carattere innovativo, come quelle per l'alta efficienza energetica delle nuove realizza-

zioni e nel patrimonio gestito e quelle relative al modello gestionale integrato del patrimonio e.r.p. secondo i canoni più aggiornati e seguendo le linee della certificazione di qualità ISO 9001 ed etica SA8000;

- Condividere le informazioni e le esperienze operative, con l'obiettivo di dar vita a sinergie e reciproche prestazioni di servizi in grado di consentire economie di scala;
- Studiare e mettere a punto servizi innovativi per il patrimonio gestito e sviluppare a fondo le potenzialità ottenibili in sinergia tra le due società nella partecipazione a bandi locali, regionali,

nazionali ed europei per l'incremento e la qualificazione del patrimonio gestito.

I Presidenti Pecchioli e Bircocci hanno sottolineato che il protocollo di intesa tra le due società, se da un lato rappresenta una modalità coerente ed efficiente di espletare il mandato di servizio che i Comuni soci hanno affidato a Casa S.p.A. e a Casalp S.p.A., dall'altro costituisce solo un primo passo, altri se ne potranno compiere, verso la massima apertura per ulteriori intese con le altre società di gestione e.r.p. toscane, così da ulteriormente potenziare e qualificare l'attività nel senso dell'efficienza, dell'economicità e dell'efficacia.

### PROGETTO "GIUNCOLI":

## 124 ALLOGGI CHE CONIUGANO SOCIALITÀ E ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

Giovedì 19 giugno 2008, all'Auditorium Consiglio Regionale a Firenze, alla presenza di una numerosa platea di rappresentanti istituzionali, di enti, associazioni di categoria, e di addetti ai lavori, Eugenio Baronti, Assessore alla Casa e all'Edilizia Sostenibile della Regione Toscana, Paolo Coggiola, Assessore Politiche della Casa, e.r.p. del Comune di Firenze, Giovanni Pecchioli, Presidente di Casa S.p.A., Stefano Tossani, Presidente Affitto Firenze S.p.A., Fabrizio Spagnoli, Amministratore Delegato Costruzioni Spagnoli S.p.A., Riccardo Roda, E.O.S. Consulting, hanno presentato e discusso nel

merito della pubblicazione, edita da Alinea, dedicata al "Quartiere Residenziale Giuncoli a Firenze, 124 alloggi che coniugano socialità e alta efficienza energetica".

Il Programma integrato "Giuncoli" prevede il completamento e la riqualificazione di un'area residua contigua a via Canova, attraverso la realizzazione di 124 alloggi di edilizia sociale (24 + 36 alloggi di edilizia sovvenzionata, realizzati da Casa S.p.A., 20 alloggi in affitto permanente a canone moderato realizzati da Affitto Firenze S.p.A., 24 alloggi in vendita realizzati dall'Impresa Costruzioni Spagnoli S.p.A.) spazi commerciali, spazi pubblici di quartiere, verde pubblico, parcheggi, opere difesa idraulica.

L'intera operazione, attualmente in fase di cantierizzazione, ha perseguito le finalità generali qui elencate:

- elevare la qualità insediativa attraverso la riqualificazione del tessuto urbano residuo e la creazione di una pluralità di funzioni integrate al quartiere;
- aumentare la presenza dei servizi pubblici sotto il profilo qualitativo e quantitativo;
- rispondere all'emergenza abitativa del Comune di Firenze tramite la realizzazione di nuovi alloggi per fasce sociali differenziate, con particolare attenzione verso gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata per favorire

le categorie economiche medio-basse.

Obiettivo primario dell'intervento è stata la sperimentazione di soluzioni avanzate in grado di aumentare le prestazioni energetiche degli edifici e i livelli di comfort naturale.

Il progetto urbanistico ed edilizio, garantisce livelli prestazionali equivalenti alla classe "A" (<30 kw/mq anno), attraverso una razionalizzazione dell'intero processo costruttivo e la semplificazione delle soluzioni progettuali, in modo da compensare gli extra-costi con equivalenti risparmi.

Si è operato su due livelli:

- a scala urbana sono stati adottati criteri bioclimatici, ottimizzando l'assetto insediativo e sfruttando in modo gratuito le potenzialità del clima, del sole, del vento;
  - a scala edilizia si è puntato a realizzare elevati livelli di risparmio energetico e di comfort estivo, con soluzioni mirate per la particolare utenza e.r.p. ed e.r.s..
- A livello urbano l'insediamento presenta uno spazio verde centrale, destinato a giardino pubblico, su i cui margini sono poste quattro torri, completate a nord da un edificio in linea che funge da cortina. L'organizzazione planimetrica è funzionale al soleggiamento e alla ventilazione naturale, in cui gli spazi verdi svolgono un ruolo centrale per il miglioramento del comfort ambientale. A scala edilizia sono state adottate una pluralità di azioni:
- massima linearità nei corpi di fab-



- brica e adozione di colori chiari;
- potenziamento delle prestazioni dell'involucro esterno, con eliminazione totale dei ponti termici;
- infissi con tripli vetri basso emissivi
- impianti centralizzati a condensazione con distribuzione a pannelli radianti a bassa temperatura;
- pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;
- pannelli fotovoltaici per consumi elettrici condominiali;
- utilizzo di materiali ecologici, riciclati, fotocatalitici;
- ottimizzazione dei consumi idrici (recupero + contenimento consumi);
- schermature dei fronti sud ed ovest e torri di ventilazione per combattere il surriscaldamento estivo.

Quest'ultimo aspetto costituisce uno degli elementi di maggiore interesse del progetto: il comfort estivo, non normato dalla legislazione vigente, costituisce di fatto uno dei

problemi più rilevanti, poiché incide in misura crescente sui consumi energetici delle famiglie.

L'impostazione progettuale ha privilegiato soluzioni affidabili, con elevate prestazioni in termini di durabilità e manutenibilità, e con il minor ricorso possibile ad interventi dell'utenza.

Nel dicembre 2007 il fabbricato per 124 alloggi in affitto permanente a canone calmierato del Comune di Firenze, progettato e realizzato da Casa S.p.A. è stato ammesso al finanziamento della Regione Toscana D.E.A. (Distretti Energetici Abitativi) per alloggi ad altissima efficienza energetica. L'efficienza energetica del fabbricato è ampiamente testimoniata dal valore di progetto del fabbisogno energetico dei 20 alloggi, pari a 24,50 kwh/mq anno, contro un indice di prestazione energetica applicabile dal 2008 di 55,61 kwh/mq anno, con una riduzione del fabbisogno energetico rispetto al valore limite del 55,9%!



Si sono appena concluse le verifiche periodiche per il mantenimento delle certificazioni ISO 9001 e SA8000, del Sistema Qualità/Responsabilità Sociale di Casa S.p.A.. Gli esiti delle visite ispettive hanno, ancora una volta, confermato la validità dell'approccio "integrato" del sistema di gestione. In particolare, per gli aspetti di Responsabilità Sociale è emerso come dato positivo il forte impegno della società nella comunicazione esterna, finalizzata anche e soprattutto al coinvolgimento dei fornitori per il rispetto dei principi di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro.

Gli elementi invece di conformità alla norma ISO 9001 sono stati oggetto di una verifica particolarmente approfondita in quanto la visita era finalizzata al rinnovo della certificazione che, essendo di durata triennale, era in scadenza quest'anno.

Il rapporto finale parla di un Sistema "maturo" che è pienamente applicato in tutte le sue parti grazie anche ad un personale "consapevole, adeguatamente formato e ben motivato". Una conferma dunque, ma anche uno stimolo a proseguire sulla strada intrapresa.









SISTEMA INTEGRATO  
QUALITÀ - RESPONSABILITÀ SOCIALE

CLIENTI  
UTENTI  
FORNITORI

ISO 9001:00  
SA 8000  
Certificazione di servizio

DIPENDENTI  
FORNITORI

SA 8000

PROPRIETÀ  
ED AZIONISTI

Modello Organizzazione  
e Gestione  
D.Lgs. 231/2001

PROGRAMMI COSTRUTTIVI PER LA REALIZZAZIONE  
DI ALLOGGI E.R.P. E ALLOGGI IN AFFITTO PERMANENTE  
A CANONE CALMIERATO E CONCORDATO



INTERLOCUTORI SPECIFICI  
COLLETTIVITÀ LOCALE

Bilancio Sociale AA1000

# immobili e oltre ...

GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E R.P.  
LE PERSONE OLTRE I MANUFATTI

CASA SPA

CHIAMATA

SOPRALLUOGO

ORDINE

AREA INTRANET

GESTIONE ORDINE

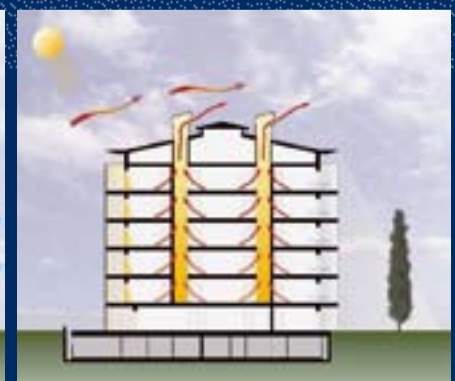
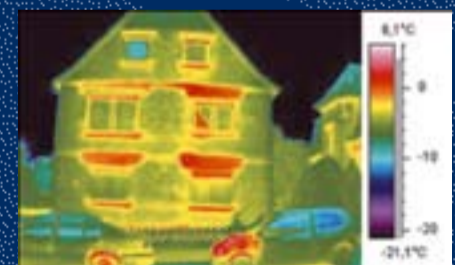
FATTURAZIONE

RIADDEBITO

IMPRESA

UTENTE

COMUNE



DIAGNOSI ENERGETICA E INTERVENTI  
AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA