



CASA SPA



PROGRAMMI COSTRUTTIVI REALIZZATI CON IL CONTRIBUTO TECNICO/FINANZIARIO DI CASA S.P.A.

Nell'ambito dei programmi per la realizzazione di alloggi in affitto permanente a canone calmierato e concordato, o in vendita, Casa S.p.A. opera concretamente in veste di progettista, di stazione appaltante e per la direzione lavori oltre che di finanziatore della quota parte del costo di realizzazione degli alloggi non coperta da contributo esterno (comunale, regionale, distretti energetici).

Casa S.p.A. ha dato disponibilità di risorse direttamente reperite a favore dei Comuni Soci, destinatari delle nuove realizzazioni, ottenendo l'attribuzione dei canoni di locazione (per il tempo necessario al rientro dall'investimento) e/o dei proventi di vendita degli alloggi da costruire. La Società, quindi, partendo dalle caratteristiche quali-quantitative di ogni singolo intervento, ha costruito un piano economico-finanziario ad hoc.

Riportiamo, a titolo di esempio, lo schema delle ipotesi adottate per la pianificazione economico-finanziaria per un intervento usufruente di contributo regionale a parziale copertura del costo.

Partendo dal numero di alloggi da realizzare, si tiene conto della superficie utile e complessiva oltre che del costo dell'intervento (costo di costruzione, allacciamenti, spese tecniche e generali, prospezioni geologiche, oneri di urbanizzazione, eventuali imprevisti), comprensivo di IVA.

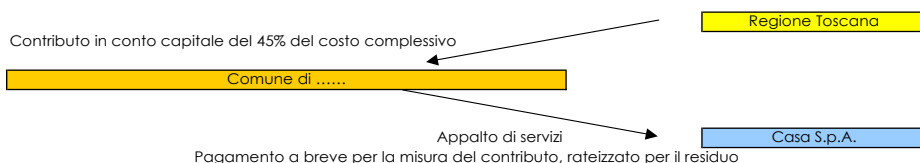
Il canone di locazione a cui affittare gli alloggi è fissato in misura ridotta rispetto a quanto previsto dai patti territoriali di cui alla legge n. 431/1998.

Poiché il piano non può, ovviamente, prescindere dall'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, fissate le ipotesi di tasso di interesse ottenibile attivo e passivo, è determinato l'orizzonte temporale di reintegro, in alcuni casi, avvantaggiato dalla possibilità di cedere in proprietà alcuni alloggi.

La tabella che segue riepiloga per gli interventi attualmente in atto con la quota percentuale del tipo di finanziamento.

FINANZIAMENTO	
fondi propri	67,87%
contributo statale	4,54%
contributo regionale	23,65%
contributo distretti energetici	2,81%
contributo comunale	1,13%

IPOTESI ADOTTATE PER LA PIANIFICAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA



Ipotesi adottate

Numero di alloggi in locazione permanente	n.	20
Numero di alloggi in vendita agevolata	n.	0
Numero di alloggi in vendita convenzionata	n.	0
Numero di alloggi	n.	20
Metri quadri medi di superficie utile abitabile degli alloggi	mq.	60,00
Metri quadri medi di superficie complessiva degli alloggi	mq.	85,00
Percentuale del contributo Regionale rispetto al costo di costruzione	%	45%
Costo area alloggi in locazione	€	-
Costo area alloggi in vendita	€	-
Imposta di registro-ipotecarie-catastali	€	-
Superficie complessiva dell'intervento	mq.	1.700,00
Costo complessivo al mq. massimo ammissibile da Bando Regionale	€	1.240,00
1) Costo di costruzione	€	1.445.000,00
2) Oneri per allacciamenti	€	28.900,00
3) Spese tecniche e generali	€	202.300,00
4) Prospezioni geognostiche	€	14.450,00
5) Imprevisti	€	28.900,00
6) Oneri di urbanizzazione	€	-
C.T.N.	€	1.719.550,00
7a) Iva (10% su 1)+5)	€	147.390,00
7b) Iva (20% su 2)+ 50% 3) + 4)	€	28.900,00
Costo Totale Iva inclusa	€	1.895.840,00
Contributo Regionale per gli alloggi in locazione	€	1.004.400,00
Contributo Regionale per gli alloggi in vendita	€	-
Proventi da cessione di alloggi	€	-
Somma residua	€	891.440,00
Tasso di interesse su dilazione di pagamento	%	...%
Canoni di affitto ex art.2, c.3, L.431/98 ridotto del 25%	€	6.8175
Canoni di affitto annui nominali (da rivalutare)	€	98.172,00
Indice dei prezzi al consumo di famiglie di impiegati ed operai	€	1,90%
Costi di manutenzione degli alloggi al decimo anno di vita	€	-

Tasso di interesse passivo (annuale) su scoperti di liquidità	...%
Tasso di interesse attivo (annuale) su eccedenze di liquidità	...%

Risultato Economico attualizzato	...
Saldo finanziario attualizzato	...
Massimo saldo liquido scoperto	...
Tasso Interno di Rendimento dell'operazione	...%
L'orizzonte temporale considerato è di n.15 anni	



RUFINA SCOPETI ④

realizzazione di un edificio per 9 alloggi in parte in affitto ed in parte in vendita a prezzi agevolati.

L'intervento si colloca come completamento di un'area PEEP in località Scopeti in un'area posta tra la strada statale e la ferrovia. Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli fuori terra destinati ad appartamenti (3 per piano) ed uno seminterrato destinato a cantine e locali condominiali con un unico vano scala centrale. I parcheggi di pertinenza saranno realizzati all'esterno.



FIRENZE PUE GIUNCOLI ②

realizzazione di un edificio per 20 alloggi in affitto.

Fabbricato con piano terreno destinato ad attrezzature di quartiere, 5 piani per appartamenti ed un piano interrato per garage.

L'edificio è inserito nel più ampio programma di intervento, che comprende anche ulteriori due lotti di edilizia pubblica, per complessivi 60 alloggi, fabbricati privati ed opere di urbanizzazione.

PONTASSIEVE MEZZANA ③

realizzazione di un edificio per 20 alloggi in affitto.

Fabbricato con piano terreno destinato a garage e 4 – 5 piani per appartamenti.

L'edificio è inserito in un più ampio programma di intervento, che comprende anche la realizzazione di fabbricati privati ed opere di urbanizzazione.

CALENZANO DIETROPOGGIO ①

realizzazione di un edificio per 20 alloggi in affitto.

Fabbricato con piano terreno destinato a servizi alla persona, 3 piani per appartamenti ed un piano interrato per garage e locali tecnici. L'edificio è inserito in un più ampio programma di intervento, che comprende anche la realizzazione di un centro di accoglienza per immigrati, costituito da 12 unità abitative ed accessori vari, fabbricati privati ed opere di urbanizzazione.



SCANDICCI CASELLINA VIA PACINI ⑤

realizzazione di un edificio per 15 alloggi in affitto a canone concordato ed agevolato e struttura per attrezzature e servizi alla persona al piano terra.

L'intervento si colloca come completamento di un'area destinata ad edilizia residenziale con finalità sociali di proprietà del Comune.

Il fabbricato si sviluppa su 4 livelli fuori terra: al piano terra attrezzature e servizi alla persona, ai piani primo, secondo e terzo alloggi (5 per piano) ed uno interrato destinato a autorimessa, cantine e locali condominiali e tecnici, con due vani scala. I parcheggi di pertinenza saranno realizzati in parte al piano interrato ed in parte all'esterno.



SESTO FIORENTINO EX CAMPO SPORTIVO LOCALITÀ PADULE

realizzazione di 26 alloggi

Sull'area in precedenza occupata da una struttura sportiva verranno realizzati 26 alloggi in affitto permanente (15) e in vendita (11).

Un edificio con due piani fuori terra ed interrato per garage e locali tecnici.



SESTO FIORENTINO PL1 - PL13 ⁶ ⁷

realizzazione di due fabbricati per 18+23 alloggi

L'intervento in oggetto si colloca nell'ambito del Piano di Lottizzazione PL1 – PL13 del Comune di Sesto Fiorentino.

L'area in oggetto interessa una vasta superficie territoriale che si estende oltre i limiti di Via Petrosa e via Lazerini, è individuata come area per la collocazione di alloggi di edilizia pubblica, realizzati da operatori pubblici, cooperative e privati.

Trattasi di edifici alti 5-6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.



COMUNE	INTERVENTO	ANNO DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEL VALORE LIMITE	INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LIMITE DA D. LGS. N. 311/2006 (KWH/M2 ANNO)	INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DI PROGETTO (KWH/M2 ANNO)	RIDUZIONE OTTENUTA
FIRENZE	Pue Lotto 1 Giuncoli Via Canova - 20 alloggi	2010	47,39	23,69	50,00
CALENZANO	Loc. Dietropoggio - 20 alloggi	2006	67,67	33,64	50,30
CALENZANO	Loc. Dietropoggio - Alloggi per Accoglienza immigrati	2006	67,95	33,57	50,60
SESTO FIORENTINO	UMI 9 Lotto PL1 - 23 alloggi	2006	65,89	29,16	56,00
SESTO FIORENTINO	UMI 9 Lotto PL13 - 18 alloggi	2010	48,70	23,68	51,38

Distretti energetici



VICCHIO CASTELCISTIO ⁸

realizzazione di un complesso di 32 alloggi ed opere varie di urbanizzazione.

L'intervento è costituito da edifici vari, con tipologia a schiera, realizzati a margine dell'abitato esistente. Sono previsti complessivamente 32 appartamenti, di cui 16 destinati all'affitto, 4 di edilizia agevolata e 12 in vendita (4 dei quali in permuta dell'area).

Sono inoltre previste opere varie di urbanizzazione: strada, percorsi pedonali, verde pubblico, e la ristrutturazione, con ampliamento, del circolo culturale-ricreativo esistente, per la creazione, fra l'altro, del centro servizi "Parco della memoria di Monte Giovi".

Tutti gli edifici saranno caratterizzati da alta efficienza energetica con un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo, per mq. di superficie utile dell'edificio, inferiore almeno il 50% rispetto ai valori delle tabelle allegate al decreto legislativo n. 311/2006 (fabbisogno termico annuo per riscaldamento inferiore a 25 kwh - mq. anno, che corrisponde ad un risparmio di circa il 58-60% rispetto al consumo di un edificio nuovo costruito negli anni 2006/2007, con consumi attorno a 60-70 kwh - mq. anno).

Le soluzioni costruttive finalizzate al risparmio energetico sono costituite da pacchetti murari, infissi, isolamenti; e dall'impiego di fonti rinnovabili di energia: pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in alcuni casi.