



# CASA SPA



## PROGRAMMI A CARATTERE INNOVATIVO

**Casa S.p.A. è la società, partecipata dai 33 Comuni dell'area fiorentina, di progettazione, realizzazione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Gestisce circa 12.000 alloggi e.r.p. e attualmente ha in corso di programmazione, progettazione e realizzazione interventi di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria per circa 3.300 alloggi.**

## PROGRAMMI PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI IN AFFITTO PERMANENTE A CANONE CALMIERATO E CONCORDATO

In attuazione della delibera Consiglio Regionale n. 51/2004 e della Giunta Regionale n. 94/2005, finalizzate all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione, Casa S.p.A. è stata chiamata dai Comuni soci a collaborare all'attuazione dei programmi affitto, con la progettazione, l'appalto, la direzione lavori degli interventi e il finanziamento della quota di costo non coperta da contributo regionale.

In esito ai decreti regionali del luglio 2005, con l'Avviso pubblico per l'assegnazione dei contributi a sostegno degli alloggi in locazione e del marzo 2006 di assegnazione di detti contributi ai soggetti selezionati, nel corso del 2007 sono stati presentati i Programmi Operativi alla Regione Toscana e dopo l'esito positivo dell'esame di merito oggi siamo in fase di appalto dei seguenti interventi:



|                    |                     |   |
|--------------------|---------------------|---|
| <b>Calenzano</b>   | P.d.R. Dietropoggio | 20 alloggi e centro accoglienza immigrati   |
| <b>Firenze</b>     | PUE Giuncoli/Canova | 20 alloggi e attrezzature pubbliche   |
| <b>Pontassieve</b> | P.d.L. Mezzana      | 20 alloggi  |
| <b>Vicchio</b>     | P.d.R. Castalcistio | 16 alloggi<br>+ 4 alloggi in vendita agevolata<br>+ 8 alloggi in vendita<br>+ Centro servizi Parco della Memoria di Monte Giovi |

1. Vicchio, Castalcistio
2. Calenzano, Centro di Accoglienza
3. Firenze, area P.U.E. Via Canova/Giuncoli
4. Calenzano, P.d.r. Dietropoggio

Casa S.p.A. ha inoltre programmi in fase di attuazione per la realizzazione di alloggi in affitto permanente a canone calmierato e in vendita, totalmente finanziati con fondi propri, nei Comuni di Sesto F.no (26 alloggi), Scandicci (20 alloggi) e Rufina (10 alloggi).

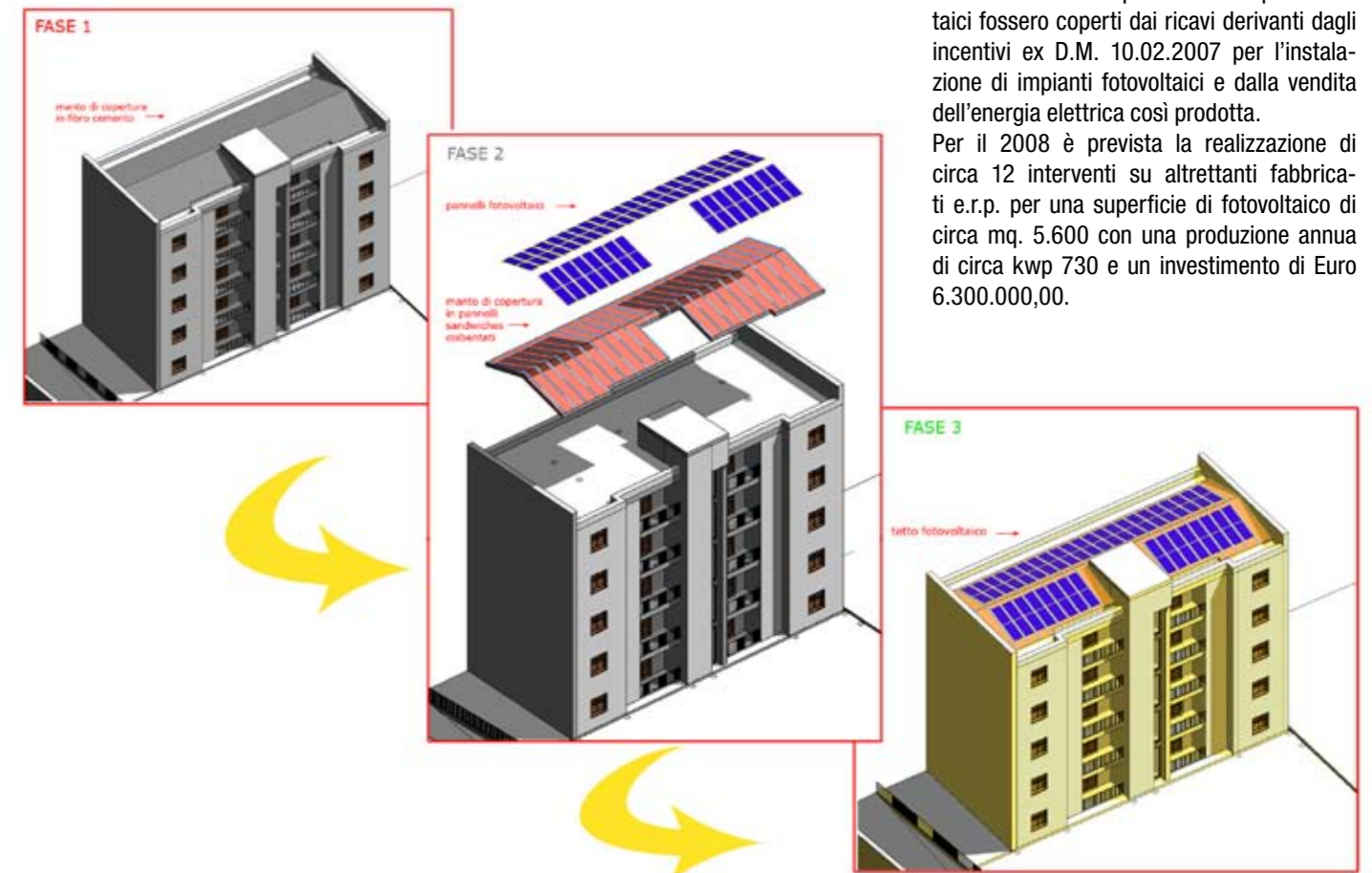
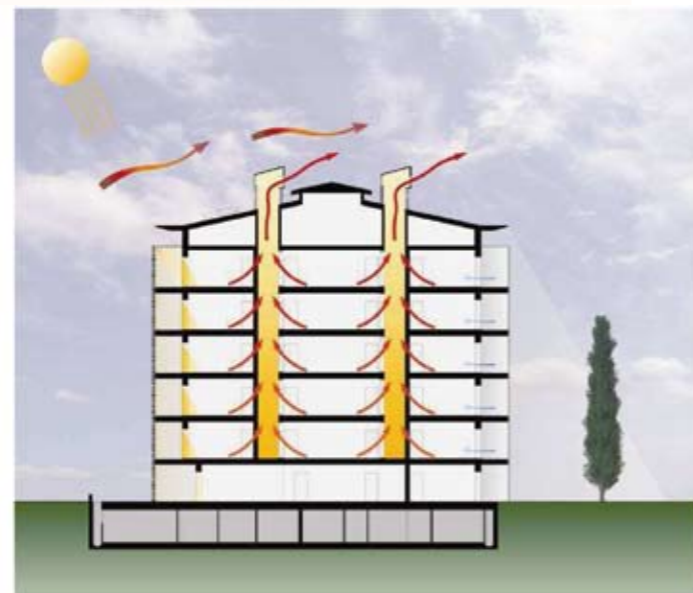
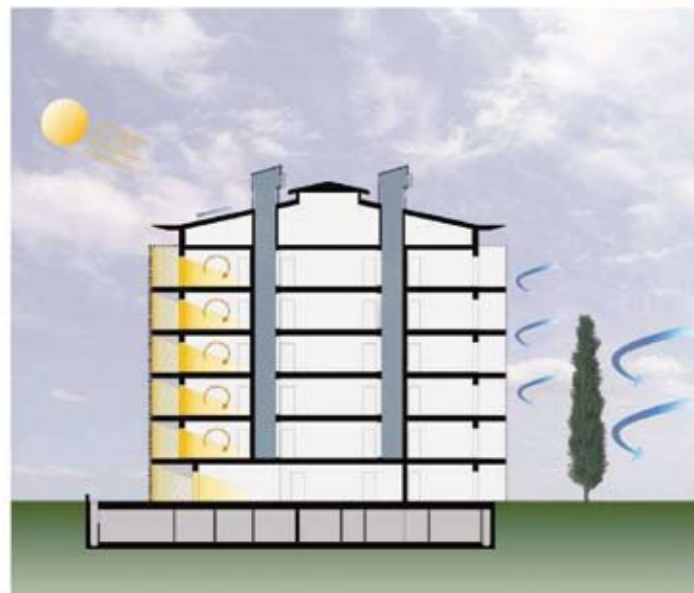
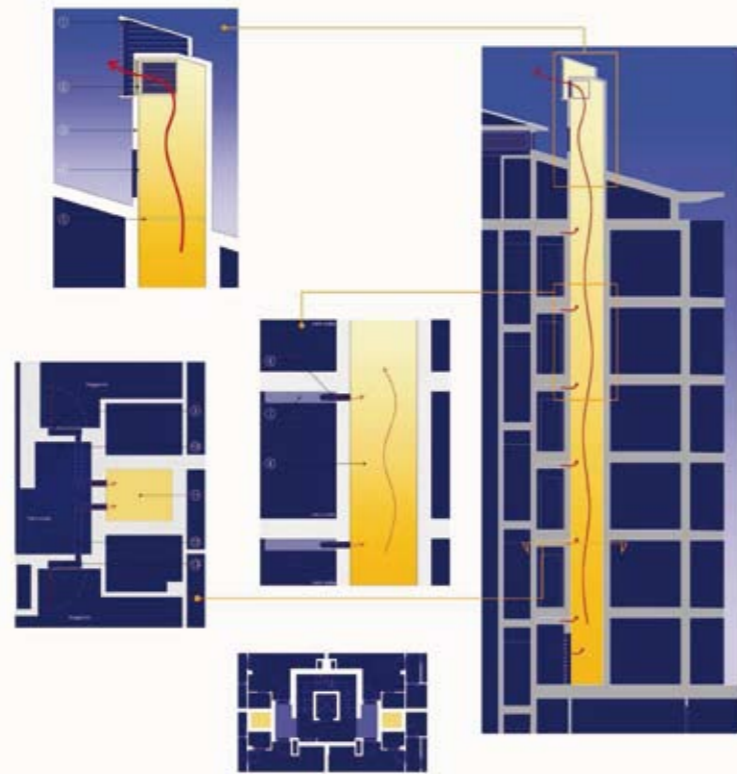
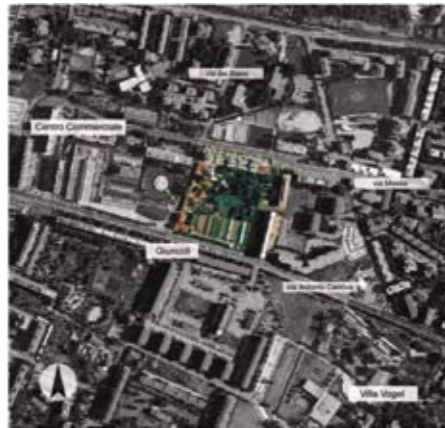


# EDIFICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

Gli interventi e.r.p. di Casa S.p.A. a partire dall'anno 2007 sono in chiave per il conseguimento di un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo, per metro quadrato di superficie utile dell'edificio, inferiore di almeno il 50% rispetto ai valori delle tabelle allegate al decreto legislativo 311/2006. Ci siamo cioè posti l'obiettivo di realizzare edifici con 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 costruito (bene) negli anni recenti, con consumi attorno a 60-70 KWh.

Questo standard qualitativo ci ha consentito di concorrere con pieno successo al Bando della Regione Toscana per la realizzazione e riqualificazione di distretti energetici abitivi, finalizzato al raggiungimento di profili di altissima efficienza energetica nell'edilizia residenziale pubblica e privata, ottenendo finanziamenti per i nuovi interventi, ora in fase di appalto/costruzione in Firenze (20 alloggi e attrezzature pubbliche), Calenzano (20 alloggi e centro accoglienza immigrati), Sesto F.no (23 + 18 alloggi).

Le immagini qui riportate, relative al nuovo quartiere residenziale per complessivi 124 alloggi di edilizia sovvenzionata (24 + 36), affitto permanente agevolato (20 + 20) e in vendita (24) "Giuncoli-Canova" in Firenze, illustrano la metodologia progettuale, a scala urbanistica ed edilizia adottata per il raggiungimento degli obiettivi di alta efficienza energetica.



# OUT AMIANTO IN FOTOVOLTAICO

Casa S.p.A. si è posta il problema di come poter contribuire, di concerto con i Comuni interessati, alla soluzione del problema della presenza nelle coperture di alcuni complessi e.r.p. di "eternit" che, ridotto all'essenziale, è un problema di carenza di risorse finanziarie bastevoli per poter far fronte ai costi dello smontaggio delle coperture, dello smaltimento del cemento-amianto, del rimontaggio della copertura, completa di adeguata coibentazione.

L'idea ci è venuta a fronte della recente normativa di attuazione e incentivazione introdotta dal D.M. 10.02.2007 del Ministero dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio, che ha stabilito i criteri e le modalità per incentivare la produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici.

Abbiamo cioè provato a verificare la fattibilità tecnico-economica di interventi di sostituzione delle coperture in "eternit" con installazione di campi fotovoltaici sulle nuove coperture, in equilibrio economico di costi-ricavi, dove cioè, i costi della sostituzione dei tetti in "eternit" e dell'impianto dei campi fotovoltaici fossero coperti dai ricavi derivanti dagli incentivi ex D.M. 10.02.2007 per l'installazione di impianti fotovoltaici e dalla vendita dell'energia elettrica così prodotta.

Per il 2008 è prevista la realizzazione di circa 12 interventi su altrettanti fabbricati e.r.p. per una superficie di fotovoltaico di circa mq. 5.600 con una produzione annua di circa kwp 730 e un investimento di Euro 6.300.000,00.

# SERVIZI PER L'EFFICIENZA E LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Casa S.p.A., nel corso degli anni 2006/2007 ha messo a punto (ed ha presentato ai Comuni Soci in occasione dell'Assemblea per l'approvazione del Bilancio 2006) una linea di servizi specifici per la diagnostica del comportamento energetico dei fabbricati e la certificazione energetica.

La nuova normativa in materia di risparmio energetico impone la certificazione energetica dei nuovi fabbricati, e più in generale, è sempre più necessario adeguare il funzionamento energetico del patrimonio pubblico (da quello di e.r.p. agli edifici di uso pubblico) ai moderni criteri di efficienza energetica, produzione di calore (e raffrescamento) da fonti naturali o rinnovabili, capacità dell'involucro edilizio di conservare il calore immesso.

Al fine di perseguire al meglio tali obiettivi, predisponendo un documentato quadro conoscitivo sul quale le Amministrazioni Comunali potranno assumere le conseguenti decisioni sugli interventi da effettuare, Casa S.p.A.,

società di servizi per l'abitare dei 33 Comuni dell'area fiorentina, ha proposto un "pacchetto di attività tecnico-diagnostiche e di certificazione.

Attraverso l'utilizzo di personale specializzato e dotazione di strumenti adeguati (termografia a infrarossi e termoflussimetro per la misura della trasmittanza in opera) si è proposto di eseguire le analisi del rendimento energetico del patrimonio che individueranno i Comuni soci, fornendo un quadro conoscitivo completo, dettagliato e testato scientificamente.

Il quadro conoscitivo può venire completato, a richiesta, con la proposta delle opzioni operative per migliorare il rendimento energetico del manufatto, con la gamma di opzioni che tengano conto del miglioramento ottenibile (e di conseguenti risparmi della bolletta energetica) dei costi necessari, delle condizioni di cantierabilità, delle possibilità/opportunità di ottenere finanziamenti dedicati dal quadro normativo e legislativo nazionale e regionale.

## ANALISI DEL RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI



Casa S.p.A., propone elaborare la diagnosi energetica degli edifici e degli impianti in modo da poter individuare:

1. gli interventi per la riduzione della spesa energetica
2. i tempi di ritorno degli investimenti
3. i miglioramenti di classe energetica dell'edificio

L'individuazione di possibili punti critici nell'involucro dell'edificio, quali i punti di dispersione termica, vengono rilevati tramite apposita strumentazione che utilizza la tecnica della termografia a infrarossi.

Tale verifica viene effettuata sia in sede di collaudo per i nuovi edifici che in sede di pianificazione degli interventi manutentivi per il patrimonio edilizio esistente.

L'insieme dei possibili interventi migliorativi e la loro analisi vengono allegati all'attestato di qualificazione energetica redatto secondo le disposizioni del D. Lgs. N° 311/2006.

Lo sviluppo futuro, a seguito della prossima emanazione delle Linee guida per i criteri di certificazione, sarà quello della redazione dei certificati energetici per gli edifici esistenti e nuovi.

Tali certificati si baseranno sia sui calcoli effettuati in sede progettuale che sulle verifiche sperimentali effettuate in loco con l'ausilio delle tecniche suddette.

La redazione del certificato energetico potrà essere utilizzata per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali previste dalla Finanziaria.

