



# 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.

Lastra a Signa, vista delle mura  
e dei fabbricati oggetto di recupero  
a fini residenziali



## Novità dalle politiche nazionali per la casa

**A**priamo questo primo numero anno 2007 di "Casa Spa Informa" potendo, finalmente, segnalare alcune importanti novità per l'edilizia residenziale pubblica.

La Legge Finanziaria 2007, per la prima volta dopo oltre cinque anni, destina uno specifico capitolo di spesa per la realizzazione di un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. I fondi stanziati sono sicuramente insufficienti, ma la via è tracciata! Non a caso, la recente legge di proroga degli sfratti, del febbraio 2007, prevede la realizzazione di un piano straordinario di edilizia sovvenzionata e agevolata articolato in tre annualità, da attivare con il concerto delle Regioni e dei Comuni e sentite le organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, le associazioni della proprietà edilizia, le associazioni dei costruttori edili e delle cooperative di abitazione, Federcasa (l'associazione delle società e delle aziende operanti nel campo dell'e.r.p. a cui aderisce anche Casa Spa).

Non siamo in grado di prevedere come andrà a finire, per ora sottolineiamo con soddisfazione la rinnovata attenzione, da tempo invocata, al settore dell'edilizia residenziale pubblica e la conseguente necessità di dar vita a politiche attive basate su risorse certe da destinare al settore.

Speriamo che queste nuove opportunità vengano colte e valorizzate appieno dal livello regionale, che ha competenze specifiche nel campo dell'edilizia pubblica. Sarebbe cioè necessario che anche la Regione Toscana si mettesse in sintonia con il nuovo quadro di attenzione all'e.r.p. sovvenzionata che promana dal livello nazionale, e che non è veicolato da astratte impostazioni ideologiche ma è reso necessario dall'analisi concreta del bisogno casa e dalla presenza, in aumento, di settori della popolazione disagiati economicamente e che possono trovare risposte al bisogno/diritto alla casa solo nell'ambito di rigorose ed efficienti politiche pubbliche, che ben poco hanno a che spartire con le logiche di mercato, seppure "addomesticate" e controllate.

A ben vedere la sfida vera per un riformismo moderno, consapevole ed efficace non sta tanto nel cambio terminologico da edilizia sovvenzionata a edilizia sociale, ma risiede nella capacità di riconoscere e analizzare i bisogni veri della società e di elaborare risposte operative concrete e praticabili, ricordandosi sempre che per gli alloggi da affittare a canone sociale, scelte operative incentrate su meccanismi di mercato, più o meno corretti, sono sostanzialmente impraticabili e rischiano, alla resa dei conti, di spostare semplicemente il problema dal tema, centrale, di dare piena efficienza al comparto e.r.p. a quello dell'assistenza ai poveri e alla conseguente marginalizzazione dell'intero settore.

Questo numero di "Casa Spa Informa" è denso di comunicazioni di eventi importanti per la vita della società.

I progetti per gli alloggi in affitto permanente a canone calmierato, alla cui realizzazione Casa Spa parteciperà in veste di progettista, stazione appaltante, direzione lavori e, in alcuni casi, di finanziatore, sono stati consegnati ai rispettivi Comuni per il

rilascio delle concessioni edilizie e per l'inoltro del relativo programma operativo alla Regione Toscana. Si tratta di 80 alloggi nei Comuni di Calenzano, Firenze, Pontassieve e Sesto Fiorentino, ai quali si aggiungeranno presto 32 alloggi a Vicchio. Un contributo importante per dare una mano alla risoluzione di un segmento del bisogno casa e la dimostrazione, una volta di più, della capacità di Casa Spa di lavorare concretamente su tutti i settori dell'abitazione sociale.

Nel gennaio di quest'anno, a coronamento di un lavoro iniziato nel 2006, Casa Spa, prima azienda del settore in Toscana (e seconda in Italia) ha ottenuto la certificazione di responsabilità sociale, SA8000. Un traguardo importante, che ci impegna ancora di più per caratterizzare la nostra azione, ma soprattutto che impegna anche coloro che lavorano e collaborano con noi ad operare secondo i canoni della responsabilità sociale.

A dicembre 2006 abbiamo presentato il primo bilancio sociale della società, relativo all'anno 2005, e siamo impegnati a redigere il bilancio sociale anno 2006 con modalità che ne consentano la certificazione a partire dal bilancio 2007.

All'inizio dell'anno abbiamo firmato un accordo in tema di sicurezza nei cantieri edili con l'ASL, l'Ufficio Provinciale del Lavoro e le Organizzazioni sindacali dei lavoratori edili, che anticipa alcuni dei temi che saranno, molto probabilmente, oggetto della normativa regionale in materia di appalti, tutt'ora in itinere. Un atto concreto e impegnativo per fare tutto il possibile per salvaguardare la sicurezza di quanti lavorano nei nostri cantieri.

Per finire, un doveroso richiamo alla raccolta biennale dei redditi degli inquilini del patrimonio e.r.p., che è già in corso al momento in cui scriviamo.

Si tratta di un adempimento importante, in grado di fornire la fotografia aggiornata e veritiera delle condizioni economiche degli inquilini degli alloggi pubblici.

Noi abbiamo fatto tutto quanto in nostro potere per organizzare la raccolta dei redditi con le migliori modalità. È stato confermato il sistema, già sperimentato positivamente, degli appuntamenti programmati ed è stato incrementato il numero dei punti di raccolta decentrata. Sul sito internet di Casa Spa è consultabile un breve filmato che illustra nel dettaglio cosa fare per adempiere alla fase di raccolta dei redditi. Ora a voi, cari inquilini, il compito di provvedere con puntualità e onestà.

Ci sia consentita, per finire, una sola considerazione, anzi una constatazione. A fronte di 11.909 alloggi di e.r.p. di proprietà dei 33 Comuni dell'area fiorentina gestiti da Casa Spa, nel solo Comune di Firenze la graduatoria dell'e.r.p. è costituita da 3436 domande valide. Crediamo che basti questo dato per far comprendere a tutti come sia necessario avere la certezza che gli alloggi e.r.p. siano utilizzati solo da chi ne ha pieno titolo.

L'Amministratore Delegato  
Vincenzo Esposito

Il Presidente  
Giovanni Pecchioli



Inaugurazione a  
Lastra a Signa  
...pag. 2

Alloggi in affitto: progetti  
...pag. 4

Ottenimento della  
Certificazione  
Etica  
...pag. 5



Accordo ASL  
per la sicurezza  
...pag. 5

Presentato il Bilancio  
Sociale



...pag. 5

Nuova raccolta redditi  
...pag. 7



## TRE NUOVI ALLOGGI DAL RECUPERO DELLA CASCINA PINUCCI A LASTRA A SIGNA



**M**ercoledì 7 marzo, il Sindaco del Comune di Lastra a Signa, Carlo Nannetti, l'Assessore allo Stato Sociale, Angela Bagni, il Presidente e l'Amministratore Delegato di Casa Spa, Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, hanno consegnato le chiavi agli inquilini dei tre nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati dal recupero del 1 lotto della Cascina Pinucci, nel Capoluogo, via Brunelleschi.

L'intervento realizzato costituisce il 1 lotto del complessivo programma di recupero, articolato in tre lotti funzionali, che porterà alla rifunzionalizzazione ad uso residenza pubblica del complesso di proprietà comunale denominato Cascina Pinucci, costituito da una porzione di mura con torre d'angolo e da un nucleo esterno e due nuclei interni alle mura, di varie epoche costruttive, affidato per la progettazione e la realizzazione a Casa Spa e che a lavori ultimati porterà al recupero di 7 alloggi di e.r.p. e al restauro, con possibilità di fruibilità pubblica, delle mura.

Gli interventi di recupero e di restauro, eseguiti sotto l'attento con-

trollo della Soprintendenza ai Beni Architettonici di Firenze, costituiscono una vera e propria sfida per gli attori coinvolti, considerato l'elevato valore storico-architettonico della cinta muraria del centro storico di Lastra a Signa e le limitate risorse a disposizione attraverso i canali dell'edilizia residenziale pubblica.

Era il 14 aprile del 1400 quando la Signoria di Firenze deliberò di fortificare il borgo della Lastra a Galgalandi e di Malmantile con mura, torri e fossati.

Il 12 settembre del 1426 Filippo Brunelleschi e Battista di Antonio concordarono la contabilità finale dell'opera con i maestri a murare.

Michelangelo Buonarroti nell'aprile del 1529 fu nominato Commissario Generale delle fortificazioni e dalla prosa del Vasari sappiamo che oltre ai preminenti interventi in Firenze, vagliò lo stato di salute delle cittadelle fortificate lungo l'Arno fino a Pisa, e quindi anche della Lastra.

Il primo lotto dei lavori è consistito nel recupero di tre alloggi dai volumi giustapposti sul lato esterno delle mura. Si tratta di alloggi disposti su due piani, con zona giorno al piano terra e una camera da letto e servizi al primo piano.



**Progetto:**  
Arch. Miranda Ferrara, Arch. Paolo Di Nardo

**Direttore dei Lavori:**  
Arch. Laura Biagini con Geom. Andrea Masini e Geom. Giovanni Ricca (Casa Spa)

**Appaltatore:**  
Impresa Oplonde S.a.s. di Firenze

**Costo Totale del recupero:**  
€ 323.374,00  
**Importo lavori di recupero:**  
€ 203.891,00



## MANUTENZIONI: SELEZIONATE NUOVE IMPRESE DI FIDUCIA

ZONA	UBICAZIONE	IMPRESA AGGIUDICATRICE	RIBASSO DI AGGIUDICAZIONE ZONA
1	Quartiere 1 Firenze	Cester Arch. Graziano di Montelupo Lno (FI)	13,80%
2	Quartiere 2 Firenze	Euroimpianti di Mazzoni Alessio di Sesto Fiorentino (FI)	16,66%
3	Quartiere 3 Firenze	Braconi Costruzioni s.r.l. di Campi Bisenzio (FI)	15,02%
4	Quartiere 4 Firenze	Baldini Costruzioni s.r.l. di Firenze	14,95%
5	Quartiere 5 Firenze, escluso Via Marche, Via Liguria, Via della Sala 1/a-e, 2/H	Minuto Giocchino s.r.l. di Firenze	18,66%
6	Firenze, Via Marche, Via Liguria, Via della Sala 1/a-e, 2/H	Sicos s.r.l. di Firenze	14,10%
7	Calenzano, Campi Bisenzio, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa	Dante Maggesi e Figli S.n.c. di S. Piero a Ponti (FI)	15,88%
8	Fiesole, Figline Valdarno, Incisa Valdarno, Palago, Pontassieve, Reggello, Rignano, Rufina	ARTIM società cooperativa consortile di Firenze	14,90%
9	Barberino di Mugello, Borgo S. Lorenzo, Dicomano, Londa, S. Godenzo, S. Piero a Sieve, Scarperia, Vaglia, Vicchio	Edil Pogini s.n.c. di Barberino Mugello (FI)	12,52%
10	Firenze, Marradi, Palazzuolo Sul Senio	CBF Impianti Elettrici di Fibbi G. P. e C. Snc di Incisa V.no (FI)	8,70%
11	Bagno a Ripoli, Barberino Valdelsa, Greve in Chianti, Impruneta, S. Casciano, Tavarnelle V.P.	ERGO-PIANI s.r.l. di Firenze	14,35%

**N**ell'ambito della gestione degli interventi di manutenzione ordinaria e ristrutturazione degli alloggi, Casa Spa ancora una volta ha provveduto, dopo la precedente tornata di gare del 2004, a ricercare in ambito territoriale nuove imprese di fiducia rinnovando le offerte sull'elenco prezzi di riferimento dell'anno 2007.

La necessità della Società resta sempre quella di selezionare, ricercare e rinnovare le imprese fornitrici sia da un punto di vista di adeguatezza tecnologica che di esperienza lavorativa nel settore della manutenzione. Oltre a quanto sopra il sistema lavorativo di Casa Spa è tutto incentrato alla qualità, e con il conseguimento recente della Certificazione etica SA8000, è nello stesso modo impegnata a uniformare il comportamento delle nuove imprese ai principi di responsabilità sociale stabiliti dalla norma stessa.

La nuova tornata di gare d'appalto espletate nella forma di licitazione privata semplificata si è conclusa in data e 02.01.2007 e le risultanze hanno stabilito la classificazione delle nuove imprese. In alcuni casi ci sono state conferme rispetto al passato, in molti altri casi sono subentrati nuovi soggetti.

Il patrimonio gestito è suddiviso in n. 11 Zone d'intervento, pertanto risulterà gestito così come riportato nella tabella.

Nella prospettiva di una gestione degli interventi manutentivi al meglio delle possibilità, là dove le imprese affidatarie delle zone per i carichi di lavori assunti non siano in grado d'intervenire nei tempi richiesti, questa Società provvederà ad affidare gli incarichi di lavoro ad altre imprese di fiducia.

Sia per tale motivo che per l'affidamento di lavori di pronto intervento, recupero alloggi e manutenzione straordinaria con la stessa gara d'appalto si è inoltre approvato il nuovo albo delle imprese fornitrici, costituito ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 - art. 125 e del D.P.R. n. 554/1999 art. 144. L'albo è stato composto da tutte le imprese che hanno partecipato alla gara sopra richiamata e superato la selezione.





1. Comune di Sesto Fiorentino - 20 alloggi (+12 alloggi a canone sociale) area ex cantiere comunale nel Capoluogo
2. Comune di Calenzano - Centro di accoglienza temporanea per immigrati
3. Comune di Firenze - 20 alloggi area P.U.E. Via Canova/Giuncoli
4. Comune di Calenzano - 20 alloggi (+24 alloggi di edilizia convenzionata in vendita) nel P.d.R. Dietropoggio



## ALLOGGI IN AFFITTO E ATTREZZATURE PUBBLICHE: SPAZIO AI PROGETTI

Gli interventi attivati con la delibera Giunta Regionale Toscana n. 94 del 24 gennaio 2005, per la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione, stanno per venire concretamente avviati. In esito ai Decreti regionali del luglio 2005, contenente l'Avviso pubblico riservato ai Comuni toscani per l'assegnazione dei contributi regionali a sostegno della realizzazione degli alloggi in locazione, e del marzo 2006, di assegnazione di detti contributi ai Comuni selezionati, entro il 26 aprile 2007 i Programmi Operativi dei Programmi Integrati di Intervento, attivati Comuni per rispondere al bando regionale, dovranno per-

venire alla Regione Toscana, che li esaminerà e, dal momento della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del provvedimento regionale di impegno di spesa, scatteranno i tempi previsti per l'inizio dei lavori (di norma 60 gg.) e per la loro conclusione (24 mesi a far data dell'effettivo inizio degli stessi). Come abbiamo già avuto modo di riferire su "Casa Spa Informa", Casa Spa opererà concretamente, in veste di progettista, di stazione appaltante e per la direzione lavori oltre che, in alcuni casi, di finanziatore della quota parte del costo di realizzazione degli alloggi non coperta dal contributo regionale, per la realizzazione di complessivi 100 alloggi in affitto permanente a canone controllato, localizzati nei Comuni di Calenzano, Firenze, Pontassieve,

Sesto Fiorentino e Vicchio del Mugello. In alcuni casi, alla realizzazione degli alloggi si affiancherà anche la costruzione di attrezzature pubbliche, come nel caso, di grande rilievo per l'originalità dell'iniziativa, della realizzazione a Calenzano, nel P.d.R. Dietro Poggio, di una struttura ricettiva destinata a centro di accoglienza temporanea per immigrati, che verrà realizzata sulla base di un innovativo progetto edilizio, ma soprattutto gestionale, in grado di caratterizzarsi come esperienza tra le più innovative ed avanzate a livello nazionale. In questo numero di "Casa Spa Informa" vogliamo lasciare spazio alle immagini, pubblicando per ciascuno degli interventi una immagine del progetto.



### il bilancio sociale

## UNA CHIARA E TRASPARENTE "FOTOGRAFIA" DELLA SOCIETÀ

Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, Presidente ed Amministratore Delegato di Casa Spa, assieme all'Assessore Paolo Coggiola, Coordinatore del L.O.D.E. Fiorentino, ed all'Assessore alle Società Partecipate Tea Albini, del Comune di Firenze, hanno presentato il 20 dicembre 2006 in Palazzo Vecchio, il primo Bilancio Sociale di Casa Spa.

Con la sua redazione la Società porta a compimento un impegno che si era assunta con i Soci, ma contemporaneamente crede di aver dato un contributo per illustrare, meglio di quanto risulti dai numeri e dalle cifre del bilancio economico e finanziario dell'esercizio, l'attività svolta e le sue ricadute sulla vasta platea costituita dai Comuni soci, dagli inquilini del patrimonio e.r.p. gestiti, dagli utenti, in essere o potenziali, dell'edilizia sociale, dalle istituzioni, dalla comunità economica, sociale, imprenditoriale, associativa, sindacale del territorio di riferimento. Per una Società di servizi operante nel campo dell'edilizia sociale, i numeri del bilancio d'esercizio sono solo parzialmente indicativi dell'attività svolta, ma soprattutto dell'efficienza e dell'efficacia di tale attività. L'operare della Società fino ad

oggi si è attuato sempre con numeri di bilancio d'esercizio positivi, ma il vero indicatore dell'utilità di Casa Spa sta proprio nel senso sociale del bilancio, nella capacità di dare risposte alle politiche per la casa dei Comuni soci e nelle ricadute che esso ha sulla vita concreta della collettività di riferimento. "L'operato di un'azienda come la nostra - hanno spiegato Pecchioli ed Esposito - va valutato per i numeri, ma anche per tutta l'attività svolta in rapporto con una serie di soggetti che interagiscono con noi. Crediamo di poter dire che in questi primi anni di attività di aver risposto in modo positivo a ciò che i soci e gli utenti ci chiedevano". L'Assessore Coggiola ha ribadito l'importanza dell'edilizia sovvenzionata. E non ha perso occasione



### per prima fra le società dell'edilizia in toscana

## CASA SPA HA OTTENUTO LA CERTIFICAZIONE DI RESPONSABILITÀ SOCIALE

Casa Spa aggiunge un ulteriore elemento caratterizzante la propria missione eminentemente sociale, di realizzatore e gestore di alloggi pubblici: la certificazione SA8000, che sancisce il rispetto dei diritti dei lavoratori e standard di sicurezza e salubrità sul luogo di lavoro tanto all'interno dell'azienda quanto nella propria catena di fornitura. Si tratta di un traguardo particolarmente significativo anche in considerazione del fatto che Casa Spa è il secondo soggetto gestore di e.r.p. in Italia, ed il primo in Toscana a centrare questo obiettivo, per raggiungere il quale la Società, ha profuso un notevole impegno in termini sia operativi ma anche e soprattutto in termini di coinvolgimento del proprio personale sui temi della Responsabilità Sociale. Il contenuto della SA8000 oltre a richiedere il rispetto delle leggi nazionali ed internazionali sul lavoro e sull'ambiente di lavoro, richiede il rispetto di requisiti etici quali: la libertà di associazione ed il diritto alla contrattazione collettiva, evitare forme di discriminazione (razziale, religiosa, politica, disabilità, sesso...), garantire pari opportunità, garantire una equa retribuzione, rispettare un orario di lavoro adeguato, etc. Inoltre devono essere rispettati i

principi di documenti internazionali quali la Dichiarazione Universale dei Diritti Umani (ONU), la Convenzione dell'ONU sui diritti del Bambino, le convenzioni e raccomandazioni ILO (l'Organizzazione Internazionale del Lavoro, agenzia specializzata delle Nazioni Unite che si occupa di promuovere la giustizia sociale e i diritti umani internazionalmente riconosciuti, con particolare riferimento a quelli riguardanti il lavoro in tutti i suoi aspetti). La scelta di Casa Spa di conseguire la certificazione, integrando il proprio sistema Qualità, in modo tale da renderlo rispondente anche ai requisiti della norma SA8000, si fonda, partendo dalla piena consapevolezza del proprio ruolo essenzialmente sociale e di servizio alla comunità di riferimento, sulla volontà di contribuire, con la massima trasparenza, alla diffusione di una cultura che consideri inalienabili i diritti dei lavoratori con particolare riguardo alla sicurezza sul lavoro; dimostrare quindi che anche nell'ambito dell'edilizia (settore critico per eccellenza) questa cultura e questi principi possono e debbono essere rispettati; infine innescare un effetto di "contagio" anche nella catena dei fornitori. Il percorso verso la certificazione ha comportato il puntuale rispetto delle disposizioni di legge in materia



"Casa Spa - ha ricordato l'Assessore Albini - nasce nel 2003 e i risultati si sono visti da subito. E' importante l'atto di presentazione del documento, perché comunica alla collettività il contenuto dell'attività. Un lavoro che, come Assessore

alle società partecipate, ho salutato con grande soddisfazione". Il Bilancio Sociale di Casa Spa è stato pensato come un'operazione di trasparenza, che metta in grado il lettore di vedere e di valutare le luci, ma anche le ombre. Un documento quindi da leggere, ma soprattutto da commentare, una lettura che produca critica, interesse confronto e partecipazione.

per richiamare l'attenzione sulle difficoltà del settore: "Oltre 4 milioni di famiglie vivono in affitto e soggette a condizioni di incertezza circa la propria condizione abitativa". "L'obiettivo del Bilancio Sociale di Casa Spa - hanno aggiunto Pecchioli ed Esposito - è quello di offrire una chiara rappresentazione dei valori e dei principi etici che sono alla base del nostro operare, cercando di delineare la fotografia reale della Società. Il tutto secondo metodiche di ricerca in materia riconosciute a livello nazionale, fornendo il maggior numero possibile di informazioni nel rispetto dei principi di trasparenza, coerenza, neutralità, competenza di periodo, prudenza, compatibilità, comprensibilità, chiarezza ed attendibilità".

Un Bilancio che costituisce anche un coerente tassello della politica della qualità e della responsabilità sociale seguita dalla Società attraverso la certificazione del proprio sistema di gestione la qualità dei servizi secondo lo standard UNI EN ISO 9001:2000, ottenuta nel luglio 2005, e la certificazione del sistema di responsabilità sociale secondo lo standard SA8000, ottenuta nel gennaio 2007.

## STOP AGLI INCIDENTI NEI CANTIERI EDILI

### sottoscritto un accordo sulla sicurezza fra casa spa, direzione provinciale del lavoro, asl e cgil - cisl - uil

L'1° febbraio 2007 è stato firmato l'accordo operativo in merito alla sicurezza nei cantieri edili tra Casa Spa, Il Dipartimento della Prevenzione dell'A.S.L. di Firenze, la Direzione Provinciale del Lavoro di Firenze, C.G.I.L., Fillea C.G.I.L., C.I.S.L., Filca C.I.S.L., U.I.L., Feneal U.I.L. L'accordo Operativo contiene impegni e modalità operative che, partendo naturalmente dalla piena applicazione delle vigenti normative in materia di sicurezza, prefigurano un elevamento qualitativo dell'azione in tema di sicurezza nei cantieri edili e che anticipano alcuni degli auspicabili contenuti delle normative in materia di sicurezza in via di messa a punto sia a livello nazionale che regionale. I contenuti più innovativi dell'accordo riguardano l'impegno di Casa Spa a considerare non riducibili, anche in presenza di normative che lo consentissero, i costi della sicurezza, la previsione nella documentazione a base di gara, dell'obbligo, a carico dell'appaltatore, della formazione del personale in materia di sicurezza sul lavoro, con procedure non rituali per accertare l'effettivo assolvimento di tale obbligo, e l'attivazione, in maniera sistematica, preventivamente all'apertura dei cantieri, di incontri con gli organi di vigilanza (Direzione Prov.le del Lavoro e ASL) per illustrare le caratteristiche dell'opera ed il sistema di gestione della sicurezza attivato. Casa Spa si impegna inoltre a promuovere incontri periodici con le figure aziendali delle imprese operanti in cantiere preposte al controllo e alla progettazione della sicurezza, i responsabili dei lavoratori per la sicurezza, le competenti Unità Funzionali di Prevenzione Igiene e Sicurezza nei luoghi di lavoro dell'ASL di Firenze, al fine di monitorare, analizzare e risolvere le problematiche inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori in tutte le fasi operative. Di particolare rilievo è l'introduzione del concetto di concertazione preventiva della Stazione Appaltante con le OO.SS. e con le imprese aggiudicatrici, nel cui ambito perseguire la piena affermazione dei diritti dei lavoratori, anche con la sottoscrizione di specifici accordi sindacali con l'impresa che si

aggiudicherà la realizzazione delle opere appaltate. Casa Spa si impegna a prescrivere che l'Impresa appaltatrice garantisca ai lavoratori trasferirsi e/o non residenti operanti nel cantiere, la predisposizione di sedi alloggiative che dovranno osservare le vigenti normative in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro. L'accordo prevede inoltre di dare concretezza alla possibilità, peraltro non ancora ben presente nella normativa vigente, di introdurre nella fase di selezione delle imprese concorrenti cause di esclusione per quelle che non assicurino ed attestino livelli adeguati di applicazione delle norme di sicurezza e regolarità. Anche in questo senso Casa Spa si è impegnata a considerare errore professionale, di cui valutare la gravità e la reiterazione, ai sen-



Questa immagine è presa da internet: per sorridere...o per piangere!

violazione delle norme di sicurezza, così come vengono considerati incidenti sulla moralità e professionalità, sempre ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 554/1999, i reati commessi in violazione delle norme antinfortunistiche. La costituzione di un Osservatorio interno sulla sicurezza, aperto anche all'acquisizione di notizie sul comportamento dei propri contraenti anche su altri lavori, consentirà a Casa Spa di meglio operare in sede di valutazione e selezione delle imprese appaltatrici. L'accordo si applica a tutti i cantieri che Casa Spa gestisce in qualità di Stazione Appaltante. Si tratta, tra cantieri aperti, interventi in fase di gara, in fase di progetto o in programmazione, di 1.116 alloggi di nuova costruzione per un corrispettivo di lavori pari a oltre 67 milioni di euro, 106 alloggi di recupero edilizio, per oltre 5 milioni di euro, e cantieri di manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria e pronto intervento, recupero e rimessa in pristino di alloggi di risulta, sul patrimonio e.r.p. gestito (11.897 alloggi) per circa 19 milioni di euro/anno.





<b>1 LAVORO INFANTILE</b>	L'azienda	non deve usufruire o favorire l'utilizzo di lavoro infantile deve attivare un programma di rimedio per i minori (indipendentemente dalla presenza di lavoro infantile) usufruire o favorire l'utilizzo di lavoro obbligato (ogni lavoro o servizio ottenuto da una persona sotto la minaccia di un qualsiasi penale e per il quale detta persona non si è volontariamente offerta) richiedere al personale di lasciare depositi o documenti di identità all'inizio dell'impiego garantire un luogo di lavoro salubre e sicuro nominare un rappresentante della Direzione per la salute e la sicurezza di tutto il personale documentare una regolare formazione di tutto il personale, anche i nuovi assunti, in materia di salute e sicurezza redigere un Rapporto di Valutazione dei Rischi per individuare, evitare ed affrontare potenziali rischi per la salute garantire i servizi igienici puliti, accesso ad acqua potabile
<b>2 LAVORO FORZATO</b>	L'azienda non deve	
<b>3 SALUTE E SICUREZZA</b>	L'azienda deve	
<b>4 LIBERTÀ DI ASSOCIAZIONE E DIRITTO ALLA CONTRATTAZIONE COLLETTIVA</b>	L'azienda deve	rispettare il diritto dei lavoratori di aderire e formare sindacati di propria scelta ed il diritto alla contrattazione collettiva facilitare mezzi alternativi di associazione sindacale e contrattazione collettiva, nei casi in cui tali diritti siano limitati per legge garantire che i rappresentanti sindacali non siano discriminati sul luogo di lavoro e che possano comunicare con i propri associati
<b>5 DISCRIMINAZIONE</b>	L'azienda non deve	attuare discriminazioni in relazione a: razza, etnia, origine nazionale, religione, invalidità, sesso, orientamento sessuale, appartenenza sindacale o affiliazione politica interferire con il diritto del personale di eseguire principi e pratiche (legate a razza, religione, sesso) o di soddisfare le esigenze connesse permettere comportamenti, inclusi gesti, linguaggio o contatto fisico, che siano sessualmente coercitivi, minacciosi, offensivi o volti allo sfruttamento punizioni corporali
<b>6 PRATICHE DISCIPLINARI</b>	L'azienda non deve utilizzare né favorire	coercizione mentale o fisica violenza verbale Dovrà esistere un codice disciplinare aziendale, o procedure disciplinari conosciute dai lavoratori, a cui l'azienda fa riferimento, in cui sono elencate e descritte le eventuali infrazioni da parte dei lavoratori e le relative sanzioni e procedure per sporgere reclami da parte dei lavoratori in caso di abusi fisici, verbali o di carattere sessuale
<b>7 ORARIO DI LAVORO</b>	L'azienda deve	adeguarsi all'orario lavorativo previsto dalle leggi in vigore del Paese e dagli standard dell'industria in ogni caso, rispettare per il lavoro ordinario: non più di 48 ore settimanali + 1 giorno di riposo settimanale in ogni caso, rispettare per il lavoro straordinario: non più di 12 ore settimanali e so lo in circostanze eccezionali, di breve durata e con remunerazione superiore A riguardo dovranno essere fornite registrazioni che evidenzino il rispetto di quanto stabilito dalla legislazione, la concessione ai dipendenti di pause pranzo o altro nel corso della giornata, periodi di ferie il rispetto dei minimi retributivi legali, il salario deve comunque soddisfare i bisogni essenziali e deve essere disponibile una parte di reddito aggiuntiva
<b>8 REMUNERAZIONE</b>	L'azienda deve garantire	che le trattenute sul salario non siano dovute a scopi disciplinari e che la busta paga sia chiara e comprensibile per tutti che la retribuzione sia elargita secondo le prescrizioni legali e comunque nella maniera più conveniente ai lavoratori che non siano stipulati accordi di lavoro nero e schemi di falso apprendistato, per evitare l'adempimento degli obblighi in materia di lavoro
<b>9 SISTEMA DI GESTIONE</b>	E' compito dell'azienda	definire la Politica di responsabilità sociale effettuare il riesame sull'adeguatezza ed efficacia del Sistema nominare un Rappresentante SA8000 della Direzione attuare il Sistema a tutti i livelli (definizione ruoli e responsabilità, formazione per il personale, monitoraggio continuo delle attività e dei risultati) effettuare il controllo dei fornitori gestire le problematiche ed azioni correttive (non conformità, reclami, azioni preventive ed azioni correttive) definire procedure per comunicare alle parti interessate dati e prestazioni in materia di SA8000 mantenere registrazioni per dimostrare la conformità ai requisiti SA8000

## INFORMATIVA SA8000 FORNITORI

Nell'ambito dell'impegno di Casa Spa, una volta ottenuta la Certificazione Etica, per la diffusione dei concetti e dei principi fondanti la norma SA8000, riteniamo utile pubblicare un sintetico schema riepilogativo delle fonti e dei requisiti di essa.

Tali elementi potranno essere una utile base di partenza per il rilevante lavoro che Casa Spa ha in progetto

di mettere in opera nei confronti di tutti i propri interlocutori per la massima diffusione della cultura della "responsabilità sociale". Tali azioni riguarderanno in maniera particolare tutti i fornitori della Società che saranno chiamati a collaborare con Casa Spa in tutte le azioni volte al rispetto ed al miglioramento delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti.

**FONTI**  
L'azienda deve rispettare:  
•CONVENZIONI ILO  
•DOCUMENTI INTERNAZIONALI (dichiarazione dei diritti umani dell'ONU, Carta dei diritti dell'infanzia dell'ONU, Convenzione per eliminare tutte le forme di discriminazione contro le donne dell'ONU)  
LEGGI NAZIONALI  
REQUISITI (vedi tabella)

## NUOVA NORMATIVA PER LA SOSTITUZIONE DEI GENERATORI DI CALORE

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e del successivo correttivo ed integrativo D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, la "mera sostituzione del generatore di calore" (es. caldaia) non è più sufficiente a rispettare i parametri normativi previsti per l'adeguamento tecnologico e il risparmio energetico negli edifici.

Nella tabella si riportano le prescrizioni dettate dal Decreto Legislativo n. 311/06 entrato in vigore nel mese di Febbraio 2007 e, più in particolare, le direttive (Allegato I, comma 4) alle quali uniformare gli impianti termici a servizio degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, di proprietà dei Comuni soci del L.O.D.E. Fiorentino e gestiti da Casa Spa.

**CONDIZIONI DA SODDISFARE PER LA SOSTITUZIONE DI GENERATORI DI CALORE**  
(D.Lgs. n. 192/05 - disposizioni in tema di uso razionale dell'energia)

- nuovo generatore di calore a combustione con rendimento termico utile maggiore o uguale al valore limite previsto dalla normativa (fattore di conversione tra energia elettrica ed energia primaria)
- nuova pompa di calore elettrica con rendimento utile maggiore o uguale al valore limite previsto dalla normativa (fattore di conversione tra energia elettrica ed energia primaria)
- presenza, salvo dimostrazione inequivocabilmente di non fattibilità tecnica, di:
  - almeno una centralina di termoregolazione programmabile per ogni generatore di calore
  - dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone
- se installati generatori:
  - con potenza maggiore al valore preesistente: l'aumento di potenza deve essere motivato con la verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento
  - a servizio di più unità immobiliari: è da verificare la corretta equilibratura del sistema di distribuzione

con potenza uguale al valore preesistente, già inferiore a 35 Kw: valutato dalle autorità locali l'obbligo di relazione tecnica o di presentazione della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Tali installazioni interesseranno anche:  
- la sostituzione delle valvole e dei detentori di ogni singolo radiatore con valvole termostatiche;  
- l'installazione (laddove non sia già presente) di un cronotermostato di zona programmabile in modo da consentire la programmazione e la regolazione della temperatura ambiente su due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore;  
- la realizzazione (laddove non sia già presente) di ventilazione naturale diretta di dimensioni e forma secondo quanto prescritto dalla norma UNI 7129;  
- eventuale adeguamento delle ventilazioni e/o areazioni del piano cottura.



**IMPATTO SUGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI**  
Per quanto descritto, quindi, solo in occasione della sostituzione del generatore di calore, si prevede un aumento dei costi di adeguamento

VETUSTÀ DELLA CALDAIA INSTALLATA	PERCENTUALE A CARICO DELL'ASSEGNATARIO
Fino a 3 anni	A totale carico dell'Assegnatario, a meno che non sia riconosciuta l'eventuale garanzia
da 3 a 6 anni	80% a carico dell'Assegnatario
da 6 a 8 anni	60% a carico dell'Assegnatario
da 8 a 10 anni	40% a carico dell'Assegnatario
oltre i 10 anni	10% a carico dell'Assegnatario

## LA RACCOLTA BIENNALE REDDITI ANNO 2006

Quest'anno, come ogni biennio, Casa Spa raccoglie i redditi dell'anno 2006 di tutti gli assegnatari di alloggi e.r.p. di proprietà dei 33 Comuni del L.O.D.E. Fiorentino; i dati raccolti serviranno per l'aggiornamento del canone di affitto a partire dal mese di gennaio 2008.

### RICHIESTE SCAGLIONATE PER TIPO DI REDDITO E APPUNTAMENTI

Data la risposta ampiamente positiva da parte degli inquilini al nuovo sistema di raccolta redditi adottato nell'accertamento precedente, viene riconfermato il sistema di raccolta adottato lo scorso biennio: scaglionamento delle lettere di richiesta per tipologia di reddito (pensionati, lavoro dipendente e lavoro autonomo) e ricevimento degli assegnatari su appuntamento.

Il servizio di appuntamenti, oltre a costituire un vantaggio per gli assegnatari in termini di tempi di attesa, punta all'incentivazione della presentazione di persona delle autodichiarazioni che elimina il rischio di errore o di incompletezza che è alto nel caso di documentazione inviata per posta.

### DECENTRAMENTO

In quest'ottica, quindi, e nell'intento di migliorare ulteriormente il servizio all'utenza, Casa Spa, oltre a riconfermare gli appuntamenti presso lo sportello istituito nella sede di Villa Vogel a Firenze per gli assegnatari residenti nel Quartiere 4 (pensionati, lavoratori dipendenti e lavoratori autonomi), ha attivato nuovi punti di ricevimento decentrato riservati ai soli percettori di pensione residenti nei Comuni di Campi Bisenzio, Sesto Fiorentino, Figline Valdarno, Incisa Valdarno e Reggello. Inoltre, poiché durante lo scorso accertamento, molti assegnatari pensionati residenti a Firenze nel Quartiere 4, ma abitanti nella zona compresa tra piazza Pier Vettori e



l'ultimo tratto di via Pisana (incluso quindi il complesso Zanella-Aleardi-Gozzoli), ci hanno fatto notare che i collegamenti pubblici con Villa Vogel erano maggiormente difficoltosi rispetto a quelli esistenti con via Fiesolana, abbiamo previsto, per i soli pensionati residenti in queste zone, il ricevimento in sede; gli altri saranno ricevuti invece normalmente presso il Quartiere 4.

Nel bollettino di febbraio circa 3700 assegnatari, con reddito esclusivamente da pensione, hanno ricevuto la lettera di richiesta redditi con il relativo appuntamento e l'elenco della documentazione necessaria per la compilazione dell'autodichiarazione.

Attenzione a controllare il luogo di convocazione dell'appuntamento in quanto:

- i pensionati di Campi Bisenzio sono stati invitati presso l'Ufficio Casa - Villa Montalvo - Via di Limite 15
- i pensionati di Sesto Fiorentino sono stati invitati presso l'Ufficio Casa di Sesto F.no in Via Barducci 2
- i pensionati di Figline V.no, Incisa V.no e Reggello sono stati invitati presso il Palazzo Comunale di Figline Valdarno - P.zza IV Novembre 3

### IL CALENDARIO DEGLI APPUNTAMENTI

Gli appuntamenti riservati a questo primo scaglione, iniziati il 28 febbraio si protrarranno fino al 26 aprile. Nel prossimo bollettino di aprile circa 6.300 percettori di reddito da lavoro dipendente riceveranno la ri-

chiesta riceveranno la richiesta (con appuntamenti dal 2 maggio al 28 giugno) e con il bollettino di agosto toccherà ai circa 1350 percettori di reddito da lavoro autonomo (con appuntamenti dal 10 settembre al 27 settembre); per costoro, si ribadisce, gli appuntamenti saranno fissati in sede e presso Villa Vogel, per gli assegnatari del Quartiere 4 senza distinzioni.

### CHI PUÒ PRESENTARSI

Ci preme qui ricordare che all'appuntamento può presentarsi qualsiasi componente il nucleo e che in caso di impedimento può presentare l'autodichiarazione anche un parente purché munito di delega e del documento valido del delegante. La delega, è stata stampata per praticità, dietro il modulo di autodichi-

arazione. Nel caso di impossibilità, anche per delega, a presentarsi nel giorno e nell'ora indicati nella lettera si può contattare Casa Spa al numero 055.22.62.43.00 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 9,00 alle 12,00 per concordare un nuovo appuntamento. Resta comunque possibile presentare l'autodichiarazione presso le OO.SS. dell'Utenza che sono abilitate alla ricezione dei redditi dei propri iscritti.

### INFORMAZIONI

Sul sito internet di Casa spa (www.casaspa.it) è possibile visualizzare un breve filmato che illustra le modalità della raccolta redditi in corso.

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 20 APRILE 2007

CASA SPA  
i n f o r m a

quadrimestrale di Casa Spa

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**

## C A S A S P A O R A R I D I R I C E V I M E N T O D E L P U B B L I C O

PRESSO LA SEDE  
Via Fiesolana, 5

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**  
dal lunedì al venerdì  
ore 9.00 - 12.00

\*\*\*

Tutti gli uffici ricevono anche per appuntamento

PRESSO LO SPORTELLO DECENTRATO  
NEL QUARTIERE 4  
in Via delle Torri, 23  
(villa Vogel)

- **VARIAZIONE CANONE**
  - **SUBENTRO**
  - **AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITALITÀ**
  - **INCREMENTO FAMILIARE**
- venerdì  
ore 9:00 - 12:00

- **STIPULA CONTRATTI DI LOCAZIONE**
  - **CONSEGNA CHIAVI**
- venerdì  
9:00 - 12:00 (su appuntamento)

PRESSO L'ARCHIVIO DI CASA SPA  
in via Toti, 4

- **DOCUMENTAZIONE STORICA**
- mercoledì  
9:00 - 12:00



# Festeggiare è d'obbligo

Grazie alla detrazione del 55% per la riqualificazione energetica, per la tua casa più risparmio e meno consumo.



SOSTITUZIONE CALDAIA



INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI



ISOLAMENTO TERMICO

Adesso puoi attuare gli interventi di riqualificazione energetica della tua casa e usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge Finanziaria 2007, detraendo il 55% dal costo lordo della spesa complessiva. In questo modo potrai sostituire la vecchia caldaia, installare pannelli solari, intervenire su pareti e finestre per migliorare l'isolamento termico e fare interventi di riqualificazione. Tutto ciò rivolgendoti a ConEnergia. **Scopri come migliorare la tua casa e risparmiare con il Gruppo Consiag, chiama il Numero verde o collegati al sito [www.consiag.it](http://www.consiag.it) per informazioni.**

NUMERO VERDE CONSIAG  
800 532 932

gruppo  **consiag**

SEMPRE CON TE