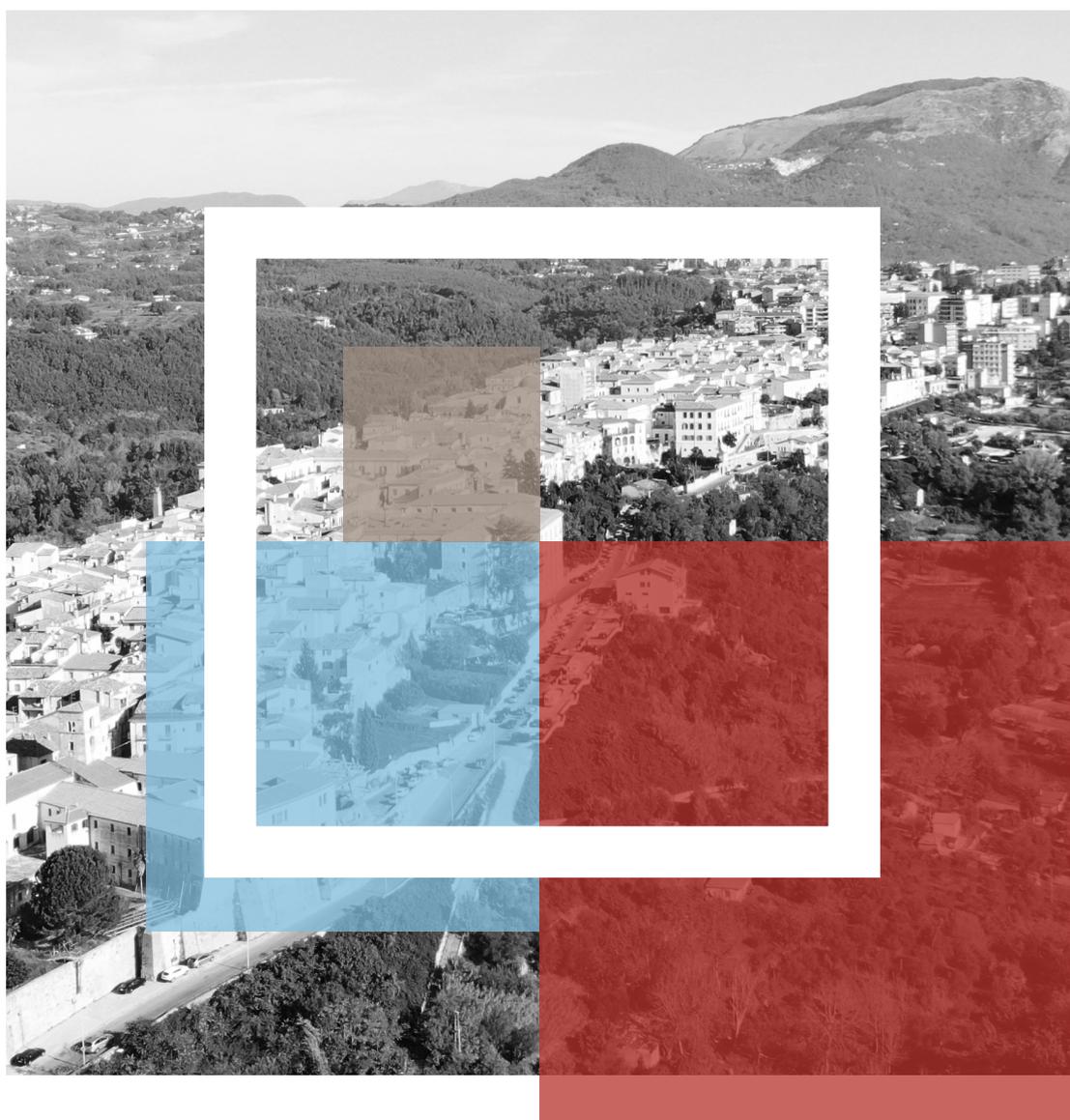


Competenze, scelte, protagonisti



Numero 15
Isernia
Marzo 2024



Numero 15, marzo 2024

Indice dei contenuti

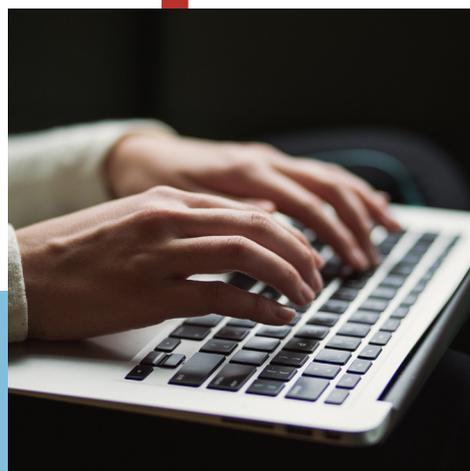
Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	5
Presentazione IACP Isernia	6
Intervista al Presidente Mike Matticoli	14
Intervista al Presidente Francesco Roberti	20
Giorgia Meloni in Molise	24
Fotonotizia	25
Intervista al Presidente UNIAT Pietro Pellegrini	26
Emiliano Cardia si presenta	32
UE - In diretta dall'Europa	33
Protocollo Calabria	35
LIFE BE-WoodEN Project - Imperia	36
Rubrica Ing. Luca Rollino	40
L'AGENDA PARLAMENTARE	45
Avv. Andrea Sabino	50
Avv. Paolo Clarizia	54
Raccolta Comunicazioni	58

Testi a cura dell'Ufficio Stampa e Relazioni esterne di Federcasa

Direzione creativa e progetto grafico **MF**

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Questo numero è dedicato all'IACP di Isernia, la più piccola delle associate a Federcasa. Il suo Presidente Mike Matticoli è appena stato nominato componente della Giunta Esecutiva di Federcasa insieme al Presidente dell'Aler di Bergamo Lecco e Sondrio Corrado Zambelli e al Commissario Straordinario di Aterp Calabria, Grazia Maria Carmela Iannini.

Entra a far parte della famiglia di Federcasa Emiliano Cardia, nuovo consulente dell'Ufficio Europa, iscritto nel Registro della Trasparenza europeo dei rappresentanti di interessi accreditati. Cardia, con la sua lunga esperienza nei palazzi della politica europea, aiuterà la Federazione a districarsi e tradurre la burocrazia UE. Già in questo numero potrete leggere le ultime info dall'Europa.

All'interno del periodico di questo mese, vi raccontiamo di un momento d'incontro e pianificazione dello scorso 22 marzo in Liguria a cui l'Amministratore Unico di Arte Imperia ha invitato la Federazione. Inviato speciale per noi, il Direttore di Federcasa Patrizio Losi, che ha documentato la nascita di un complesso immobiliare di recente acquisizione; 18 alloggi che hanno a disposizione aree comuni interne ed esterne in pieno centro.

Come sempre troverete le rubriche dedicate ai nostri consulenti Maggi, Rollino, Clarizia e Sabino che ci aiutano a seguire gli aggiornamenti che arrivano dalla politica e districarci fra le varie pratiche buro-

cratico-legali.

In questo numero del periodico ho intervistato il Presidente dell'Uniat Pietro Pellegrini che ci ha raccontato il suo punto di vista a 360 gradi.

Siete invitati a partecipare all'Agorà in video conferenza per la presentazione del nuovo questionario sull'osservatorio Erp per il rilevamento dei dati 2023. Ne parleremo con la Dott.ssa Barbara Acreman, Direttore Generale per l'Edilizia statale, le Politiche abitative, la Riqualificazione urbana e gli Interventi speciali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e con l'ingegner Vincenzo Ortega, Direttore Generale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con cui a breve sigleremo un accordo per accreditare Federcasa, (per conto del Ministero, presso le Regioni) per il rilevamento di dati specifici. Il MIT infatti ha bisogno della nostra collaborazione per definire il dato generale sulla mappatura di tutto il territorio nazionale. **Siete invitati a partecipare numerosi all'appuntamento dove fra l'altro, saranno presentati i quesiti a cui dovrete rispondere nella loro totalità.**

Invito tutti gli associati a consultare il Sito di Federcasa, sempre aggiornato con tutte le informazioni che riguardano la Federazione e vi ricordo di segnalarmi tutte le notizie che vorreste evidenziare inviandole all'indirizzo dimiceli@federcasa.it.

Per restare sempre aggiornati sulle nostre pubblicazioni seguitemi su: issuu.com/federcasa ■



Federcasa in prima linea

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa



Il riordino del Sistema Casa Paese può essere immaginato come un'occasione che va oltre la fondamentale risposta al disagio abitativo e la soddisfazione necessaria del diritto costituzionale alla casa; può diventare, nel particolare momento storico che viviamo in cui su tutto il territorio nazionale si stanno affermando politiche di contenimento del consumo di suolo e di riorganizzazione dell'esistente, un volano di rigenerazione ampia capace di meglio precisare, nella dimensione urbana su cui interviene, i livelli istituzionali, relazionali, sociali, ambientali, economici, e, in fin dei conti, civili.

Federcasa, chiamata dal Mit in prima linea sui Tavoli tecnici di Governo, sta dando il suo attivo contributo a stilare le nuove "Linee Guida" avendo ben chiare le esigenze del paese, considerato il know-how acquisito in tanti anni di attività delle 84 aziende associate che gestiscono magistralmente un tema così complicato come l'edilizia residenziale pubblica. Aprile sarà un mese importante per chiudere una prima fase del lavoro, al fine di poter dare al Ministro Matteo Salvini, un documento che gli darà modo probabilmente, di avere un primo confronto con la conferenza Stato-Regioni e l'ANCI.

I temi trattati a cui siamo chiamati a portare il nostro contributo.

Riordino delle attività degli Enti strumentali regionali. Omogeneizzazione della normativa a livello nazionale che coinvolga sia il breve che il lungo termine. Trasformazione degli Enti territoriali/strumentali comunque denominati in "CENTRI SERVIZI" - "CEN-

TRI DI GESTIONE" - "AZIENDE CASA". Linee guida da definire in coordinamento con tutte le iniziative in corso in materia di politiche abitative, sociali, familiari e welfare. Coinvolgimento diretto delle Regioni ai Tavoli di lavoro. Stabilire le condizioni affinché possa instaurarsi un equilibrio economico finanziario degli Enti strumentali, finalizzato a garantire un gettito strutturale statale in grado di sostenere gli oneri della manutenzione straordinaria.

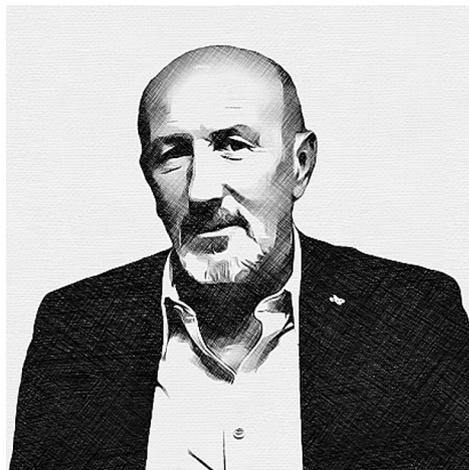
Quantificazione fabbisogno abitativo ERP ed ERS. Individuazione e mappatura del patrimonio immobiliare pubblico da recuperare: in disuso, in stato di degrado e abbandono da riconvertire a edilizia residenziale. Definizione del fabbisogno e mappatura come azioni preliminari. Coinvolgimento del MEF. Pluralità degli investimenti. Definizione della fascia "grigia".

Nuova edilizia residenziale ERP-ERS: edilizia residenziale pubblica, housing sociale, senior-housing, housing intergenerazionale, studentato, lavoratori fuori sede, Forze dell'Ordine.

Inclusione di diverse categorie sociali nel social housing. ERS per le categorie: istruzione, Forze dell'Ordine, dipendenti sistema sociosanitario, anziani e studenti. Riabilitazione sociale e mixité ERP-ERS. Partenariato Pubblico Privato basato su nuovi modelli di cooperative, introduzione di sistemi che prevedano garanzie pubbliche, utilizzo aree dismesse. Possibilità di accesso a fondi BEI. ■

Diamo voce alle vostre istanze

Patrizio Losi
Direttore Federcasa



Federcasa in questo ultimo mese ha accelerato la sua azione sviluppando ed approfondendo tematiche importanti per le Aziende Associate.

Nei tavoli tecnici organizzati dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) si sono riproposte le iniziative a sostegno del nostro agire.

Ribadire che gli Ex IACP hanno un ruolo non più solamente legato alla singola emergenza abitativa (comunque di grande importanza e attualità) ma che tale ruolo si allarga anche alla questione sociale è un fatto ormai ovvio nei fatti ma poco considerato a livello decisionale.

Certo, la questione economica, le migrazioni, i conflitti bellici e un aumento della conflittualità sociale hanno determinato per il Governo in carica una sequenza di priorità decisamente importanti. Rimane comunque il tema della casa come centro di "gravità permanente". Per questo la tematica della residenza (nel nostro caso Pubblica) è centrale e Federcasa ha ribadito con forza che se è necessario razionalizzare le risorse è altresì determinante rivolgere un'attenzione particolare al nostro mondo.

In questo mondo dove si intrecciano esistenze e valori così fondanti della nostra società che è impensabile non rimettere in gioco e rendere protagonista chi in questo mondo vive e lavora.

Chiedere sostegno economico (anche se comparato alle situazioni generali) non deve essere una utopia. Mettere in campo azioni e idee che in maniera complementare aiutino è un nostro preciso dovere. Tutto serve a rendere il disagio abitativo in grado di

essere contenuto e controllato. Questo è quello che Federcasa ha riproposto e ribadito durante gli incontri al MIT individuando un punto fermo per ogni futura proposta e cioè il ribadire che al centro di tutti i nostri sforzi deve esserci **la persona**.

Accanto ai tavoli istituzionali la nostra azione si è indirizzata sul tema dell'IMU.

Abbiamo individuato un percorso che ha tre direttrici: la prima, quella della interpretazione autentica del concetto di **alloggio sociale**. La seconda che trova nel concetto di SIG (Servizi di Interesse Generale) la nostra collocazione specifica rispetto a quello di SIEG (Servizio di Interesse Economico Generale) nel quale ci vede ora. La terza nel passaggio delle proprietà ai Comuni.

Queste vie saranno discusse all'interno di una Agorà che a breve organizzeremo proprio per determinare quale può essere la migliore da perseguire.

Laddove i fenomeni sociali si sviluppano e si trasformano in maniera così veloce, dobbiamo avere la capacità di prevenirli e contenerli.

Questo si può realizzare solamente con una serie di informazioni dettagliate ma soprattutto costanti e veloci, per questo chiediamo alle nostre Aziende di compilare il nostro questionario. Il compito di Federcasa rimane quello di sostegno all'azione delle nostre Aziende Associate cercando di portare le istanze e le richieste a compimento.

Abbiamo bisogno della vostra collaborazione per concretizzare tale azione. ■



IACP Isernia

Massimo impegno per rispondere alle esigenze del nostro territorio



Origini dell'edilizia residenziale pubblica

Gli Istituti Autonomi per le case popolari hanno avuto avvio con la prima legge promulgata in Italia per facilitare la costruzione di case popolari (la legge numero 251 del 31.05.1903 per iniziativa dell'On. Luigi Luzzatti). Il provvedimento si inseriva nel quadro di una politica sociale che, al principio del secolo, diffuse in Italia forme nuove di enti economici e l'intervento dello Stato a beneficio dei ceti popolari, senza trascurare l'effetto indotto sia su scala più propriamente sociale, sia come fattore di sviluppo economico. Si voleva, con tale dispositivo, trasformare e migliorare le condizioni di vita delle popolazioni, in specie dei ceti meno abbienti, applicando nel rapporto sociale il principio della solidarietà, informato a precise esigenze di giustizia distributiva.

Questo principio della solidarietà e della giustizia sociale emergeva chiaramente dalla lettura dell'art. 22 della legge n. 251 del 31/05/1903, che improntava l'iniziativa degli Istituti Autonomi: non un interesse prettamente economico o esigenze di profitto, ma una precisa volontà di intervenire nel sistema sociale, avendo di mira solo esclusivamente il "bene Casa".

Nacque in quei giorni l'IACP di Roma, preceduto solamente da quello di Trieste, fondato nel 1902 su iniziativa del Consiglio Comunale e della Cassa di Risparmio di quella città.



www.iacpisernia.it



All'inizio l'intervento pubblico nell'edilizia operò attraverso le strutture esistenti, ossia i Comuni (oltre alle Cooperative), che inquadrarono detta attività fra quelle delle nascenti aziende municipalizzate. Successivamente, con la separazione dei compiti delle aziende municipalizzate da quelli attinenti all'edilizia popolare, i protagonisti della politica edilizia pubblica diventarono gli Enti specificati nel TU. n. 1165 del 1938.

I Comuni passarono quindi in una posizione secondaria, conferendo denaro, aree e stabili ai nuovi Enti. Lo Stato concorse per il solo IACP di Roma, mentre le Casse di Risparmio limitarono il loro apporto, peraltro relativamente modesto, alle regioni settentrionali.

Il capitale privato intervenne quasi sempre sotto forma di elargizione benefica, fatti salvi gli interventi diretti delle imprese per la costruzione di case per i propri dipendenti.

Problemi economici ed esigenze sociali

Gli Istituti Autonomi Case Popolari furono costretti, per sviluppare il proprio programma edilizio, a ricorrere al credito. Tutto ciò non fu di poco conto e finì per pesare in maniera determinante nella vita degli Istituti, se si pensa che dalla tempestività e dalle condizioni di concessione dei finanziamenti dipendevano la realizzazione dei programmi costruttivi e il livello di canoni di locazione.

La legislazione sull'edilizia economica e popolare trovò il suo perno nel T.U. del 1938, che tuttavia non definì un chiaro e preciso sistema di norme o di poteri relativi alla concessione dei mutui. Al contrario, il rapporto triangolare fra gli Istituti di Credito (mutuanti), gli I.A.C.P. (mutuatari) e lo Stato (sovventore), non trovò sufficiente coordinamento e automatismo, per cui gli Istituti operarono in una condizione di stretta dipendenza dagli altri due poteri, dalla cui discrezionalità dipese l'intero processo d'intervento nell'edilizia popolare.

A partire dal dopoguerra, il sistema di finanziamento dell'edilizia popolare venne modificato, in quanto non si basò più unicamente sul ricorso al credito esterno,



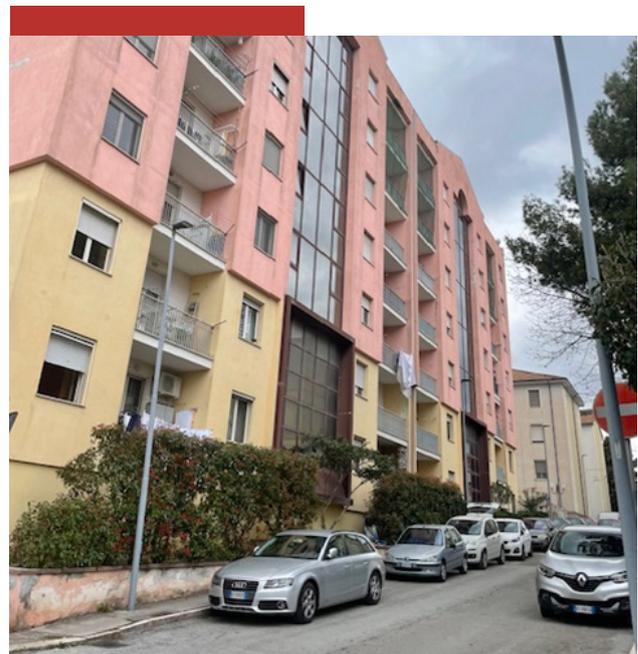
poiché lo stato, l'INA Casa e GESCAL concorsero per intero al finanziamento delle costruzioni.

Di quel periodo sono alcune fra le principali leggi e disposizioni relative al settore, tra le quali la cosiddetta legge Tupini n. 408 del 02/07/1949 che stabilì i principi dell'intera successiva legislazione sull'edilizia economica e popolare.

Le scelte del periodo 1947-1954, che ebbero origine dalla necessità della ricostruzione postbellica, costituiscono una svolta che fu determinante per gli IACP anche se non sempre in termini positivi.

Una prima conseguenza della nuova struttura dell'edilizia pubblica comportò per gli Istituti una sostanziale modificazione del loro modo di operare, incidendo profondamente anche nell'autonomia delle loro scelte.

Essi non agirono più esclusivamente per conto proprio (e qualche volta per conto e in accordo con i Comuni), ma divennero strumenti d'esecuzione di gestione per conto terzi (Stato, INA-Casa, GESCAL). Le loro strutture organizzative si modificarono in funzione dei nuovi compiti assegnati. Nei rapporti che furono instaurati, gli Istituti si trovarono in posizione subordinata, ed operarono a condizioni non sempre compensative dei costi del servizio. Ciò si verificò, e si verifica tuttora, soprattutto per quanto riguarda la gestione degli alloggi: un patrimonio



costruito con economia di mezzi che richiede immediati e frequenti interventi manutentivi, cui devono far fronte gli IACP ricorrendo alle proprie risorse. A tal proposito basti ricordare l'abnorme situazione verificatasi nel corso del tempo in ordine alla gestione delle abitazioni di proprietà dello Stato.

L'istituto deve infatti provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di alloggi costruiti a costi minimi 40-50 anni fa, utilizzando risorse annue inferiori all'1% del costo di costruzione, senza ulteriori finanziamenti.

Un altro fattore che pesò negativamente sulla situazione economico-finanziaria degli IACP va ricercato nella mancanza di un regolare e costante flusso di investimenti, per cui a periodi di finanziamenti relativamente cospicui, se ne alternarono altri di quasi completa stagnazione.

Come conseguenza gli Istituti che si erano dati adeguate strutture, soprattutto per far fronte tempestivamente ai compiti assunti, si trovarono, nei periodi di assenza o scarsità di investimenti pubblici, in una situazione di sotto-utilizzazione del proprio personale destinato alle costruzioni e alle manutenzioni, con tutte le conseguenze, facili ad immaginarsi, che ciò può determinare nell'equilibrio economico finanziario dei bilanci.

Si arrivò così agli anni Settanta e precisamente al 1971 che segnò un'altra pietra miliare nella storia degli IACP. Venne, infatti, promulgata la legge 865 (22 ottobre) che di fatto trasformò gli Istituti Case Popolari da Enti Pubblici Economici ad Enti Pubblici non Economici con prevalenza, pertanto, dell'attività pubblico-assistenziale. Nello stesso anno venne costituito lo IACP di Isernia.

La legge 865 non operò solo la trasformazione degli Istituti da Enti Economici ad Enti non economici, ma pose degli obiettivi che hanno spaziato su tutta l'edilizia economico-popolare.

Si cominciò a parlare di integrazione della politica della casa, di sviluppo del territorio e di una disciplina unitaria dei canoni. Si mise in atto il primo tassello del decentramento burocratico con trasferimento di deleghe alla Regione, che avvenne con il DPR 616/77.

In applicazione della Legge 865, vennero poi emanati i due DPR 1035 – 1036 del 1972 che disciplinarono le assegnazioni e l'organizzazione degli Enti Pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

A seguito dell'emanazione di nuove leggi e della soppressione di Enti quali GES-CAL e INCIS, il patrimonio fino ad allora costruito fu in parte ceduto agli asse-



natari ed in parte trasferito agli IACP, che divennero gli unici soggetti attuatori dell'edilizia residenziale pubblica.

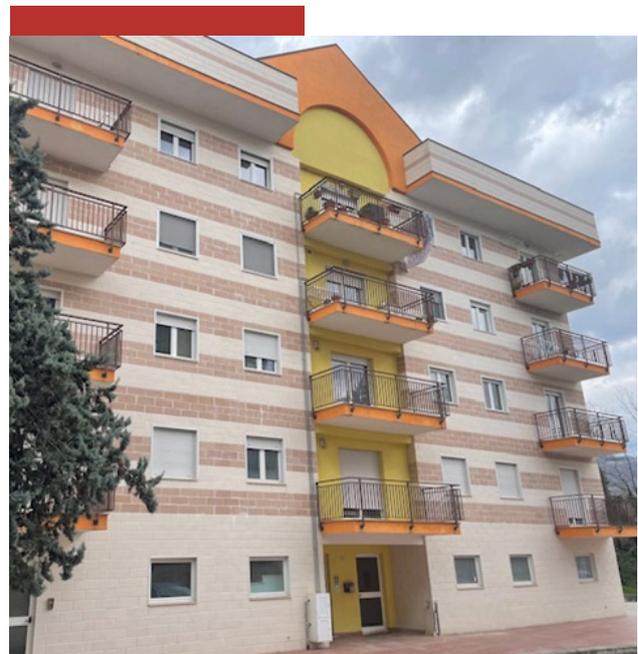
Il decennio 1970-1980 fu caratterizzato dall'inflazione galoppante che in presenza di massimali di costo imposti dal CER (Comitato Edilizia Residenziale), creò molte difficoltà negli appalti, costringendo gli Istituti alla continua ricerca di finanziamenti integrativi per poter ultimare i programmi costruttivi.

Alla fine degli anni 70 e agli inizi degli anni 80 si ebbe, finalmente, la tanto sospirata inversione di tendenza con l'emanazione di alcune leggi, quali la 25/80, la 94/82 e soprattutto con la legge 457 del 05/08/1978 nota come "Piano Decennale" per l'Edilizia Residenziale che modificò il sistema dei finanziamenti.

Ciò permise un'intensificarsi dell'attività costruttiva, alla quale si unì anche quella del recupero, novità assoluta per gli Istituti in passato, infatti, gli Istituti disponevano di fondi per le costruzioni in modo disorganico, senza pertanto essere in grado di effettuare della programmazione pluriennale.

Con l'avvento della Legge 457/1978, gli IACP poterono contare su sovvenzioni programmate con evidente giovamento per l'efficienza degli interventi.

Negli ultimi 20-25 anni l'evoluzione dei ricavi da canoni (sempre stabiliti dalle leggi) è stata fortemente squilibrata rispetto all'indice dei costi e del costo della vita. Questo ha assicurato un'assistenza implicita a favore delle famiglie locatarie, ma ha di



fatto sottratto risorse alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

E si giunge così agli anni Novanta. L'attività costruttiva risulta caratterizzata dal proseguimento del piano decennale (legge 67/88), e dal nuovo programma della legge 179/92.

Da segnalare, infine, la Legge 560/93, che consentendo la vendita di una cospicua parte del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici, costituisce la base per un rilancio dell'edilizia residenziale, prevedendo espressamente il reinvestimento dei ricavi per l'incremento e la riqualificazione della stessa.

Lo IACP di Isernia, come accennato veniva costituito il 5 marzo 1971, a seguito dell'istituzione della Provincia di Isernia (1970), dinanzi alla dott.ssa Hena Quaranta, Notaio in Isernia con atto Rep. N. 28449 della Raccolta n. 5953, intervennero il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Isernia ed i Sindaci di quattordici comuni della provincia, tra cui anche il Comune Capoluogo, Isernia ed i tre comuni maggiormente rappresentativi Agnone, Venafro e Frosolone.

L'Amministrazione Provinciale partecipava per una quota del valore di £ 200.000, il Comune di Isernia, cinque quote per un valore di £ 1.000.000, il Comune di Venafro, due quote per un valore di £ 400.000 e tutti gli altri comuni per una quota del valore di £ 200.000 ciascuna.

Lo IACP di Isernia, pertanto, si vide fin da subito proiettato nella realtà degli anni 70/80, caratterizzata da una vasta opera di nuove costruzioni, soprattutto nella città di Isernia divenuta da pochissimo tempo capoluogo di provincia e pertanto in fortissima espansione. Vennero realizzati numerosi immobili, in due quartieri che oggi sono entrambi nel centro cittadino, inoltre lo IACP di Isernia ereditò dallo IACP di Campobasso, che in precedenza copriva l'intera Regione Molise, tutti gli immobili siti nel territorio della nuova provincia, oltre a tutti gli immobili in precedenza dello Stato o di altri Enti quali INA-Casa o GESCAL, gestendo un ampio patrimonio immobiliare. Vennero realizzate palazzine all'epoca molto innovative e ben dimensionate alle esigenze abitative di quegli anni.

Anche gli anni 90 del secolo scorso furono caratterizzati da importanti opere da parte del IACP di Isernia, lo stesso ebbe a realizzare immobili per gli appartenenti alle forze dell'ordine, fece investimenti in alcuni centri storici, acquisendo la proprietà di numerosi palazzi storici e contribuendo alla ricostruzione di immobili danneggiati dal sisma del 1984. All'inizio degli anni 2000 ha partecipato al progetto denominato "20.000 abitazioni in affitto", realizzando immobili in Isernia ed in Venafro.



Nei primi anni 2000 quindi, lo IACP di Isernia rappresentava un fiore all'occhiello, sia in termini di strutture gestite sia in termini di organizzazione interna dell'ente che consentiva di fornire all'utenza un servizio di assoluta eccellenza.

Nello stesso periodo, tuttavia, anche sulla scia di provvedimenti assunti in altre regioni, iniziavano a tirare venti di riforma, in Molise, dopo ampi dibattiti venne emanata la legge 21 del 2014 che prevedeva la messa in liquidazione dei due IIAACPP del Molise (Isernia e Campobasso) e l'istituzione dell'Ente unico regionale denominato ERES (Ente Regionale Edilizia Sociale) con sede in Campobasso.

La detta legge veniva fatta in maniera frettolosa, senza tenere in considerazione le istanze provenienti da tutte le parti in causa e senza tener conto dei progressi dibattiti, lacunosa ed incompleta al punto che ancora oggi, ormai a quasi 10 anni dalla sua emanazione è ancora di fatto del tutto inapplicata. Entrambi gli IIAACPP, ancorché in liquidazione, continuano ad esercitare e svolgere tutte le funzioni istituzionali, continuano ad essere proprietari degli immobili, continuano ad avere i rapporti con gli inquilini, anche se in minima parte continuano a mantenere gli immobili ed a realizzarne di nuovi, continuano ad avere propri dipendenti e ad essere assoggettati a tutti gli adempimenti di legge degli enti c.d. in bonis.

Il tutto però con grande difficoltà, atteso che lo sta-



tus di liquidazione, non consente di operare nuove assunzioni, neppure per rimpiazzare il personale posto in quiescenza. Oggi lo IACP di Isernia opera con 1/3 del personale del periodo pre-liquidazione.

Nonostante ciò, anche se con affanno ed alle volte in ritardo, l'Ente continua ad erogare i servizi agli utenti, e continua, compatibilmente con i fondi a disposizione a realizzare nuove opere.

È in atto la riqualificazione del quartiere San Leucio in Isernia, sul punto, la Regione Molise ha finanziato una prima parte di un progetto che prevede l'abbat-

timento e la ricostruzione di tre edifici, realizzati negli anni 70 consistenti in 32 alloggi ciascuno e la realizzazione di altrettanti edifici per un totale di 60 alloggi ciascuno, con un incremento importante nel numero di alloggi ancorché di metratura inferiore, maggiormente aderenti alle esigenze abitative attuali.■



L'INTERVISTA

Mike Matticoli

Commissario liquidatore IACP Isernia

Fra i problemi più seri che coinvolgono il Suo Ente, come nella maggior parte del paese, c'è la morosità aggravata dalla situazione politica internazionale e dalla crisi economica. Quali sono i dati della sua azienda?

«Il tema della morosità è sempre di grande attualità, negli ultimi anni si è accentuato, a casua della pandemia e successivamente a seguito dell'aumento dei prezzi causati dalla guerra. Per lo IACP di Isernia la morosità annua si attesta intorno al 25/30% dell'emesso, tuttavia a seguito delle attività di recupero, spesso anche solo dopo una semplice diffida ad adempiere, vi è una parziale riduzione.

Sempre più spesso le famiglie, già in condizioni di fragilità faticano a far fronte al pagamento del canone mensile, le agevolazioni e le misure poste in essere dalla Regione o dai Comuni contribuiscono a sostenere le famiglie meno abbienti proprio per il pagamento dei fitti.

È tuttavia da rilevare che non sempre si tratta di morosità incolpevole, in tali casi occorre intervenire tempestivamente al fine di evitare un danno all'ente da mancato recupero delle somme, sul punto sarebbe opportuno un maggiore coordinamento tra le varie istituzioni al fine di ridurre il fenomeno.»

Altro tema comune è quello del pagamento dell'IMU. Quali soluzioni comuni propone per arrivare ad una soluzione di questo problema che pesa enormemente sui vostri bilanci?

“

Nessun dubbio può sussistere in merito alla riconducibilità dei nostri immobili alla definizione di 'alloggio sociale', da intendersi quale unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale.



«Lo IACP è ente pubblico non economico che, secondo la disciplina statale e regionale in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP), svolge attività di natura socioassistenziale volta a fornire alloggi sociali alle famiglie in condizioni di fragilità economica.

L'Ente non ha infatti alcuna libertà negoziale o discrezionalità nella scelta del contraente cui assegna gli alloggi sociali in sua gestione, posto che l'attuale sistema di riparto delle competenze legislative Stato/Regioni delineato dalla L. Cost. n.3/2001 impone, in tema di edilizia residenziale pubblica, che i criteri di scelta del contraente "in difficoltà", così come l'indicazione dei canoni di locazione, debbano essere disciplinati da apposite leggi regionali, le quali a loro volta affidano ai Comuni l'attività di predisporre bandi e graduatorie dei soggetti a cui verranno poi affidati gli alloggi, di regola selezionati in base a particolari fasce reddituali gravemente svantaggiate dal punto di vista economico.

Ebbene, l'art. 13, comma 2, lett. b) del D.L. 201/2011, conv. L. n. 214/2011, secondo cui: "L'imposta municipale propria non si applica [...] ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008". L'esenzione è pertanto legata alla natura di 'alloggio sociale', i cui requisiti sono elencati nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008. Conferma quanto sopra dedotto il Ministero dell'Economia e delle Finanze che con la circolare n. 1/DF del 18.03.2020, rispondendo ai quesiti in merito all'applicazione dell'IMU con riguardo agli immobili posseduti dagli IACP, ha affermato che "pertanto, gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato. Del resto detto orientamento era già contenuto nella risposta n. 15 di questo Dipartimento alle FAQ del 3 giugno 2014, pubblicate sul sito www.finanze.gov.it".

Nello stesso senso si è espressa costante giurisprudenza tributaria, in numerosissime pronunce che, proprio in relazione ad immobili dello I.A.C.P. regolar-



mente assegnati a soggetti in condizioni di difficoltà economica, tenendo conto della riconducibilità degli immobili alla definizione di 'alloggi sociali' di cui al D.M. 22 aprile 2008 e, di conseguenza, ha accertato la ricorrenza dell'esenzione dell'IMU sugli stessi. Insomma, nessun dubbio, a mio avviso, può sussistere in merito alla riconducibilità degli immobili appartenenti allo IACP alla definizione di 'alloggio sociale' - da intendersi quale unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato - e, di conseguenza, essi godono dell'esenzione IMU prevista dall' art. 13 comma 2 del D.L. n. 201/2011, conv. L. n. 214/2011, al pari degli immobili adibiti dai proprietari ad abitazione principale.

Alla luce di quanto esposto non sembra esservi dubbio che gli immobili IACP regolarmente assegnati dovrebbero essere esenti da IMU, tuttavia la normativa non chiara e la giurisprudenza non uniforme legittimano le continue le richieste e gli accertamenti da parte dei Comuni per il pagamento dell'imposta che grava pesantemente sul bilancio dell'Ente. Sarebbe opportuna una rivisitazione dell'intero impianto normativo, specificando in maniera netta e chiara la definizione di 'alloggio sociale', e chiarire i casi di esenzione, al fine di evitare inutili contenziosi. Inoltre, sempre a mio avviso, paradossale, è il prelievo tributario, da parte dello Stato ai danni di altro ente dello Stato, ma tant'è.»

Parliamo di IVA PRORATA

«Si tratta di una problematica che affligge molte aziende in quanto, l'impossibilità di riversare sugli assegnatari il peso dell'imposta, comporta l'indetraibilità della quasi totalità della stessa sulle spese sostenute, l'Iva PRORATA tuttavia non si applica allo IACP di Isernia in quanto Ente Pubblico non economico, pertanto non si possono fornire ulteriori approfondimenti.»

Proroga superBonus 110, può darci un po' di dati che coinvolgono la sua Azien-

da? Quanti sono gli alloggi che hanno approfittato del bonus per riqualificare il proprio stato? E quanti non sono riusciti a farlo perché.

«Lo IACP di Isernia, quale gestore del patrimonio, proprio e di Enti terzi, di Edilizia Residenziale Pubblica nella Provincia di Isernia, si è attivato ed ha lavorato assiduamente al fine di avviare un ampio piano di riqualificazione, efficientamento energetico e adeguamento sismico su un importante numero di edifici ricorrendo al Superbonus 110%. I suddetti interventi sarebbero stati idonei a garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche degli edifici ed avrebbero consentito una riqualificazione pressoché totale del patrimonio dell'Ente, riducendo al minimo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli anni successivi, oltre a rendere maggiormente sicuri gli edifici dal punto di vista sismico. Ne avrebbe beneficiato altresì il decoro urbano dell'intera città. Il patrimonio IACP interessato dalla misura era costituito da 1274 alloggi, distribuiti in 167 fabbricati su quasi tutti i Comuni della Provincia di Isernia, e tutti risalenti ad un periodo di costruzione antecedente agli anni '70.

Tuttavia, l'incertezza della norma, le continue modificazioni e l'applicazione per gli IACP della medesima normativa prevista per gli edifici privati, ha impedito il prosieguo della procedura, sul punto corre l'obbligo di precisare come il comma 8-bis del D.L. n.59 del 6 maggio 2021, art.1, comma 3, lettera b, come sostituito dal seguente: «8-bis. Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023». Il citato provvedimento,



prevede la possibilità di detrazione del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, ma a condizione di aver effettuato lavori nella misura del 60% dell'intervento previsto entro il 30 giugno 2023, ed è stato l'ultimo a prendere in considerazione gli Istituti Autonomi Case Popolari ed Enti aventi le stesse finalità anche diversamente denominati, tanto che, la Legge di Bilancio 2022, ha riconfermato tali condizioni penalizzando pesantemente gli IACP ed enti similari rispetto ai normali condomini che potevano usufruire del superbonus al 110% comunque sino al 31 dicembre 2023, ma senza condizioni intermedie di sorta (60% dei lavori entro il 30.06.2023). Corre altresì l'obbligo di evidenziare, come a seguito di una normativa in continua evoluzione senza certezze, lo IACP di Isernia, come altri enti analoghi, pur avendo provveduto ad avviare tutte le procedure di gara previste su un patrimonio di notevole consistenza in tempi più che celeri, in assenza di provvedimenti certi in grado di dare garanzie sia agli Enti stessi che alle imprese, non si è potuto procedere alle fasi successive.

In conclusione lo IACP di Isernia, al fine di procedere e portare a termine la ristrutturazione e l'efficientamento del patrimonio di competenza in maniera fattiva e certa avrebbe avuto la necessità di un termine finale che, oltre ad essere certo, non equiparato in maniera semplicistica a quello dei condomini privati ma quantomeno a quello degli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1 aprile 2009, pertanto di una proroga fino al 31.12.2025.

Lo IACP di Isernia, inoltre, ha collaborato fattivamente con gli Amministratori degli edifici a proprietà mista, fornendo supporto, documenti ed autorizzazioni al fine di consentire loro di accedere ai benefici fiscali introdotti dal D.L. 19/05/2020 n. 34, convertito con modificazioni con la Legge 17/07/2020 n. 77, c/d "Superbonus 110%", consentendo l'efficientamento energetico e sismico di n. 12 edifici misti in tutta la provincia di Isernia.

I vincoli all'uso del PPP per l'accesso agli incentivi sono veri o presunti?

«Il PPP comprende una vasta gamma di modelli di cooperazione tra il settore



pubblico e quello privato. Il ricorso al PPP, attraverso le sue diverse metodologie attuative può, in generale, essere evocato in tutti quei casi in cui il settore pubblico intenda realizzare un progetto che coinvolga un'opera pubblica, o di pubblica utilità, la cui progettazione, realizzazione, gestione e finanziamento – in tutto o in parte – siano affidati al settore privato. Tale modello, attualmente può contribuire in maniera determinante alla soluzione di problematiche soprattutto di carattere finanziario che affliggono la PA, tuttavia lo IACP di Isernia non ha fatto mai ricorso a tale strumento pertanto non si è in grado di dare risposte maggiormente dettagliate.»

Le 'occupazioni' sono in preoccupante aumento. Può darci qualche dato?

«Altro tema di grandissima attualità, tuttavia, in provincia di Isernia il fenomeno seppur presente è in numero molto limitato, gli alloggi occupati abusivamente, e cioè forzando la porta di ingresso dell'alloggio, sono in misura irrilevante ed in più occasioni, anche grazie alla collaborazione di altri condomini, i quali hanno tempestivamente informato l'Ente, si è riusciti a sventare l'occupazione.

Se invece si parla di occupazioni senza titolo da parte di familiari dell'assegnatario deceduto o trasferito, non aventi diritto al subentro, il numero sale, sul punto sarebbe però necessario intervenire legislativamente e rendere le norme maggiormente compatibili con l'attuale esigenza abitativa, troppo spesso infatti diventa difficile, quasi impossibile accedere ad un mutuo per l'acquisto della casa ma anche le case in affitto da privati scarseggiano oppure hanno costi molto elevati, la normativa credo sia non più attuale.»

Si deve applicare il codice dei contratti pubblici ai condomini misti?

«A mio avviso il codice degli appalti va applicato agli edifici misti nel caso in cui la maggioranza dei millesimi sia dello IACP, nel caso in cui mentre la presenza dell'ente nell'assemblea di condominio sia minoritaria, lo stesso dovrà soggiacere alle decisioni dell'assemblea di condominio.»■



Intervista a Francesco Roberti

Presidente Regione Molise



La casa per gli italiani è una priorità.

L'articolo 25 della dichiarazione Onu persegue uno scopo simile all'articolo 47 della nostra Costituzione, tutelando un tenore di vita adeguato a garantire a tutti un'abitazione in cui vivere. «Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà».

Cosa ne pensa?

«Lo Stato favorisce e garantisce costituzionalmente l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione. Da par nostra, dobbiamo favorire tutte quelle misure affinché si possa realizzare quanto prescritto ad assicurare a tutte le buone politiche di welfare. Per quel che concerne la casa, la finalità della norma viene raggiunta attraverso una serie di disposizioni, tese a prevedere sconti fiscali e agevolazioni per chi acquista l'abitazione principale. Si pensi al bonus prima casa, all'esenzione dalle imposte sull'abitazione principale, la detrazione degli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto prima casa. Accanto alla Costituzione, però, ci sono numerose norme che tutelano il diritto all'abitazione e al domicilio, come ad esempio l'inviolabilità del domicilio, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite alla morte del titolare dell'immobile, diritto che limita quello degli eredi divenuti proprietari del bene, il diritto di assegnazione della casa coniugale al genitore presso cui i figli vengono collocati a seguito della separazione o del divorzio. Ci sono poi le disposizioni assistenziali e fiscali che, tuttavia, sono spesso collegate alla disponibilità finanziaria dello Stato e alla capacità di questo di accordare benefici a soggetti privi di reddito. Così, ad esempio, vale per l'assegnazione della casa popolare ai senza reddito. Anche la Corte Costituzionale sancisce il diritto all'abitazione in alcune sue storiche sentenze: «Creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire



al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana, sono compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso» (Corte Costituzionale, sent. n. 217 del 25 febbraio 1988). «Indubbiamente l'abitazione costituisce, per la sua fondamentale importanza nella vita dell'individuo, un bene primario che deve essere adeguatamente e concretamente tutelato dalla legge» (Corte Costituzionale, sent. n. 252 del 1983).»

L'edilizia residenziale pubblica in Italia ospita circa 1,4 milioni di inquilini (di cui 87,2% italiani e 12,8% stranieri). Del parco edilizio disponibile più del 50% degli edifici sono stati costruiti prima del 1980, nel corso dei 40 anni e oltre di vita, nella maggior parte degli immobili non sono mai stati effettuati interventi significativi di riqualificazione.

Un recente studio Nomisma-Federcasa (maggio 2020 - DIMENSIONE DEL DISAGIO ABITATIVO PRE E POST EMERGENZA Covid-19) ha analizzato la criticità degli strati più fragili della popolazione e lo stato degli edifici della Edilizia Residenziale pubblica. Qual è la sua ricetta?

«Le misure del PNRR possono fare tanto per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. Il D.L. 59/2021, relativo agli investimenti complementari al PNRR e convertito con la Legge 101/2021, prevede, tra l'altro, la ripartizione delle risorse per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, così come segue: 200 milioni di euro per l'anno 2021, 400 milioni di euro per l'anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026.

Occorrerebbe valorizzare la sinergia tra l'edilizia residenziale pubblica e l'housing sociale, attraverso il coinvolgimento di una pluralità di soggetti promotori (privati, del privato sociale, fondazioni...) attenti alla sostenibilità sociale, ma anche economica, delle operazioni. Tra le altre cose, i fondi per sostenere la sperimentazione sul fronte del social housing partiranno dal 2027. La legge di Bilancio 2024 ha previsto 100 milioni di euro da dividere equamente tra il 2027 e il 2028.



Occorrerebbe, comunque, costruire modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica per contrastare il disagio abitativo, puntando al recupero dell'esistente e al partenariato pubblico-privato e, al contempo, un sistema di offerta unitario, con la regia pubblica, ma teso a obiettivi ben definiti volti a sopperire a diversi bisogni: emergenza abitativa e prima accoglienza, edilizia sociale con differenti canoni, interventi a canone concordato e per particolari utenze. Non solo il pubblico e i soggetti economici (profit e non), ma anche gli abitanti possono giocare un nuovo ruolo.»

Parliamo di superbonus 110% e delle altre misure favorevoli alle ristrutturazioni?

«Gli Istituti Autonomi Case Popolari, quali gestore del patrimonio, proprio e di Enti terzi, di Edilizia Residenziale Pubblica, hanno usufruito, almeno in parte del Superbonus 110%, in quanto l'incertezza della misura, dovuta alle continue modifiche, soprattutto riguardo l'edilizia pubblica residenziale, ha rallentato le procedure, di cui avrebbero potuto beneficiare molti più immobili per la loro riqualificazione.»

Si sente tanto parlare di transizione ecologica e di valorizzazione del patrimonio immobiliare, come è possibile passare dalle parole ai fatti?

«La riqualificazione degli edifici è un'assoluta priorità, nell'ottica di un'azione decisa per ridurre le emissioni, causa di riscaldamento del pianeta. La Commissione europea ha posto come obiettivo comune a tutti gli Stati membri nel 2050, la completa decarbonizzazione degli edifici, residenziali e no. Tale risultato non potrà che essere raggiunto aumentando l'efficienza energetica negli usi finali e cambiando il mix di fonti energetiche utilizzate, con l'incremento di quelle rinnovabili. Una soluzione è la Direttiva Case Green, per la quale ogni stato membro, infatti, dovrà recepirla entro due anni e adottare un piano nazionale che preveda la riduzione progressiva del consumo di energia degli edifici residenziali. La Commissione UE ha anche reso noto che si potrà contare sugli stanziamenti del PNRR, del Fondo sociale per il clima e dei Fondi di coesione. Il termine di due anni per recepire la direttiva, però, è un periodo troppo ristretto e rigoroso, che rischia di mandare in difficoltà enti, istituzioni e cittadini, in un periodo già di per sé difficile, anche a causa dell'aumento dei prezzi».

Parliamo di occupazioni tema in preoccupante crescita, in alcune città più che in altre, come dovrebbe intervenire lo Stato Centrale e in particolare il Ministro dell'Interno per prevenire o scongiurare questa pratica odiosa?

«Sul tema l'attuale Governo sta facendo già tanto. Il Consiglio dei Ministri, infatti, ha approvato giovedì 16 novembre 2023 tre disegni di legge che introducono nuove norme in materia di sicurezza con alcune novità per quanto riguarda l'occupazione abusiva di un immobile. In particolare, è stato introdotto il reato

di occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui, perseguibile a querela della persona offesa, ed è stata prevista una procedura volta a consentire a chi ne ha titolo il rapido rientro in possesso dell'abitazione occupata. Il Pacchetto Sicurezza ha introdotto il reato di "occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui", perseguibile a querela della persona offesa, che punisce, con la reclusione da due a sette anni, chi, mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o impedisce il rientro nel medesimo immobile da parte del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente. La stessa pena viene applicata anche a chi si appropria dell'immobile altrui, con artifici o raggiri, o cede ad altri l'immobile occupato. Il Ddl Sicurezza prevede, inoltre, una procedura volta a consentire a chi ne ha titolo il rapido rientro in possesso dell'immobile occupato, con provvedimento del giudice nei casi ordinari e, quando l'immobile sia l'unica abitazione del denunciante, con intervento immediato della polizia giudiziaria, successivamente convalidato dall'autorità giudiziaria.»

Tema sempre attuale è la morosità che sicuramente è stata accentuata dal covid e dalle difficoltà economiche che stanno affrontando le famiglie in questo periodo, come può intervenire il Governo Centrale per aiutare direttori e Presidenti.

«Occorrerebbe sempre intervenire in favore delle famiglie in difficoltà. La rateizzazione del debito, sicuramente, è una misura che potrebbe venire incontro a chi si trova in una situazione di morosità, soprattutto quando ci si trova di fronte a determinate situazioni reddituali. Un'altra misura, ad esempio, sarebbe quella di istituire e istituzionalizzare, nella legge di bilancio, un fondo di solidarietà destinato agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché ai richiedenti tali alloggi utilmente collocati in graduatoria in gravi difficoltà economico-sociali.»■



Giorgia Meloni in Molise

Accordo tra Governo e Regione per lo sviluppo e la coesione



Accordo tra Governo e Regione Molise per lo sviluppo e la coesione da 445 milioni di euro. A firmarlo la presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, questa mattina a Campobasso nella prima tappa del viaggio che nel pomeriggio la porterà a Potenza, dove firmerà un accordo anche con la Regione Basilicata.

“Con questo accordo di sviluppo e coesione portiamo in Molise quasi 450 milioni di euro che servono per le infrastrutture del territorio, che servono per l'attenzione al tessuto produttivo, per le aziende che sono quelle che creano con i loro lavoratori”.

Infrastrutture e sviluppo economico delle regioni sono quindi i principali obiettivi delle intese firmate dalla presidente del Consiglio. Meloni questa mattina è stata accolta al teatro Savoia di Campobasso dal presidente di Regione, Francesco Roberti. ■



Fotonotizia

I primi lotti realizzati ed appena consegnati allo IACP

Attualmente lo IACP, terminata la scia del Superbons, sta elaborando un ampio progetto di riqualificazione di propri immobili, al fine di efficientarli energeticamente e sismicamente oltre a renderli maggiormente decorosi urbanisticamente. Nell'ambito del PNRR ha partecipato al piano denominato Sicuro Verde e Sociale della Regione Molise ottenendo un finanziamento di circa 900.000 euro destinati al recupero di un intero immobile di proprietà nel centro storico di Agnone, sempre in Agnone e sempre in tema di PNRR, lo IACP ha messo a disposizione del Comune alloggi da destinare a persone diversamente abili ove il Comune apporterà delle modifiche per renderli perfettamente funzionali alle persone cui saranno assegnati.

Il nuovo governo regionale, sta lavorando ad una nuova legge di riforma, che vada a sostituire la legge 21 del 2014 e sia idonea a ridare dignità a due enti (IIAACCP di Campobasso ed Isernia), che fino a primi anni 2000 erano presi ad esempio per efficienza, per organizzazione per eccellenza del servizio erogato, per decoro e salubrità degli immobili di proprietà o semplicemente gestiti. ■





Intervista a Pietro Pellegrini

Presidente UNIAT



La casa per gli italiani è una priorità.

L'articolo 25 della dichiarazione Onu persegue uno scopo simile all'articolo 47 della nostra Costituzione, tutelando un tenore di vita adeguato a garantire a tutti un'abitazione in cui vivere.

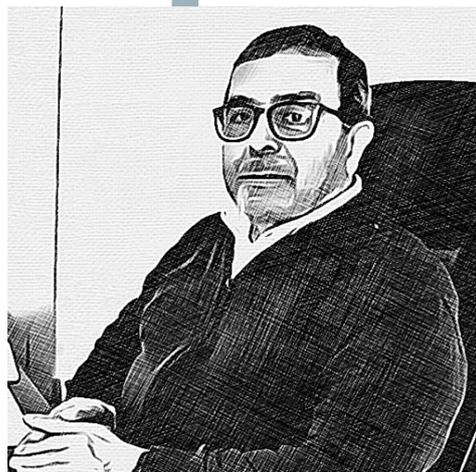
«Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà».

Cosa ne pensa?

La Dichiarazione ONU è centrale e, assieme alla Costituzione Italiana, non può e non deve essere ignorata. Questo significa però dare gambe ai principi in essa contenuti e renderli concreti sia attraverso l'identificazione di adeguate politiche abitative che attraverso un Piano Casa che renda effettivi questi diritti per i milioni di cittadini coinvolti.

La RACCOMANDAZIONE (UE) 2023/2407 DELLA COMMISSIONE del 20 ottobre 2023 sulla povertà energetica è, sotto questo profilo, esemplare: nella sezione III – Governance, al punto 10, raccomanda agli Stati Membri "di garantire una migliore governance caratterizzata da un approccio olistico alla lotta alla povertà energetica, compresa la collaborazione orizzontale tra dipartimenti e verticale nelle strutture di governance nazionali, regionali e locali, che comporti un'interazione più stretta con le famiglie vulnerabili, i partner energetici e le parti sociali e i portatori di interessi".

È chiaro quindi che una programmazione a medio e lungo termine deve comprendere tutti gli asset delle politiche abitative, economico, sociale e anche fiscale, tramite interventi e agevolazioni mirate e soprattutto, strutturali, capaci di ridisegnare un quadro di insieme e non tanti tasselli di un mosaico scomposto. Questo rientra tra i compiti prioritari delle Associazioni, quali l'UN-



IAT, che tutela inquilini e uniproprietari.

Va infatti precisato, in un'ottica di revisione complessiva, che oggi sempre più, gli inquilini e i soggetti uniproprietari, che abitano la casa di proprietà acquistata investendo i risparmi familiari e che pagano un mutuo mensile, rappresentano due categorie deboli da tutelare con provvedimenti specifici che devono però considerare l'abitazione come componente essenziale del reddito familiare. La casa è oggi una istanza di vita primaria, da salvaguardare in tutte le sue forme e il diritto all'abitazione è da intendersi, come correttamente affermato anche dalla Corte Costituzionale, incluso tra i diritti inviolabili, in quanto "rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione". Per gli inquilini ERP deve, poi, essere fatto un discorso specifico: è necessario ridisegnare l'edilizia pubblica in un quadro di interventi non solo sugli alloggi in senso stretto ma su ambiente, spazi comuni, servizi, ripensando le politiche dell'abitare in funzione dei nuovi bisogni e mettendo al centro le persone.

Qual è la sua ricetta?

L'emergenza Covid-19 ha fatto emergere, con allarmante urgenza, il tema casa e ha messo in luce una nuova dimensione dell'abitare che caratterizza le famiglie Italiane. In quella fase, la forzata convivenza all'interno delle abitazioni ha messo in luce le profonde differenze e diseguaglianze sociali che caratterizzano il nostro Paese. A questa constatazione avrebbe dovuto far seguito una approfondita analisi sulle condizioni di vita e, in particolare, sulle condizioni abitative, a partire dallo stato degli alloggi pubblici e privati. Purtroppo ciò non è avvenuto e, anzi, sono stati tagliati i fondi per le emergenze abitative, come accaduto quest'anno per il Fondo Affitti. A tutto ciò si contrappone l'impellente necessità delle persone di vivere in un immobile adeguato, non solo alle esigenze abitative ma anche a quelle lavorative, visto che lo smart working ha imposto l'abitazione anche come luogo di lavoro. Si tratta quindi di operare per fare emergere da un lato le nuove istanze abitative, dall'altro l'effettivo stato



degli immobili e la corrispondenza degli stessi alle nuove esigenze di vita, familiari e lavorative, che oggi vanno ormai di pari passo.

Il risanamento e l'efficientamento del patrimonio pubblico e degli alloggi privati deve oggi essere la priorità degli interventi del Governo. Anche la normativa va, sempre più, in questa direzione; abbiamo citato la raccomandazione europea (UE) 2023/2407 DELLA COMMISSIONE del 20 ottobre 2023 sulla povertà energetica e da ultimo ricordiamo la Direttiva Case Green appena varata che coniuga i temi dell'abitare e dell'ambiente. Occorre avviare un serio e importante confronto fra Governo e Parti Sociali volto a mettere la persona al centro dell'azione politica e dell'iniziativa popolare. Si tratta infatti di un lavoro che non può essere svolto solo dall'alto, è necessario raccogliere le istanze dei cittadini e tutte le Parti Sociali devono partecipare al confronto.

Uniat propone di avviare questo confronto partendo proprio da una maggiore sinergia tra Enti Gestori degli alloggi ERP e Parti Sociali, prevedendo la possibilità che tra questi soggetti si crei una integrazione delle attività rispettivamente svolte, al fine di realizzare la complementarietà dei servizi offerti al cittadino-utente. Non si tratta quindi di realizzare una mera esternalizzazione ma di prevedere che gli Enti Gestori possano offrire servizi attraverso l'aiuto e le competenze delle Parti Sociali: soggetti che affrontano nel quotidiano le criticità del servizio pubblico. Ne deriverebbe l'evidente miglioramento delle politiche abitative, grazie al diretto coinvolgimento delle Parti Sociali e l'erogazione di servizi più prossimi al cittadino-utente.

Uniat ipotizza l'istituzione di Fondi da destinare a mirate attività: per servizi ma, più in generale, per interventi di ristrutturazione e manutenzione, di efficientamento energetico e altre occorrenze che vengono rimandate per mancanza di pianificazione e/o copertura finanziaria. In tal caso le risorse sarebbero vincolate a specifiche attività, coordinate ad un Piano Casa che, in maniera organica, faccia fronte alle criticità andando ad incidere sulle diseguaglianze sociali.

L'emergenza covid prima, l'inflazione e l'aumento del costo dell'energia ades-

so, stanno mettendo a dura prova gli Italiani, proprio per questo la casa oggi più che mai deve essere un punto fermo da non politicizzare. Un punto d'incontro bipartisan fra tutti gli schieramenti politici, come state lavorando per attuare questo obiettivo?

Le difficoltà economiche che stanno vivendo gli Italiani sono una realtà sotto gli occhi di tutti. È evidente la necessità di arrivare ad una strategia condivisa tra Governo, Pubblica Amministrazione e Parti Sociali, con ricadute ai diversi livelli territoriali. Serve un'azione coordinata ma anche diversificata. Deve essere posto in essere uno sforzo di sintesi per realizzare un programma a medio e lungo termine che contenga il consenso di tutti i soggetti. Oggi la normativa, a partire da quella Europea, impone all'Italia risposte e tempi di attuazione, basti pensare all'efficientamento energetico e al gap tra condizioni degli alloggi pubblici/privati italiani e requisiti europei.

Parliamo di superbonus 110% e delle altre misure favorevoli alle ristrutturazioni?

Abbiamo sostenuto il superbonus ristrutturazioni 110% quale misura positiva da proseguire, soprattutto necessaria per gli ERP e per gli uniproprietari gravati da mutui. Ribadiamo ancora una volta la necessità di mantenere la risorsa per queste categorie. Si chiarisce di contro che serve una disamina dettagliata delle risorse del PNRR stanziati per il settore casa e per le politiche abitative e del territorio. L'inclusione sociale, che è una priorità di Uniat, necessita di opere non di parole e i fatti passano per lo stanziamento di risorse. Il PNRR è uno strumento eccezionale, una tantum quindi, a maggior ragione, emerge la necessità di prevedere nei capitoli di bilancio dello Stato e delle regioni la stabilità di accantonamento delle risorse per l'ERP.

Concludiamo indicando come sia possibile individuare risorse pubbliche e private da accantonare in un Fondo che consenta, come già detto prima, di attuare gli interventi necessari. Si tratta di una strada da percorrere per tentare di attivare una modalità di finanziamento costante senza necessità di volta in volta di individuare risorse ad hoc. Questa proposta trae spunto da modelli che in passato hanno funzionato in diversi settori, oggi si potrebbe pensare a un fondo misto con risorse in parte pubbliche e in parte private, almeno per gli



alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di studiare un modello applicabile al sistema per valorizzare il patrimonio immobiliare e per effettuare gli interventi necessari previsti dalla Direttiva "Case Green" e, comunque, indispensabili in futuro.

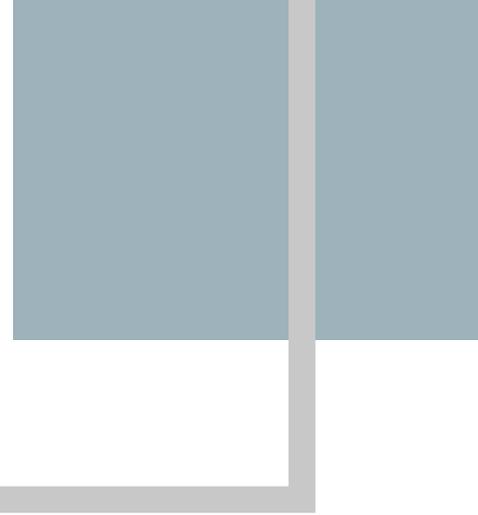
Entrando un po' nello specifico, come si può superare il problema dell'IMU? Con Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze chiarisce il regime fiscale previsto in materia di IMU sia per gli immobili posseduti dagli IACP sia per gli alloggi sociali, alla luce delle modifiche introdotte con la citata Legge di Bilancio 2020.

La questione Imu è certamente da approfondire, nonostante sia intervenuta la Cassazione sul tema riteniamo il Governo debba fare una riflessione più ampia e comprendere, per l'esenzione, gli alloggi ERP tra quelli sociali. Con questa premessa siamo del parere che, al momento, stante la validità della norma ribadita dalla Cassazione, possa esservi anche la proposta di vincolare l'uso dei proventi delle entrate derivanti dall'IMU incassato dagli alloggi ERP per interventi sul patrimonio di edilizia pubblica, limitando così ricadute ulteriori sulla collettività. Le risorse così rinvenute, con vincolo di destinazione di fine, potrebbero essere utilizzate per interventi mirati relativi al mantenimento ed efficientamento del patrimonio pubblico; in sostanza tornerebbero agli Enti Gestori ERP per essere reimpiegate.

Parliamo di occupazioni tema in preoccupante crescita, in alcune città più che in altre, come dovrebbe intervenire lo Stato Centrale e in particolare il Ministro dell'Interno per prevenire o scongiurare questa pratica odiosa?

Il tema delle occupazioni abusive è oltremodo delicato. Tutti dobbiamo essere impegnati ad evitare abusi, ma occorre delineare il contesto in cui si concretizza il comportamento, in particolare la marginalità sociale. E' necessario trovare soluzioni più adatte e soprattutto evitare che il disagio abitativo venga intercettato da zone d'ombra della società.

Con questa premessa si possono immaginare proposte volte a favorire la piena e continua occupabilità degli alloggi. Un esempio: esistono accordi ERP/in-



quilini che potrebbero essere utilizzati in diversi territori dove, come in Molise, a Isernia, vi sono numerosi alloggi da ristrutturare, che prevedono la possibilità da parte degli Enti Gestori, in accordo con i soggetti interessati, di assegnare alloggi da ripristinare a cura degli stessi.

È possibile in questi casi prevedere interventi di manutenzione straordinaria con l'indicazione dei lavori da eseguire e delle relative spese, favorendo l'accesso al credito agevolato e l'anticipo delle spese da parte degli assegnatari con scomputo delle stesse dal canone di locazione. È un esempio di come, a nostro avviso, si possano trovare soluzioni per dare stabilità, assicurare abitazioni a chi ne necessita con vantaggi anche per l'Ente Gestore. Le buone pratiche vanno individuate e promosse e, ove possibile standardizzate per renderle replicabili.

Tema sempre attuale è la morosità che sicuramente è stata accentuata dal covid e dalle difficoltà economiche che stanno affrontando le famiglie in questo periodo, come può intervenire il Governo Centrale per aiutare Direttori e Presidenti.

La morosità è una piaga sociale. Va fatto il necessario distinguo fra chi si comporta in sfregio alla legge da chi incorre, occasionalmente ed involontariamente, nella situazione di disagio e crisi economica: in queste ipotesi diventa essenziale garantire la Rete Sociale. Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo inquilini morosi incolpevoli sono fondamentali ma restano due principali problemi e temi da affrontare: l'individuazione delle risorse da destinare a queste problematiche degli affitti e quello di realizzare la Rete che sia in grado di approntare soluzioni integrate, a partire dalle Associazioni che rappresentano gli inquilini e gli Enti Gestori ERP.

In conclusione, riteniamo che le complessità del settore siano tante ma oggi deve e può iniziare una nuova era, a cominciare da una politica che deve tornare a dialogare con le Parti Sociali, che sia in grado di ascoltare le istanze dei cittadini per trasformarle in norme capaci di offrire soluzioni e risposte. In questo quadro rinnovato i servizi devono essere una priorità e vanno offerti integrandoli per renderli efficaci ed efficienti. ■



Emiliano Cardia si presenta



Emiliano Cardia, classe 1975, duplice percorso universitario in economia e amministrazione pubblica, avvia la sua professione di Consulente aziendale nel 1996, creando un proprio Studio Associato, con specializzazione in gestione dei sistemi qualità e norme di certificazione di prodotto e processo.

Formatore in diversi ambiti scolastici e professionali, ha ricoperto il ruolo di Responsabile dell'Ufficio sviluppo progetti della Provincia di Cuneo - Zona Saluzzese già nei primi anni 2000. Consigliere comunale, di Comunità Montana, fondatore e Presidente della Consulta Giovani del territorio, è stato anche Membro della Giunta e successivamente Presidente del Parco del Po Cuneese per oltre dieci anni.

Presidente e Amministratore delegato, ancora oggi Amministratore e Responsabile prevenzione della corruzione e trasparenza di alcune società pubbliche, ha speso diversi anni della propria carriera come Responsabile di segreterie di politici a tutti i livelli istituzionali, scegliendo di terminare il suo percorso al Parlamento Europeo nel 2020.

Esperto esterno della Commissione Europea dal 2021, è iscritto nel Registro della Trasparenza europeo dei rappresentanti di interessi accreditati. Dal 2018 è tornato a tempo pieno alla propria professione, che svolge principalmente nel campo della pianificazione strategica di impresa e dei servizi professionali customizzati, con particolare riferimento alla gestione di procedure amministrative complesse e allo sviluppo di progetti integrati, anche in partenariato, di pubblico interesse. ■

In diretta dall'Europa

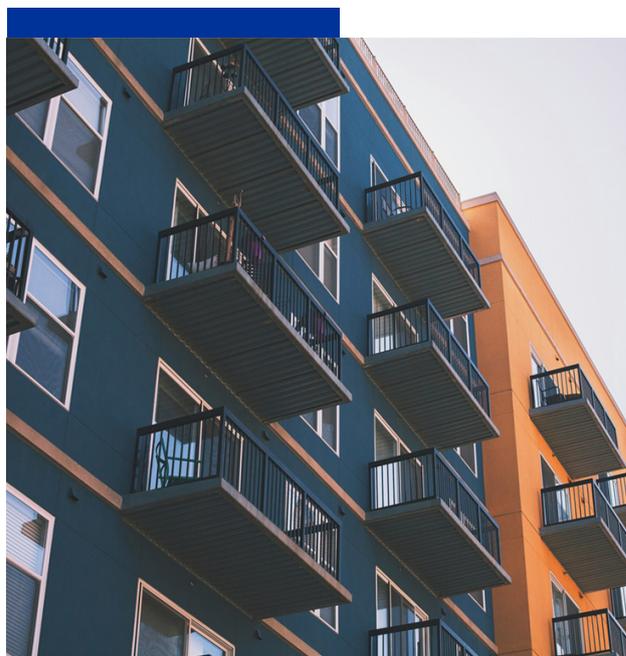


Il mese scorso a Bruxelles si è svolta un'importante conferenza sulla crisi abitativa in Europa, con l'obiettivo di individuare possibili soluzioni da seguire. La valutazione sullo stato attuale della situazione hanno condotto a definire alcune raccomandazioni condivise, su come affrontare l'attuale crisi immobiliare.

Gli europei nel loro insieme, e non solo i gruppi più vulnerabili, sono sempre più preoccupati per la crescente mancanza di alloggi a prezzi accessibili. Molte famiglie, soprattutto quelle a basso reddito, sono sovraccaricate dai costi immobiliari a causa del forte aumento dell'inflazione legata al settore immobiliare e delle tariffe e dei prezzi dell'energia in tutta l'Unione europea.

Un terzo dei cittadini europei vive in affitto e anche questi sono spesso inaccessibili. Anche la disponibilità di alloggi sociali è diminuita in alcuni paesi a partire dal 2010, in parte a causa di ciò, ma in alcuni casi, al calo generalizzato degli investimenti pubblici nell'edilizia abitativa.

L'aumento dei costi di costruzione derivante dall'aumento dei prezzi delle materie prime e dei macchinari, oltre che del lavoro, standard di efficienza energetica più rigorosi e tassi di interesse in aumento, stanno spingendo al rialzo i costi di sviluppo, che influiscono sulla sostenibilità dei progetti di edilizia sociale a prezzi accessibili.



Il numero dei senzatetto, che rappresenta una preoccupazione in tutti gli Stati membri dell'UE, ha continuato ad aumentare nel corso dell'ultimo decennio, anche a causa del Covid-19, che ha ulteriormente aumentato la portata dei senzatetto nell'Unione Europea.

L'impatto della pandemia è stato particolarmente grave per i giovani, che rischiano di essere i più vulnerabili nell'attuale crisi immobiliare: i nuovi entranti nel mercato devono affrontare lunghissime liste di attesa per gli alloggi sociali.



Quando acquistano, i giovani si trovano ad affrontare prezzi elevati e ora devono far fronte a mutui sempre più onerosi, tant'è che nell'ultimo decennio il numero di proprietari di case nell'UE è diminuito, trainato soprattutto dal calo del numero di case di proprietà tra i giovani. Questo fenomeno sta costringendo i figli a restare più a lungo con i genitori, perché non possono permettersi un alloggio indipendente, il che incide sulla creazione di nuove famiglie, oltre alla costrizione di vivere in ambienti piccoli, non ristrutturati e inefficienti dal punto di vista energetico.

L'accesso ad alloggi accessibili, dignitosi, sostenibili, inclusivi e resilienti è allo stesso tempo un importante bisogno e diritto sociale: è uno dei 20 principi essenziali del pilastro sociale dell'UE, è conforme all'Agenda 2030 delle Nazioni Unite per lo sviluppo sostenibile ed è in linea con la Carta di Ginevra sull'edilizia sostenibile. Tuttavia viene costantemente messo in discussione dalle varie crisi che l'UE ha dovuto affrontare negli ultimi anni.

Le iniziative dell'UE che compongono il Green Deal richiedono la revisione del nostro modello economico che dovrebbe essere convertito in uno più moderno, efficiente sotto il profilo delle risorse e competitivo.

L'obiettivo di non lasciare nessuno indietro potrà essere mantenuto solo se l'offerta di alloggi aumenta, per soddisfare i bisogni sociali urgenti e se il patrimonio immobiliare europeo sarà adattato meglio alle nuove esigenze di qualità, convenienza, accessibilità ed efficienza, di fronte alle sfide del cambiamento climatico.

Questi obiettivi si traducono in due soli concetti: attenzione prioritaria e necessità di mobilitare investimenti su larga scala nel settore. Non resta che auspicare a breve la definizione delle ipotesi di soluzione da inserire nella prossima agenda, per dare sul tema risposte concrete ai cittadini europei. ■

Prevenzione del fenomeno della violenza di genere

Protezione ed emancipazione delle donne attraverso l'autonomia abitativa

È stato siglato nella ricorrenza dell'8 marzo – tra la Presidenza del Consiglio regionale della Calabria, l'Aterp (Azienda per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Regione) e l'Osservatorio sulla violenza di genere – il "Protocollo d'intesa interistituzionale per la prevenzione ed il contrasto del fenomeno della violenza di genere e la protezione ed emancipazione delle donne attraverso l'autonomia abitativa". All'iniziativa, oltre al Presidente On. Filippo Mancuso, la commissaria straordinaria dell'Aterp Grazia Maria Carmela Iannini, il vicecoordinatore dell'Osservatorio Pasquale Ciurleo e la componente avv. Lucia Lipari che ha contribuito alla stesura del documento. Ha partecipato anche il Presidente della Commissione regionale contro la 'ndrangheta On. Pietro Molinaro.

Nello specifico Aterp – Calabria si adopera per destinare un'aliquota di alloggi, in via provvisoria, alle donne vittime di violenza, favorendo la loro libertà e autonomia. I Comuni assumono i necessari provvedimenti di cui all'art. 31 della legge regionale n. 32/1996 e il Consiglio regionale individua le risorse.

Ad avviso della commissaria di ATERP Calabria Avv. Iannini: "Il Protocollo sarà attentamente monitorato da una 'cabina di regia' affinché produca gli effetti desiderati, perché la sfida che con il Presidente Mancuso abbiamo lanciato, intendiamo vincerla. Rappresenta un impegno concreto delle Istituzioni, per mettere in sicurezza le donne a rischio, asseg-



nando loro residenze pubbliche distanti dal pericolo imminente di uomini violenti. Si aggiunge agli interventi sulla dimensione culturale e sociale dei femminicidi e andrà a potenziare la rete sociale di sostegno per le donne e i loro figli minori, con l'intento di fermare i 'numeri della vergogna', in possesso del Ministero dell'Interno, sulla violenza di genere che riflettono il retaggio arcaico che vuole la donna succube del maschio. Le disposizioni del Protocollo si applicano alle donne che si trovano in situazioni emergenziali che richiedono l'immediata individuazione di un alloggio." ■



LIFE BE-WoodEN Project

Azienda Territoriale Regionale
per l'Edilizia di Imperia

Pilot action building - Imperia - Via Pirinoli 47

2024 FEBRUARY 28th – Study visit

Partecipanti

Università degli Studi di Genova (UNIGE)

Regione Liguria (RL)

ART-ER Società consortile per azioni (ART-ER)

Università degli studi di Firenze (UNIFI)

Federazione italiana delle industrie del legno, del sughero, del
mobile, dell'illuminazione e dell'arredamento (FLA)

Housing Europe

University of Primorska Università del Litorale (UP)

University of Wroclaw (PWR)



*Il progetto LIFE Be-WoodEN mira a promuovere la decarbonizzazione degli edifici e migliorare la circolarità nel settore edile superando le barriere che impediscono l'uso diffuso di legno e materiali di origine biologica, sperimentando metodologie formative innovative, anche di carattere dimostrativo. Un'attenzione particolare è rivolta **all'edilizia sociale**, che risponde alle esigenze delle persone anziane e fragili.*



Pilot action building - Imperia -Via Pirinoli 47



- *acquistato con i fondi del «Contratto di Quartiere 2»*
- *vicino al centro di Porto Maurizio a Borgo Marina e a Calata Anselmi*
- *comodo ai servizi principali e alla futura pista ciclabile*



Compendio immobiliare sito in Imperia -Via Pirinoli 47



*L'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è composto da
n° 18 appartamenti
n° 1 locale comune
n° 2 magazzini
n° 1 autorimessa
alcune aree urbane esterne.*

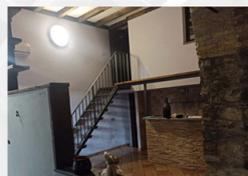




- *Gli appartamenti hanno caratteristiche dimensionali idonee a dare risposta ai nuclei monocomponenti che costituiscono il 46% degli utenti in graduatoria*
- *Gli spazi comuni interni, con la collaborazione dei servizi sociali del Comune di Imperia, saranno adibiti ad accogliere attività ricreative da mettere a disposizione degli assegnatari e della cittadinanza*
- *Gli spazi di Via Pirinoli, 47 saranno oggetto dell'azione pilota del progetto europeo Buildings and Education in Wood Ecosystem for the New European Bauhaus - LIFE-BE-WoodEN" Programma LIFE (PLP 2023) a cui Arte Imperia ha partecipato tramite Regione Liguria.*



Alloggio tipo



Aree comuni interne



















- *L'azione pilota sarà sviluppata attraverso un approccio partecipativo e transdisciplinare, coinvolgendo diversi stakeholders (professionisti, funzionari pubblici, aziende, esperti, artisti) per trovare insieme soluzioni per un uso affidabile del legno negli edifici.*
- *Le attività riguarderanno la fase di progettazione e valorizzazione della filiera locale del legno.*
- *L'obiettivo è valorizzare i benefici ambientali dovuti all'adozione di legno e materiali di origine biologica nell'edilizia.*









Co-Housing e Senior Housing

Ing. Luca Rollino
C2R Energy Consulting-Xori Group per Federcasa

Introduzione

In questi anni il tema dell'abitare è molto spesso al centro delle nuove politiche abitative a sostegno delle persone più fragili, a partire dalle persone con disabilità, le famiglie con un solo genitore o le persone nella terza età. L'abitare, infatti, è una dimensione indispensabile per la qualità della vita di tutte le persone, soprattutto per quelle che affrontano particolari fragilità o per quelle che intendono intraprendere percorsi di autonomia.

A livello nazionale, l'ultima norma che riguarda la questione "persone anziane e politiche abitative" è la Legge 33/2023 denominata "Legge delega non autosufficienza" che reca e disciplina alcune deleghe al Governo in materia di politiche in favore delle persone anziane. La Legge 33/2023 si propone di migliorare la qualità della vita degli anziani attraverso misure innovative e integrate, riconosce l'importanza della sfera sociale delle persone anziane e introduce misure calibrate ad hoc per limitare ed ostacolare l'isolamento e la mancanza di relazioni affettive.

Si vuole inoltre promuovere attraverso incentivi il coinvolgimento di questa fascia sociale nel turismo lento, nelle organizzazioni di volontariato ed in quelle della formazione. La legge promuove inoltre nuove forme di cohousing solidale per favorire la nascita di comunità intergenerazionali. L'attenzione è inoltre mirata anche agli aspetti legati alla mobilità del trasporto pubblico locale per favorirne la mobilità e contrastare l'isolamento. Anche negli anni passati (come per esempio nella precedente Legge di Bilancio 2022) si istituiva lo stanziamento di un fondo apposito per la concessione da parte dei Comuni di agevolazioni per l'attivazione e la realizzazione di progetti di coabitazione su base volontaria di persone che avessero superato i 65 anni di età.

Sicuramente, persistono ancora diverse sfide, tra le quali si annoverano l'ab-



battimento delle barriere architettoniche ancora presenti, la carenza di alloggi e la complessità delle procedure burocratiche. In questo articolo, approfondiremo in particolare il concetto di Co-housing, la normativa di riferimento e le esperienze innovative e le buone prassi da valorizzare. L'obiettivo è quello di fornire un quadro complessivo e aggiornato del tema, utile a stimolare un confronto costruttivo tra tutti gli attori coinvolti e a promuovere politiche abitative sempre più inclusive e accessibili.

Co-Housing e Senior Housing

Immaginate un borgo antico, dove le persone si conoscono e si aiutano a vicenda. Immaginate ora di vivere in un contesto moderno, con appartamenti confortevoli e spazi comuni da condividere con persone che hanno i vostri stessi interessi e valori. Questo è il Co-housing, una filosofia di vita che sta prendendo piede in Italia e nel mondo. Non si tratta di una semplice residenza, ma di una vera e propria comunità. Le persone che scelgono il Co-housing decidono di vivere insieme in un edificio progettato

per favorire la socializzazione e l'interazione. Ampii spazi comuni, come cucine, sale da pranzo, giardini, officine e sale per attività ricreative, sono il cuore della comunità, dove i residenti possono incontrarsi, cucinare insieme, organizzare eventi e attività, e semplicemente trascorrere del tempo in compagnia. I residenti del Co-housing sono attivamente coinvolti nella gestione della comunità. Insieme, prendono decisioni importanti, organizzano la vita quotidiana e si impegnano a mantenere il benessere comune. A differenza di un normale condominio, c'è un senso di comunità e di condivisione più forte. I residenti non sono solo vicini di casa, ma amici e collaboratori.

Questa tipologia abitativa offre un ambiente sociale e stimolante, ideale per combattere la solitudine e l'isolamento. Può migliorare la qualità della vita in diversi modi, favorendo la socializzazione, l'interazione e la partecipazione attiva alla vita della comunità. In questo contesto si inserisce il concetto di Senior Housing (chiamato anche Silver Housing). Rappresentando una risposta innovativa alle sfide demografiche globali, si riferisce a una varietà di soluzioni abitative derivanti dal concetto di Co-Housing ma progettate per anziani, alternative alla vita in solitaria. Queste strutture offrono agli anziani una maggiore autonomia attraverso l'adattamento dell'ambiente fisico e massimizzare la fornitura di servizi di assistenza domiciliare. L'obiettivo è garantire un ambiente sicuro e confortevole, mentre si promuove l'inclusione sociale. A differenza delle case di riposo tradizionali che offrono camere singole, doppie o triple, i Senior Housing offrono appartamenti privati e indipendenti per ogni ospite.

Le RSA sono strutture dedicate alla cura di anziani fragili, che necessitano di cure specifiche e costanti da parte di professionisti come medici e infermieri. I Senior Housing, invece, ospitano anziani autosufficienti, capaci di vivere autonomamente. Questo settore offre opportunità di investimento significa-



tive, tuttavia, la qualità e l'attenzione alle esigenze degli anziani devono rimanere prioritari per garantire il successo a lungo termine di tali progetti. Infatti, la riduzione dei grandi nuclei familiari multigenerazionali porta a una domanda crescente di servizi e soluzioni abitative specifiche per over 65 ancora attivi. Il legislatore si sta muovendo verso questa direzione, come vedremo di seguito.

Norme nazionali di riferimento

La prima norma che analizziamo è quella relativa alla Legge di Bilancio 2022, art. 1 comma 162, che stabilisce in maniera generica la tipologia di "soluzioni abitative" per gli anziani. Tale definizione, seppur generica, include diverse tipologie di interventi:

Nuove forme di coabitazione solidale: si tratta di modelli di convivenza tra anziani, finalizzati a contrastare l'isolamento e favorire la socialità.

Rafforzamento delle reti di prossimità intergenerazionale e tra persone anziane: questa misura mira a creare reti di supporto e di scambio reciproco tra persone di diverse età.

Adattamenti dell'abitazione alle esigenze della persona con soluzioni domotiche e tecnologiche: si tratta di interventi per rendere l'abitazione più sicura e accessibile, favorendo la domiciliarità.

Tuttavia, la legge si concentra principalmente sulle "nuove forme di coabitazione solidale", trascurando al tempo stesso altre tipologie di soluzioni abitative già esistenti e apprezzate come:

1. **Alloggi protetti**
2. **Alloggi sociali**
3. **Minialloggi protetti**
4. **Minialloggi per persone autosufficienti**
5. **Gruppi appartamento, ecc.**

Queste forme di alloggi assistiti riguardano dunque sia gli anziani con un certo grado di autonomia, che quelli più fragili che non possono più rimanere autosufficienti nella propria abitazione e necessitano quindi di un sostegno fornito da un contesto organizzato che ne garantisca adeguati livelli di protezione e di supporto. Questi alloggi hanno lo specifico obiettivo di contrastare l'isolamento delle persone anziane tramite la realizzazione di spazi comuni e servizi collettivi. Le tipologie di alloggi assistiti esistenti dunque sono principalmente tre:

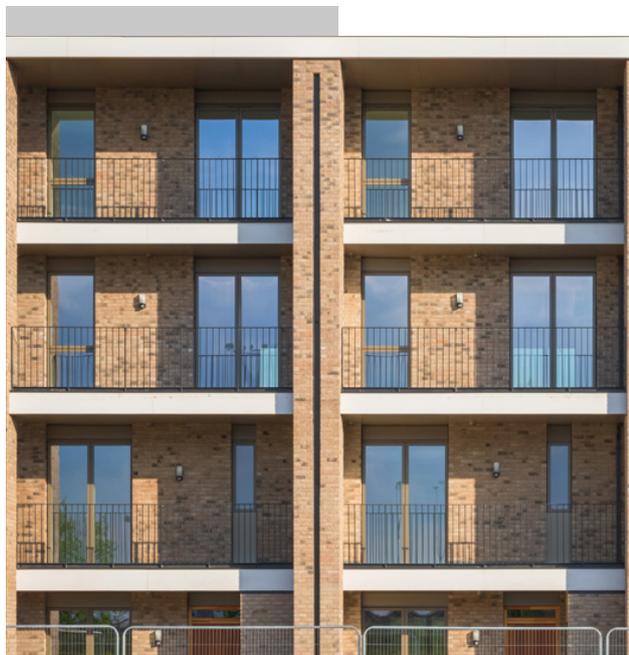
Alloggi protetti per anziani: gruppi di piccoli appartamenti riservati ad anziani soli o in coppia. L'area degli alloggi protetti dovrebbe auspicabilmente disporre di spazi comuni per socialità e attività comuni degli abitanti.

Alloggi condivisi intergenerazionali: alloggi singoli, riservati ad un'utenza intergenerazionale al fine di ridurre i costi di gestione e garantire una presenza di sostegno per gli anziani. I residenti mantengono uno spazio abitativo privato all'interno dell'alloggio e condividono invece l'utilizzo di alcuni spazi comuni, come la cucina.

Alloggi condivisi: alloggi singoli riservati a piccoli gruppi di persone non legate da vincoli di parentela. Potrebbero essere gruppi di anziani o di disabili, di soggetti con patologie psichiatriche o altro. I residenti mantengono uno spazio abitativo privato all'interno dell'alloggio e condividono invece l'utilizzo di alcuni spazi comuni.

Le tre tipologie sopra citate sono spesso erroneamente riassunte sotto il termine "Co-housing". In realtà, come abbiamo visto, il Co-housing rappresenta solo una specifica forma di coabitazione solidale, caratterizzata da una gestione autonoma e da una forte condivisione di spazi e attività.

La stessa Legge di Bilancio 2022 prevede poi anche una seconda norma dedicata agli alloggi per anziani



stanziando 5 milioni di euro finalizzati alla concessione, da parte dei comuni, di agevolazioni per la realizzazione di progetti di coabitazione, cui ciascuna delle parti aderisce per scelta libera e volontaria, di persone che hanno superato i 65 anni di età, al fine di perseguire il miglioramento della qualità di vita, il contrasto alla solitudine domestica e alle difficoltà economiche. A luglio 2022 il Decreto Ministeriale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha stabilito i criteri ed i requisiti minimi ai progetti di coabitazione ai sensi della legge di bilancio 2022 e stabilisce che dovrà essere osservato quanto contenuto nel Decreto DG Inclusione MLPS 276/2016 e il Decreto interministeriale 23/11/20162.

Oltre alla sopracitata Legge di Bilancio 2022, anche la Legge 33/2023 "Delega al Governo per la riforma dell'assistenza agli anziani non autosufficienti" si occupa del tema. Come noto, questa legge delega al Governo il compito di definire, entro gennaio 2024, i decreti attuativi per la riforma del sistema di assistenza agli anziani.

La Legge 33/2023, pertanto, demanda a quest'ulti-

mi la definizione e la promozione, anche attraverso meccanismi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito, di nuove forme "di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (Senior Co-housing) e di coabitazione intergenerazionale, in particolare con i giovani in condizioni svantaggiate (Co-housing intergenerazionale), da realizzare, secondo criteri di mobilità e accessibilità sostenibili, nell'ambito di case, case-famiglia, gruppi famiglia, gruppi appartamento e condomini solidali, aperti ai familiari, ai volontari e ai prestatori esterni di servizi sanitari, sociali e sociosanitari integrativi" (L. 33/2023 art. 3 comma 2 lett. a) n. 6).

In particolare, la legge delega ai decreti attuativi la definizione e la promozione di nuove forme di coabitazione:

Coabitazione solidale domiciliare: si tratta di modelli di convivenza tra anziani, finalizzati a contrastare l'isolamento e favorire la socialità.

Coabitazione intergenerazionale: prevede la convivenza tra anziani e giovani, in particolare con quelli in condizioni svantaggiate.

Entrambe le tipologie di coabitazione dovranno essere realizzate secondo criteri di mobilità e accessibilità sostenibili. Potranno essere realizzate in diverse tipologie di strutture, come case, case-famiglia, gruppi famiglia, gruppi appartamento e condomini solidali. Saranno aperti ai familiari, ai volontari e ai prestatori esterni di servizi sanitari, sociali e sociosanitari integrativi.

La legge 33/2023, però, non menziona la specifica tipologia degli "Alloggi protetti" per anziani. Si tratta di un'importante lacuna, in quanto gli alloggi protetti rappresentano un modello di assistenza consolidato e di grande rilevanza in tutto il mondo, in particolare per gli anziani fragili. Inoltre, la legge introduce un elemento di complessità ulteriore specificando



che la coabitazione intergenerazionale degli anziani va realizzata in particolare con i giovani in condizioni svantaggiate. Tale specificazione potrebbe limitare l'accesso alla coabitazione intergenerazionale a una platea ristretta di giovani, escludendo ad esempio quelli che lavorano, studiano o frequentano corsi di formazione.

Progetti in corso in Molise

In Molise, gli over 65 sono 104.444, pari al 25,3% della popolazione totale (413.449 abitanti) al 1° gennaio 2023. Nella sola provincia di Isernia, gli over 65 sono 35.912, pari al 26,7% della popolazione totale (134.514 abitanti), sempre al 1° gennaio 2023. Una percentuale di persone anziane maggiore rispetto al resto della regione e al dato nazionale (pari al 24,1). L'invecchiamento rimane comunque un trend è in linea con la tendenza nazionale, che vede un aumento della popolazione anziana, soprattutto nelle aree interne del paese.

Con lieve ritardo rispetto ad altre Regioni italiane, in Molise sono già attivi progetti di coabitazione

sociale per anziani autosufficienti come, a titolo di esempio:

Silver Age a Campobasso: è un complesso residenziale di Co-housing, progettato per rispondere alle esigenze degli over 65 autosufficienti o con lievi disabilità che desiderano mantenere la propria autonomia e indipendenza. Per singoli o coppie, gli alloggi Silver Age sono destinati a persone in condizione di autosufficienza psico-fisica che tuttavia hanno necessità di un ambiente domestico più sicuro e protetto. A disposizione 20 appartamenti, di cui 5 ad uso singolo e 15 ad uso doppio, per un totale di 35 posti letto. Gli appartamenti, di grandezza variabile tra i 40 e i 70 mq, sono composti, cucina, soggiorno, camera da letto e bagno autonomo. Le unità abitative sono completamente arredate e dotate di un sistema di chiamata rapida di emergenza h24. Il complesso residenziale protetto di Campobasso offre non solo un alloggio abitativo su misura per i senior, ma anche una rete di servizi che vanno dalla lavanderia alle attività ludico-motorie, dal telesoccorso h24 all'assistenza amministrativa.

Villa San Domenico a Longano: realizzata dalla cooperativa ONIS di Isernia, una realtà nata da poco sotto l'egida di Legacoop Molise che ha investito ed avviato il progetto in completo autofinanziamento. Si propone di essere una casa normale, per un massimo di sei persone anziane autosufficienti che vogliono lasciarsi dietro solitudine, paure e oneri fisici non più sostenibili. Villa San Domenico Savio è priva di barriere architettoniche, ha un arredamento curato e gradevole, gode di una panoramica che fa bene alla vista e al cuore e offre tutti i servizi necessari alla cura della persona. Il personale è preparato per garantire un servizio completo e qualificato h24; a supporto ci sono sempre il medico, l'infermiere, il fisioterapista e lo psicologo. ■

L'AGENDA PARLAMENTARE

Dott.ssa Elisabetta Maggi

Responsabile rapporti istituzionali presso ISPRO Istituzioni e Progetti S.r.l.



L'Europa approva la Direttiva "Case Green", fissate le tappe per arrivare all'obiettivo "zero emissioni"

Il Parlamento europeo, con 370 voti favorevoli, 199 contrari e 46 astenuti, lo scorso 12 marzo ha ratificato in via definitiva, dopo un anno di trattative, la direttiva EPBD (Energy performance of buildings directive) meglio nota come "Direttiva Case Green". Gli ultimi passi sono adesso costituiti dall'approvazione formale del Consiglio e poi dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale che ne decreterà l'entrata in vigore. I Paesi membri avranno poi due anni di tempo per il recepimento. Contro la Direttiva hanno votato i parlamentari europei di Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia e Azione, mentre a favore hanno votato i parlamentari europei del Partito Democratico, del Movimento 5 Stelle, di Alleanza Verdi-Sinistra e di Italia Viva.

L'obiettivo finale da raggiungere è quello delle emissioni zero entro il 2050; le tappe intermedie sono costituite da un taglio del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Ogni Stato membro dovrà provvedere, con una certa autonomia, ad adottare un piano nazionale sulla base delle peculiarità del proprio patrimonio immobiliare, conquista, questa, ottenuta nel corso dei triloghi che si sono succeduti. L'unico vincolo sarà quello di garantire che almeno il 55% della riduzione del consumo medio di energia primaria sia ottenuto attraverso la ristrutturazione degli edifici con le peggiori prestazioni, cioè quelli più energivori.

Secondo i dati dell'ENEA quasi il 52 per cento dei 5,5 milioni di edifici per cui è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica (APE) rientra nelle due classi energetiche peggiori, F e G. Nonostante nella versione finale della Direttiva Case Green approvata non siano più contenuti riferimenti espressi alle classi energetiche, è molto probabile che gran parte degli almeno 2,8 mil-



ioni di edifici del nostro Paese in classe F e G saranno in qualche modo interessati dal provvedimento.

Ogni Paese può esentare fino al 22% del totale degli immobili in funzione della fattibilità economica e tecnica delle ristrutturazioni e della disponibilità di manodopera qualificata. Dagli interventi sono esclusi:

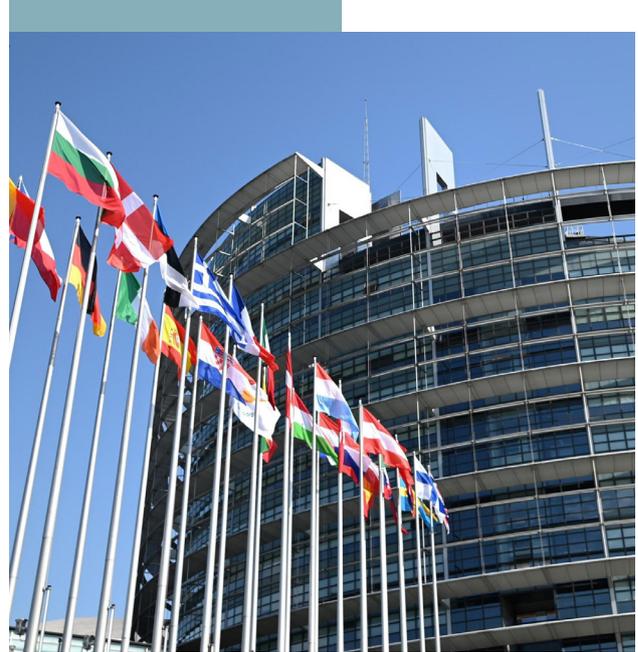
- I monumenti;
- Le case di vacanza, ovvero quelle abitate meno di 4 mesi l'anno;
- I palazzi storici protetti;
- Le chiese e altri edifici di culto;
- Le abitazioni indipendenti con una superficie inferiore a 50 metri quadrati.

Gli Stati membri potranno poi estendere le esenzioni anche a edifici dell'edilizia sociale pubblica in cui le ristrutturazioni comporterebbero aumenti degli affitti non compensati da maggiori risparmi sulle bollette energetiche.

La direttiva non prevede nessun finanziamento dedicato al raggiungimento dell'obiettivo "emissioni zero entro il 2050", ma si limita a elencare una serie di fondi europei che potranno essere usati dagli Stati tra cui: i fondi del Next Generation Eu, di cui fa parte il Recovery and Resilience Facility, il fondo che finanzia il Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr); i fondi della politica di coesione europea, che finanziano progetti negli Stati membri per ridurre i divari territoriali; e il Fondo sociale per il clima, un fondo approvato a maggio 2023 che prevede risorse fino a 65 miliardi di euro da spendere tra il 2026 e il 2032 per finanziare i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici dei Paesi Ue.

Saranno i governi nazionali a stabilire nei prossimi anni come e in quale misura finanziare gli interventi di efficientamento energetico degli immobili, sia pubblici che privati.

Una delle parlamentari più attive sugli argomenti di



cui si occupa la Direttiva EPBD, l'on. Erica Mazzetti, responsabile nazionale per Forza Italia del Dipartimento Lavori Pubblici, è intervenuta, insieme ai colleghi Luca Squeri e Maurizio Casasco, chiedendo al Governo, con un question time in Commissione Attività Produttive alla Camera, a nome di tutto il partito a cui appartiene "di costruire una cornice normativa chiara e stabile, con anche i doverosi incentivi, per accompagnare i proprietari di casa nei lavori di efficientamento".

Il MASE (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica), attraverso la Sottosegretaria Vanni Gava (Lega) ha dichiarato di aver avviato, lo scorso agosto, un apposito tavolo di lavoro al quale partecipano anche gli altri Ministeri interessati, tavolo che ha già elaborato un quadro conoscitivo complessivo del patrimonio edilizio italiano, così da fotografare la situazione esistente da cui occorrerà partire.

Sono attualmente allo studio misure volte ad accompagnare il processo di riqualificazione che dovranno necessariamente tenere conto dell'esigenza "di mobilitare maggiori risorse private attraverso il

ricorso a nuovi strumenti finanziari, alla promozione dei contratti di prestazione energetica, alla crescita delle imprese dei servizi energetici”.

L'on. Mazzetti, in proposito, ha evidenziato che “la recente proposta di legge a sua prima firma recante disciplina delle agevolazioni fiscali per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica e della sicurezza antisismica degli edifici (C. 1291) potrebbe rappresentare un inizio per intervenire sulla materia, in modo che l'efficientamento energetico degli edifici proceda di pari passo con quello sismico e idrico e che il sistema di incentivazione sia direttamente proporzionale ai livelli di efficientamento raggiunti, nonché inversamente proporzionale al reddito del beneficiario.

Tutti i bonus edilizi ancora in essere

La stagione dei bonus edilizi sta attraversando una fase di revisione che vede la graduale scomparsa di alcuni di essi e la graduale riduzione di altri. Sull'argomento, già piuttosto complesso di per sé, si vanno ad innestare diverse considerazioni in vista del futuro recepimento della Direttiva EPBD (Case Green) che comporterà la necessità di predisporre misure in grado di favorire la riqualificazione energetica e che segnerà la definitiva scomparsa di agevolazioni, ad esempio, del bonus per le caldaie che funzionano solo a metano.

Nell'attesa di capire quali saranno le decisioni che l'Italia intenderà assumere per arrivare, entro il 2050, all'obiettivo zero emissioni, si riporta una sintetica tabella con i “bonus casa” ancora in essere.

Bonus 2024

_Bonus Casa

Tale bonus è regolamentato dall'Art. 16-bis del D.P.R. n. 917/86 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) il quale prevede una detrazione IRPEF del 36% delle spese sostenute per interventi di recupero

sul patrimonio edilizio, fino a un massimo complessivo di 48.000 € per ciascuna U.I. **Questa detrazione è stata incrementata al 50% con un massimale di 96.000 € per la prima volta con il D.L. n. 83/2012 ed è stata costantemente prorogata fino alla scadenza attuale, stabilita dalla Legge di Bilancio 2022, cioè il 31 Dicembre 2024.** La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

_Sismabonus

Gli interventi per migliorare la sicurezza sismica (Sismabonus) seguono la scadenza al **31 Dicembre 2024**. Le agevolazioni sono applicabili per interventi che mirano a garantire la stabilità degli edifici, con aliquote che variano in base al tipo di immobile ed alle classi di rischio sismico ridotte:

- 50% con miglioramento dell'unità immobiliare senza 'salto' di classe di rischio sismico;
- 70% con riduzione di una classe di rischio;
- 80% con riduzione di due classi di rischio;
- 75% con riduzione di una classe di rischio per lavori su parti condominiali;
- 85% con riduzione di due classi di rischio per lavori su parti condominiali. **La detrazione va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.**

_Ecobonus

L'Ecobonus è stato istituito con l'Art. 14 del D.L. n. 63/2013, ed è un incentivo concesso per gli interventi di miglioramento energetico su immobili ed edifici residenziali esistenti. Gli interventi ammessi sono: la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (riscaldamento) con impianti dotati di generatori anche non a condensazione, scambiatori per teleriscaldamento, caldaie a biomassa, impianti di co/tri-generazione, impianti geotermici ed interventi di isolamento dell'involucro (coibentazione), infissi. Le aliquote previste per l'Ecobonus sono:

- Tra il 50% e il 65% per i proprietari privati;
- Tra il 70% e il 75% per i condomini, in base agli inter-



venti effettuati. **La scadenza per usufruire dell'Eco-bonus è fissata al 31 Dicembre 2024.**

_Sismabonus acquisti

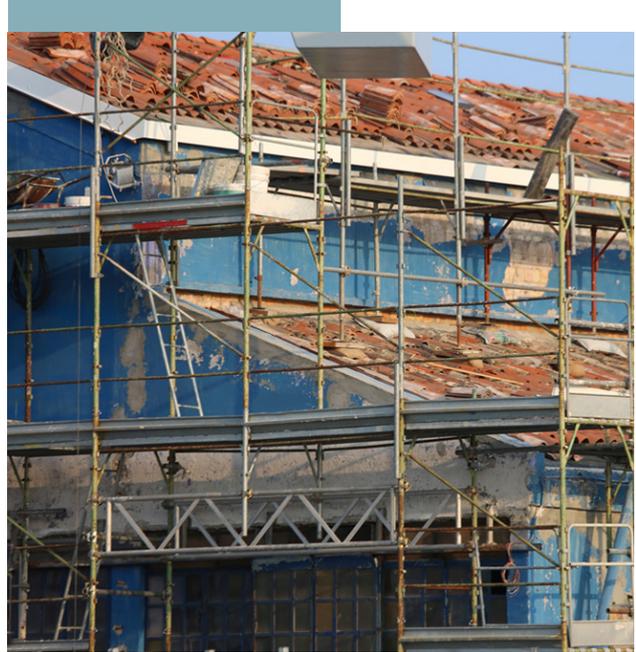
Il Sismabonus acquisti è una detrazione introdotta dall'art. 16, comma 1-septies, del DL 63/2013 per promuovere l'acquisto di immobili interessati da interventi di riduzione del rischio sismico a condizione che tali opere siano state effettuate:

- nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3;
- mediante demolizione e ricostruzione (anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento);
- da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedono entro 30 mesi (il dl 73 del 25 maggio 2021 ha esteso i mesi da 18 a 30) dalla data di conclusione dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile. Le detrazioni spettano all'acquirente delle unità immobiliari nella misura del:
 - 75%, qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore;
 - 85%, ove dall'intervento sia derivato un passaggio a 2 classi di rischio inferiori del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque entro il limite massimo di 96.000 € per ciascuna unità immobiliare;

L'atto di compravendita deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2024 (proroga disposta dall'art. 1, comma 37, Legge 234/2021, n. 234). Dal 2025 non sarà più possibile avvalersi del Sismabonus acquisti (salvo nuove proroghe).

_Bonus barriere architettoniche

La Legge di Bilancio 2022 ha introdotto il Bonus Barriere Architettoniche con una detrazione del **75% su spese documentate sostenute dal 1° Gennaio 2022 al 31 Dicembre 2025**. Con il Decreto legge 28



dicembre 2023 n. 212 convertito con legge n. 17 del 22 febbraio 2024 il bonus barriere è stato limitato **solo ad interventi per scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.**

_Bonus mobili

Il Bonus Mobili si rivolge all'acquisto di arredi ed elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di ristrutturazione a seguito delle ultime modifiche nel massimale di spesa concesso, che dagli originali 10,000 € è sceso ad 8.000 € nel 2023 e sarà di **5.000 € per ciascuno degli anni 2024 e 2025**. È fondamentale che gli interventi di ristrutturazione siano iniziati al massimo un anno prima delle spese sostenute.

_Bonus verde

Il Bonus Verde consente di riqualificare le aree verdi di edifici privati, offrendo una **detrazione del 36% su una spesa massima di 5.000 €**. L'agevolazione resta fruibile fino al **31 Dicembre 2024**.

_Superbonus

La legge di bilancio del 2022 ha prorogato l'agevolazione del Superbonus, inizialmente introdotta dal Decreto Legge n. 34 del 2020, prevedendo scadenze diverse a seconda delle tipologie di intervento e dei soggetti che sostengono le spese.

Queste nel dettaglio le date:

- **110% per le spese sostenute fino al 31 12 2023;**
- **70% per le spese effettuate nel 2024;**
- **65% per le spese effettuate nel 2025**

Dal punto di vista soggettivo il superbonus potrà essere utilizzato da condomìni e dalle persone fisiche proprietarie di edifici da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Per gli **edifici condominiali nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile** (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile agli IACP, le regole per il superbonus sono le seguenti:

- sugli interventi in corso al 25 novembre 2022, si applicherà il 110% fino al 31.12.2023 (se lo stato di avanzamento dei lavori effettuati, al 30 giugno 2023, era pari al 60%), poi il 70% per il 2024 ed il 65% per il 2025;
- **se non c'erano interventi in corso al 25/11/2022, si applicherà il 90% fino al 31.12.2023, poi il 70% per il 2024 ed il 65% per il 2025.**

Cessione del credito o sconto in fattura: in deroga al blocco generalizzato dell'esercizio di tali opzioni previste dall'articolo 121, comma 1, lettere a) e b) del DL Rilancio, blocco previsto dal DL n. 11/2023 convertito dalla legge n. 38/2023, è prevista la possibilità, per gli IACP, di esercitare l'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, alla sola condizione che i predetti enti risultino già costituiti alla data del 17 febbraio 2023.

Regimi particolari, per quanto attiene al superbonus,

sono stati previsti anche per Onlus, OdV e APS e per le aree del cratere del terremoto. ■



Danno da occupazione sine titulo di immobili

La Corte di Cassazione delinea i criteri per la quantificazione

Avv. Andrea Sabino



La sentenza n. 33645 del 15 novembre 2022, emanata dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, ha offerto una prospettiva chiara e definitiva sulla questione del risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima di immobili.

L'istanza centrale su cui le Sezioni Unite si sono pronunciate riguardava la qualificazione di detto danno: lo si presume dalla natura stessa dell'evento dannoso o richiede una prova specifica e ulteriore da parte del proprietario?

La vicenda processuale

Una società immobiliare ha venduto alcune porzioni immobiliari a un condominio, riservandosi la proprietà degli spazi scoperti adiacenti, destinati a parcheggio. Nonostante ciò, il condominio si è appropriato di tali aree.

Inizialmente, la società ha richiesto il riconoscimento del proprio diritto di proprietà su tali aree e ha chiesto al condominio di rilasciarle, oltre al risarcimento del danno patrimoniale derivante dall'occupazione illegittima. Il Tribunale ha respinto le richieste della società, costringendola a impugnare la sentenza di primo grado. La Corte d'appello ha parzialmente modificato la decisione del Tribunale, riconoscendo il diritto di proprietà della società ma rigettando la richiesta di risarcimento.

La questione è stata portata in Cassazione, che ha accolto completamente le richieste della società, rinviando il caso alla Corte distrettuale. Tuttavia, la Corte ha nuovamente respinto le istanze della società, sostenendo che sebbene il danno derivante dall'occupazione illegittima fosse stato stabilito dalla giurisprudenza come in re ipsa, il riconoscimento del danno necessitasse della dimostrazione del pregiudizio causato dall'incapacità di utilizzare le aree; e tale pregiudizio non era stato prospettato, poiché nell'atto introduttivo era



stata evidenziata solo l'impossibilità di alienare le unità e percepire, pertanto, il corrispettivo della vendita. Inoltre, tale domanda non era compatibile con quella di rivendica e rilascio giacché, una volta riottenuta la disponibilità delle aree, l'ottenimento di risarcimento avrebbe determinato un indebito arricchimento.

La remissione alle Sezioni Unite della Corte di Cassazione

La società si è vista, pertanto, costretta a ricorrere nuovamente in Cassazione. La questione, attesa la delicatezza del dibattito, veniva rimessa all'esame delle Sezioni Unite civili.

Accertato il contrasto giurisprudenziale in ordine alla qualificazione del danno in re ipsa da occupazione sine titulo, si apriva la discussione: la riduzione della facoltà di godimento va pensata come un danno patrimoniale da risarcire in base agli articoli 1223 e 2056 del Codice civile?

L'occupazione illegittima, oltre alla tutela di tipo reale, è suscettibile anche di una risarcitoria?

La prima mira accerta lo stato di diritto e rimuove lo stato di fatto contrario (accertamento dell'occupazione e condanna al rilascio). L'azione risarcitoria è il rimedio per la perdita subita (condanna al pagamento).

Gli orientamenti giurisprudenziali

Secondo un orientamento giurisprudenziale, tale danno viene automaticamente configurato dalla privazione del godimento diretto del bene occupato, senza necessità di ulteriori prove oltre al fatto dell'occupazione stessa. Tale



approccio riconosce il valore economico intrinseco del godimento diretto o potenziale del bene, conferendo al proprietario un'azione risarcitoria basata sulla mera dimostrazione della detenzione illegittima da parte di soggetti privi di titolo. Pertanto, il risarcimento per la perdita della disponibilità temporanea del bene può essere richiesto anche in assenza di prove specifiche sul suo utilizzo futuro da parte del proprietario.

Un altro filone interpretativo, tuttavia, considera l'occupazione sine titolo come presupposto di un danno risarcibile, rappresentato dal valore locativo del bene occupato. Questa posizione rifiuta l'idea di un danno figurativo o astratto, che potrebbe portare a risarcimenti ingiustificati in assenza di effettivi danni subiti. Solleva pertanto il dibattito sulla presunzione di danno, superabile solo mediante la prova che il proprietario non avrebbe effettivamente sfruttato il bene durante l'occupazione. Pur ammettendo, quindi, la possibilità di dimostrare il danno attraverso presunzioni, questa corrente richiede comunque una prova della reale intenzione del proprietario di utilizzare l'immobile detenuto illegittimamente da terzi.

La soluzione mediana

Le Sezioni Unite, cercando una via di mezzo tra questi due orientamenti contrastanti, hanno stabilito che l'occupazione illegale dovrebbe essere considerata un danno presunto, o "danno normale", rappresentato dalla privazione delle facoltà di godimento del proprietario. La quantificazione di questo danno può essere fatta in modo equo dall'autorità giudicante, ad esempio utilizzando il canone locativo di mercato come parametro.

La Corte ha anche chiarito che nel caso di perdita di opportunità di guadagno a causa dell'occupazione abusiva, il proprietario deve dimostrare specificamente le perdite subite, ad esempio mostrando che avrebbe potuto concedere l'uso dell'immobile a un prezzo più alto del normale mercato.

Conclusioni

In sintesi, le Sezioni Unite civili hanno adottato una posizione intermedia, confermando la distinzione tra azione reale e risarcitoria. Hanno, altresì, stabilito tre principi relativi al risarcimento del danno per l'occupazione di immobili senza titolo:

1) il proprietario ha diritto al risarcimento del danno se l'occupazione senza

titolo gli impedisce di godere direttamente o indirettamente del bene;

2) se il danno subito non può essere provato con precisione, il giudice può liquidarlo in modo equo, utilizzando il canone locativo di mercato come parametro;

3) se il proprietario subisce un danno specifico come la perdita di guadagno potenziale, può chiedere il risarcimento dimostrando l'ulteriore pregiudizio sofferto.

Per ottenere il risarcimento, il proprietario danneggiato dall'occupazione illegittima dovrà dimostrare: a) l'impossibilità di utilizzare direttamente o indirettamente il bene, b) il canone di mercato che avrebbe potuto ricavare, e c) eventuali perdite aggiuntive di guadagno. ■



RUP e commissari di gara: interni o esterni?

Avv. Paolo Clarizia



Una questione dibattuta

Una questione ampiamente dibattuta nel settore degli appalti pubblici, in relazione alla quale il legislatore ha assunto negli ultimi anni approcci differenti (per non dire opposti), è stata l'opportunità di esternalizzare gli incarichi di commissario di gara e di responsabile unico del procedimento (rectius: del progetto). Il confronto in ordine all'opportunità di rivolgersi al di fuori dell'amministrazione o di imporre la necessità di guardare esclusivamente all'interno del perimetro pubblico per individuare i soggetti che devono gestire le scelte fondamentali per aggiudicare l'appalto al miglior offerente è frutto di sensibilità e impostazioni ideologiche opposte che risaltano esigenze e necessità contrastanti. La soluzione interna si fonda principalmente sulla pretesa che soltanto un soggetto interno all'amministrazione sia in grado di gestire il procedimento e valutare gli effettivi bisogni della stazione appaltante. La diffidenza a rivolgersi al di fuori delle amministrazioni è giustificata anche su una presunta maggiore esposizione dei soggetti esterni ai rischi di cattura da parte degli operatori economici. La soluzione esterna, secondo i sostenitori, garantirebbe una maggiore competenza e professionalizzazione delle figure, nonché una maggiore indipendenza e autonomia organizzativa in grado di ridurre il rischio di indebite influenze da parte degli organi apicali, amministrativi e politici, della stazione appaltante.

Il dibattito circa l'opportunità di prevedere la facoltà delle amministrazioni di affidare a soggetti esterni l'incarico di responsabile del progetto si è riproposto anche nell'ambito dei lavori della Commissione speciale per la redazione del progetto di codice dei contratti pubblici, che, tuttavia, sembra aver individuato una soluzione di compromesso tra le opposte pulsioni.

Il divieto di esternalizzazione dell'incarico di RUP

Il RUP è la figura responsabile di tutte le fasi, di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione, di ciascuna procedura soggetta al Codice dei



contratti pubblici. È stato previsto il superamento della precedente locuzione in favore di responsabile unico di progetto, in quanto lo stesso deve dirigere non soltanto un singolo procedimento, ma una pluralità di procedimenti, essendo responsabile di tutta l'attività amministrativa attraverso la quale si svolgono le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione degli interventi pubblici. Ciò implica, come è evidente, lo svolgimento di una pluralità di procedimenti nell'ambito del medesimo appalto, l'emanazione di altrettanti provvedimenti amministrativi e di comportamenti materiali.

In tale prospettiva, tra i requisiti necessari per l'individuazione del RUP il Codice ha, in primo luogo, prescritto che il destinatario dell'incarico sia legato con un rapporto di servizio alla stazione appaltante; il Codice è chiaro nel prescrivere che il RUP sia individuato tra i dipendenti della stessa, senza porre particolari condizioni di qualifica o di durata del contratto di lavoro, purché ovviamente sia in possesso dei requisiti previsti all'allegato I.2 al Codice.

Il Supporto al RUP

Il Codice prescrive, dunque, che l'incarico di RUP sia attribuito necessariamente all'interno dell'organigramma dell'amministrazione, consentendo esclusivamente l'esternalizzazione dell'eventuale servizio di supporto al RUP, qualora non siano presenti all'interno dell'ente figure professionali adeguate all'incarico e venga nominato RUP un dipendente pubblico sprovvisto dei requisiti richiesti. Qualora non sia presente in organico alcun soggetto in possesso dei requisiti richiesti, infatti, il ruolo di RUP è attribuito al dirigente o al responsabile del servizio nel cui ambito di competenza rientra l'intervento da realizzare, ovvero a un dipendente privo dei requisiti richiesti. In quest'ultima ipotesi, la stazione appaltante affida lo svolgimento delle attività di supporto al RUP ad altri dipendenti in possesso dei requisiti carenti in capo al RUP o, in mancanza, a soggetti esterni aventi le specifiche competenze richieste. Esternalizzazione del ruolo di supporto che deve essere rigorosamente gi-



ustificata, anche al fine di evitare l'accertamento di responsabilità erariali, in relazione sia all'assenza di competenze interne (a seguito di un'effettiva ricognizione), sia dell'effettiva utilità del supporto.

La nomina automatica

L'art. 15, comma 2, del Codice (nonché il terzo inciso dell'art. 3 dell'allegato I.2) prevede che "in caso di mancata nomina del RUP nell'atto di avvio dell'intervento pubblico, l'incarico è svolto dal responsabile dell'unità organizzativa competente per l'intervento".

Tale "meccanismo di chiusura" costituisce una novità del nuovo Codice degli appalti pubblici in risposta ai casi, frequenti, in cui la mancata previa individuazione del RUP nella procedura di gara dava adito ad un diffuso contenzioso.

In tal senso, la disposizione in parola assicura sempre l'individuazione di un RUP, attribuendo, in caso di mancata nomina del RUP nell'atto di avvio dell'intervento pubblico, l'incarico al responsabile dell'unità organizzativa titolare del potere di spesa.

I Commissari di gara esterni

Per quanto concerne i componenti della commissione giudicatrice il legislatore ha espresso una preferenza per la composizione interna della commissione giudicatrice, relegando la nomina di professionisti esterni alla pubblica amministrazione ad ipotesi residuale. Il Codice dei contratti pubblici stabilisce, infatti, che la commissione di gara è presieduta e composta da dipendenti della stazione appaltante in possesso del necessario inquadramento giuridico e di adeguate competenze professionali.

Tuttavia, in caso di mancanza di adeguate professionalità in organico, il presidente e i componenti della commissione possono essere scelti tra i funzionari di altre amministrazioni e, in caso di documentata indisponibilità, tra professionisti esterni. Soltanto nell'eventualità il personale delle altre amministrazioni non sia disponibile, dunque, la stazione appaltante potrà procedere alla nomina di esterni.

Le modalità di nomina

La nuova disciplina non prevede, però, delle puntuali regole procedurali; sicché le stazioni appaltanti possono stabilire in autonomia le modalità di nomina più adeguate, purché siano improntate ai criteri di trasparenza, competenza e rotazione. In particolare, il criterio di trasparenza non si sostanzia soltanto nell'obbligo di pubblicare i curricula dei commissari designati, ma impone che l'intera

procedura di nomina sia svolta in modo da garantire che il processo di selezione sia accessibile e comprensibile.

Conseguentemente l'amministrazione, al fine di verificare se tra il proprio organico vi siano soggetti in possesso dei requisiti prescritti dalla legge, è tenuta a procedere con un interpello nel quale siano fissate le competenze richieste. Soltanto qualora l'interpello vada deserto ovvero le candidature pervenute non soddisfino i requisiti di competenza predeterminati, l'ente può scegliere tra i funzionari di altre amministrazioni.

Al riguardo, occorre sottolineare che il Codice fa un generico riferimento ad "altre amministrazioni", il che lascerebbe presumere che sia del tutto irrilevante presso quale pubblica amministrazione il commissario presti servizio.

Altresì degno di nota è l'impiego da parte del legislatore del verbo "scegliere", in quanto sembrerebbe ammettere che la stazione appaltante individui direttamente il soggetto prescelto, senza una previa procedura comparativa.

Tale facoltà non esclude che la stazione appaltante, nel medesimo caso di assenza di competenze interne o di interpello andato deserto, possa chiedere alle altre amministrazioni nominativi di funzionari che presentino i requisiti necessari per ricoprire il ruolo di membro o presidente della commissione giudicatrice per poi scegliere tra i soggetti segnalati. In ogni caso la stazione appaltante, sia che scelga direttamente il funzionario, sia che scelga tra una rosa di nomi proposta dalle amministrazioni alle quali si è rivolta, provvede con richieste e/o comunicazioni formali adeguatamente motivate indirizzate ai funzionari e all'amministrazione di appartenenza di questi ultimi.

La necessità della formalizzazione della procedura

La stazione appaltante è tenuta a fornire la prova documentale dell'eventuale indisponibilità, che rappresenta, il presupposto fondamentale, affinché la stazione appaltante possa procedere con la nomina di un professionista esterno quale componente della commissione giudicatrice.

Conseguentemente nell'ipotesi di nomina del commissario "esterno", il provvedimento (di nomina) dovrà ripercorrere l'intero iter che ha condotto a tale soluzione. In particolare, dovrà attestare a) che a seguito dell'interpello interno si è riscontrata la mancanza di adeguate professionalità tra il personale della stazione appaltante ovvero tra quello dell'amministrazione beneficiaria, b) che i funzionari di altre amministrazioni dotati delle competenze richieste sono documentalmente indisponibili e, infine, c) la sussistenza, in capo al soggetto esterno nominato, di tutti i requisiti di competenza e professionalità richiesti e necessari per lo svolgimento dell'incarico. ■



Raccolta comunicazioni

_Marzo 2024

COMUNICAZIONE 31

PROT. N. 314

Roma, 27 febbraio 2024

OGGETTO: agenda parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 32

PROT. N. 345

Roma, 28 febbraio 2024

OGGETTO: agorà del 23.01.24 in tema di IMU/Alloggio Sociale trasmissione contributo da parte di Arca Jonica

COMUNICAZIONE 33

PROT. N. 350

Roma, 28 febbraio 2024

OGGETTO: richiesta dati IMU

COMUNICAZIONE 34

PROT. N. 355

Roma, 29 febbraio 2024

OGGETTO: aperiodico Federcasa n. 14 febbraio

COMUNICAZIONE 35

PROT. N. 365

Roma, 29 febbraio 2024

OGGETTO: richiesta dati IMU – specifiche sulla richiesta

COMUNICAZIONE 36

PROT. N. 366

Roma, 4 marzo 2024

OGGETTO: agenda parlamentare 4-8 marzo

COMUNICAZIONE 37

PROT. N. 370

Roma, 6 marzo 2024

OGGETTO: diritto di prelazione e di voto dell'inquilino nelle assemblee condominiali – parere all'ITEA di Trento.

COMUNICAZIONE 38

PROT. N. 404

Roma, 11 marzo 2024

OGGETTO: agenda parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 39

PROT. N. 432

Roma, 15 marzo 2024

OGGETTO: question time sul problema degli sfratti per morosità

COMUNICAZIONE 40

PROT. N. 433

Roma, 18 marzo 2024

OGGETTO: agenda parlamentare 18-22 marzo

COMUNICAZIONE 41

PROT. N. 440

Roma, 19 marzo 2024

OGGETTO: riepilogo bonus edilizi 2024/2025

COMUNICAZIONE 42

PROT. N. 441

Roma, 19 marzo 2024

OGGETTO: osservatorio ERP: avvio rilevamento dati al 31 dicembre 2023

COMUNICAZIONE 43

PROT. N. 459

Roma, 21 marzo 2024

OGGETTO: incontro agora' – 10 aprile ore 14.30 questionario dell'osservatorio ERP per il rilevamento dei dati 2023

COMUNICAZIONE 44

PROT. N. 462

Roma, 25 marzo 2024

OGGETTO: agenda parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 45

PROT. N. 475

Roma, 25 marzo 2024

OGGETTO: Richiesta dati IMU - SOLLECITO



federcasa

Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale
Via Napoleone III, 6 - 00185 Roma
telefono 06 888 117 20
e-mail federcasa@federcasa.it

www.federcasa.it
