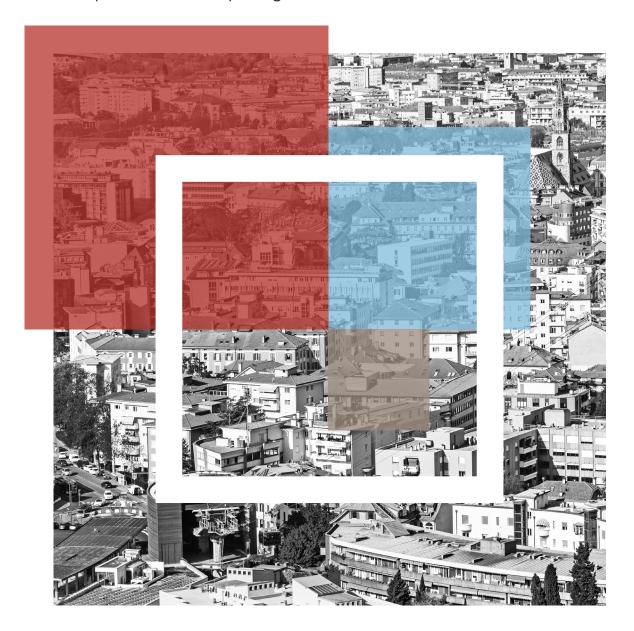


Competenze, scelte, protagonisti



Numero 4 Bolzano Aprile 2023





Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	6
Presentazione IPES Alto Adige	8
Intervista a Francesca Tosolini	10
Costruire bene, vivere bene	14
Appuntamenti Federcasa	16
Fotonotizia	20
Dicono di NOI	23
Commissioni	25
Osservatorio giuridico	
e piattaforma normativa	29
Osservatori ERP	33
Protocolli di Certificazione	34
HE - Accordo del Pantheon di Agrippa	40
Raccolta Comunicazioni	42

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

_

Art director e progetto grafico Marco Fiore

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Gentili lettori,

Questo numero sarà dedicato ad IPES Bolzano di Francesca Tosolini, una delle Presidenti più apprezzate in Federcasa.

Per quanto riguarda l'Osservatorio Erp vi informiamo sui dati della chiusura del rilevamento sul Superbonus 110% per quello Giuridico potrete leggere l'intervista con Tamburrino.

L'attività del neonato Ufficio Europa procede a gonfie vele, il Direttore Patrizio Losi e il componente di Giunta Marco Buttieri sono volati a Valencia per firmare l'Asse del Mediterraneo con APHM e AVS costituito con gli enti gestori dell'edilizia Residenziale Pubblica di Spagna e Portogallo di cui vi daremo ampio riscontro all'interno del periodico con tanto di documentazione fotografica.

Continua anche la programmazione con i Convegni, l'ultimo organizzato con C2R ha riscontrato fra gli altri la presenza del Ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini e il Vice Presidente del Senato Maurizio Gasparri. Il prossimo in programma è quello con RINA PRIME il 10 maggio a Roma sulla digitalizzazione.

L'Agorà dello scorso 19 aprile sul Welfare familiare 'Progettazione e Strumenti per una gestione sociale di comunità ha avuto un buon numero di partecipanti. All'appuntamento in remoto hanno partecipato come relatori, Claudia Corsini Vice Presidente ACER Rimini nonché Presidente Commissione Gestione Sociale di Federcasa, Marco Corradi Presidente Acer Reggio Emilia, Donato Pascarella Amministratore Arca jonica, Stefano Chiappelli Segretario Nazionale Sunia, Gianluca Davascio componente del Cda Medcover gruppo GrifoHolding, Claudia Elisa Bergamini responsabile sede Piacenza gruppo GrifoHolding.

Sono partite le Commissioni Tecnico Consultive e quella sui Rapporti di lavoro che ha potuto contare anche sulla partecipazione delle rappresentanze sindacali.



Favorire nuovi processi di adesione a Housing Europe

Riccardo Novacco Presidente Federcasa



Proseguono per Federcasa importanti incontri istituzionali per aprire nuovi canali di dialogo e per intensificare anche le relazioni internazionali. È stato molto interessante incontrare il Segretario Generale CEI, dr. Roberto Antonione, assieme a Marco Buttieri, componente della giunta nazionale di Federcasa, responsabile del nostro nuovo Ufficio Europa, e Marco Corradi, presidente di ACER Reggio Emilia e membro del board di Housing Europe.

Oggetto dell'incontro, chiesto al segretario generale CEI, dr. Roberto Antonione, è stato proporre la possibilità di realizzare a Trieste, in collaborazione con CEI, una conferenza internazionale su alcuni temi afferenti la Casa rivolto in particolare ai Paesi del centro-est Europa (Grecia, Turchia, Slovenia, Croazia, ecc.).

Obiettivi della conferenza internazionale:

- sensibilizzare gli Stati di quell'area geografica sui temi della Casa e condividere gli orientamenti dell'Unione Europea,
- promuovere lo scambio di know-how e buone pratiche,
- sostenere i processi di rigenerazione urbana e di riqualificazione energetica nell'ambito di progetti di cooperazione internazionale,
- favorire i processi di adesione a Housing Europe e Federcasa per allargare la platea dei Paesi membri,
- creare alleanze e partnership,
- rafforzare i rapporti con i Parlamentari europei al fine di favorire lo scambio di informazioni.

Il segretario generale, dr. Roberto Antonione, ci ha illustrato l'attività svolta da CEI, evidenziando i buoni rapporti, costruiti in oltre 30 anni di attività, con i Paesi dell'Est e in particolare con i 17 Stati membri dell'Europa centrale, orientale e sudorientale (https://www.cei.int/member-states).

CEI è un forum intergovernativo regionale istituito nel 1989, in seguito alla caduta del muro di Berlino, e fa capo al Ministero degli Esteri italiano.

La sua missione è lavorare per l'integrazione europea e lo sviluppo sostenibile.

CEI promuove l'integrazione europea e lo sviluppo sostenibile attraverso la cooperazione regionale e lavora al raggiungimento di alcuni obiettivi principali: il rafforzamento della capacità di buon governo dei suoi Stati membri, lo stato di diritto e lo sviluppo economico sostenibile per la stabilità, la coesione sociale, la sostenibilità ambientale, la sicurezza e la prosperità.

CEI promuove la cooperazione a livello istituzionale, attraverso partenariati e relazioni governative, parlamentari, economiche e locali.

Sviluppa progetti con fondi propri (Fondo di cooperazione, Fondo CEI presso la BERS) e programmi (programma di scambio di know-how; programma di cooperazione tecnica).

Grazie a questi strumenti CEI dà piena attuazione



Le nuove opportunità di dialogo con la CEI, ci permetteranno di intensificare le relazioni internazionali e promuovere la cooperazione

a livello istituzionale.

agli obiettivi fissati nel suo Piano d'azione triennale. A CEI è riconosciuto lo status di Observer alle Nazioni Unite e ha funzione propositiva nell'ambito dell'Agenda 2030.

Il segretario generale CEI, dr. Roberto Antonione, ha espresso la piena disponibilità dell'ente a sostenere l'individuazione di eventuali relatori da coinvolgere nell'ambito della conferenza internazionale che Federcasa intenderebbe organizzare e di favorire la promozione dell'iniziativa attraverso i propri canali istituzionali e relazionali.



Servizi efficienti, risposte professionali

Patrizio Losi Direttore Federcasa



Federcasa ha intrapreso un percorso di rinnovamento tecnologico e operativo che ha come obiettivo il miglioramento dei servizi da offrire agli Enti Associati.

La quota che ognuno paga deve avere un riscontro oggettivo che si deve misurare sull'efficienza della Federazione intendendo con questo il giusto equilibrio tra professionalità, competenza e tempi adeguati nelle risposte.

Per ottenere ciò è necessario introdurre dei correttivi organizzativi e funzionali.

Da una parte gli uffici di Federcasa che devono ricevere le richieste e dall'altra una rete di consulenti che sollecitati sulle loro varie e diverse competenze preparino pareri o chiarimenti. Questo consente di avere risposte professionali e quindi fornire un servizio adeguato alle necessità degli Enti Associati.

Abbiamo cominciato a realizzare questa rete e ad oggi siamo in grado di poter garantire professionalità e competenze. Nel campo giuridico, del lavoro e in quello tecnico siamo in grado di ottenere supporti adeguati e professionalmente qualificati.

Il nostro rapporto di consulenza si fonda su contributi a due livelli.

Il primo attraverso risposte ai quesiti che arrivano dalle singole Aziende Associate.

La seconda, che iniziamo con questo numero, me-

diante un contributo di approfondimento di tematiche inerenti i nostri campi di azione (abitare, sociale, gestione, politiche di incentivi, etc) che si declina in una serie di redazionali o articoli che verranno pubblicati mensilmente.

Questo consentirà di avere spunti, proposte e indirizzi che ogni Ente potrà anche direttamente sviluppare con i nostri consulenti.

Questo primo articolo di Aprile viene sviluppato da C2R Gruppo Rollino (Consulenza e ricerca applicata nel campo dell'energia) e tratta dei Protocolli di Certificazione per gli Alloggi ERP.

Da quest'attenta analisi emerge che più del 50% degli edifici italiani di ERP disponibili sono stati costruiti prima del 1980 e, nella maggior parte degli immobili, non sono mai stati effettuati interventi significativi di riqualificazione.

Ciò significa che la sfida italiana sul fronte dell'ERP è sia quantitativa sia qualitativa, con la necessità di prevedere una reale politica nazionale di ERP, che sia in grado di coniugare le impellenti necessità sociali ed ambientali del nostro Paese.

L'abitare sociale deve essere inteso come processo e come leva per ottenere una maggiore equità sociale e, contemporaneamente, per raggiungere gli ambiziosi obiettivi fissati dal Green Deal europeo, cioè la neutralità climatica di tutte le città europee al 2050.



Abitare, sociale, gestione, politiche di incentivi, rispondere ai questiti sulle tematiche care agli associati con professionalità e in tempi adeguati è uno degli obbiettivi del percorso di rinnovamento intrapreso.

Ne seguiranno altri che varieranno dalla sicurezza sismica agli strumenti contrattuali passando attraverso lo sviluppo di strumenti ad alta tecnologia, le comunità energetiche e la rigenerazione urbana.

Ritengo sia un contributo importante e spero che venga non solo apprezzato ma che porti contributi utili alle Aziende Associate.



IPES Alto Adige

Storicamente radicati sul territorio, attenti all'inclusione e all'impatto ambientale

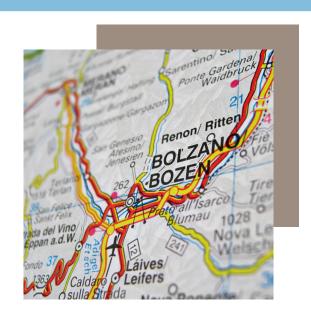


Ipes, istituto per l'edilizia sociale dell'Alto Adige, dispone di 13.500 alloggi in 111 comuni altoatesini. Complessivamente nelle abitazioni dell'Istituto vivono circa 30.000 persone, la terza "città" per numero di abitanti dell'Alto Adige. Considerato che gli alloggi locati dall'Ipes rappresentano più del 70% di quelli complessivamente presenti sul mercato delle locazioni, si comprende come l'Istituto svolga un ruolo significativo nella definizione delle politiche abitative sociali.

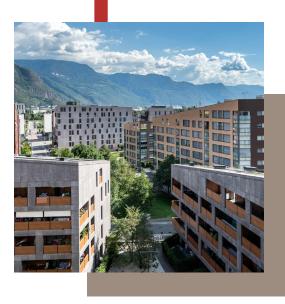
Fondato nel 1934 con la denominazione di "Istituto per le case economiche e popolari di Bolzano", durante il fascismo fu utilizzato soprattutto per dare una sistemazione alle famiglie provenienti dalle province italiane. Nel 1972, con l'introduzione del nuovo Statuto di Autonomia, si riconobbe la competenza primaria della Provincia in materia di edilizia sociale, assicurando a tutti gruppi linguistici presenti, italiano, tedesco, ladino, pari accesso agli alloggi sociali

L'obiettivo di Ipes negli ultimi due decenni è stato anche quello di incentivare costruzioni a basso impatto ambientale con elevate prestazioni energetiche, il che significa migliore comfort abitativo e riduzione di consumi, e di conseguenza, di spese, per gli inquilini.

Tanti i progetti realizzati in tal senso, una bio-casa nella zona semirurale, il primo edificio in CasaClima "A", a Bolzano. Un progetto pilota che ha riscosso



13.500
unità immobiliari
111
Comuni
30.000
inquilini
200 milioni



grande successo è stata la casa passiva costruita a Bronzolo, si tratta del primo condominio di edilizia popolare realizzato in Italia secondo i criteri Passivhaus.

Oggi l'attività costruttiva e manutentiva dell'Istituto genera un indotto consistente nel panorama economico della Provincia altoatesina, con un volume di lavori e servizi che annualmente raggiunge i 40 milioni di Euro. I programmi per i prossimi anni prevedono una spesa di quasi 200 milioni di euro nel bilancio dell istituto, tra nuove costruzioni e manutenzioni, progetti studiati affinché I edilizia popolare sia molto ben integrata nel contesto territoriale. La ripartizione inquilinato si occupa dell'intera gestione di graduatorie e assegnazioni.



L'INTERVISTA

Francesca Tosolini

Presidente IPES Alto Adige



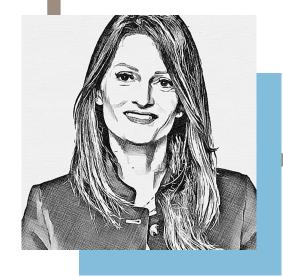
Fra i problemi più seri che coinvolgono la sua Aler, come nella maggior parte del paese c'è la morosità aggravata dalla situazione politica internazionale e dalla crisi economica. Quali sono i dati della sua azienda?

«L'incremento della morosità nel corso dell'ultimo anno è da ricondursi principalmente all'addebito della maggiorazione dell'acconto sulle spese accessorie dovuto all'incremento dei costi dell'energia. Il rapporto tra nuova morosità generata nell'anno e il totale degli addebiti per affitti e accessori ammonta per l'anno 2022 al 3,52%, di poco superiore ai livelli pre-pandemia (anno 2019 indice 3,24%, anno 2020 indice 3,81%, anno 2021 indice 3,45%).

Intensa è l'attività per il monitoraggio ed il recupero dei crediti attraverso provvedimenti che vanno dai solleciti di pagamento fino ad accordi di pagamento rateale successivi alla notifica del decreto ingiuntivo. Non esiste una commissione per la valutazione della morosità incolpevole. Nel caso l'utente si trovi in posizione di temporanea difficoltà e sussista l'impegno a fare fronte ai propri debiti, il nostro ufficio concorda un pagamento rateale degli arretrati e, qualora sussistano i presupposti, si indirizza il debitore agli enti assistenziali e ai servizi sociali per l'inserimento in un programma di supporto economico e sociale, da monitorare assieme ai nostri uffici».

Altro tema comune è quello del pagamento dell'IMU. Quali soluzioni comuni propone per arrivare ad una soluzione di questo problema che pesa enorme"

Un impegno: far dialogare i tecnici competenti per confronti proficui, al fine di portare avanti le istanze che ci accomunano, a sostegno di Federcasa e di ciscuna azienda al suo interno.



mente sui vostri bilanci?

«Annualmente lpes paga € 2.100.000 a titolo di IMI su aree edificabili e su alloggi non regolarmente locati - la possibilità di non applicare l'imposta per gli alloggi sfitti è diversamente disciplinata dai singoli comuni. L'Ufficio Patrimonio dell'Ipes si è attivato da tempo per verificare l'opportunità di una modifica della legge provinciale per estendere l'esenzione dell'imposta anche agli alloggi liberi in fase di risanamento».

Parliamo di IVA PRORATA

bello oltre un anno fa».

«Il pro-rata di indetraibilità risultante dall'ultima dichiarazione IVA è pari al 94%. L'elevata percentuale di indetraibilità deriva dal fatto che i canoni di locazione e le spese accessorie degli alloggi sociali vengono addebitati in regime di esenzione e solamente la locazione di beni strumentali e le relative spese accessorie sono assoggettate a IVA.

Nonostante il D.L. 1/2012 abbia introdotto l'opzione dell'imponibilità IVA per i contratti di locazione e cessione degli alloggi sociali, con delibera del 2013, Ipes ha disposto di mantenere, tenuto conto della propria funzione sociale, il regime di esenzione IVA per la locazione e la cessione degli alloggi sociali».

Proroga superBonus 110, può darci dei dati che coinvolgono la sua azienda?

«L'introduzione del Superbonus ha suscitato grande interesse all'interno di Ipes, trattandosi di agevolazioni per tipologie di lavori già previsti nei programmi di straordinaria manutenzione dell'istituto per oltre 110 milioni di euro.

Ipes si è attivato nella parte iniziale, partecipando in modo attivo al Tavolo provinciale, che ha visto la contribuzione di tutti i soggetti potenzialmente coinvolti nell'operazione (Banche, Associazioni di imprese e artigiani, liberi professionisti, agenzia casa clima, sindacati, provincia, amministratori di condominio ecc.). Il primo edificio realizzato con il Superbonus 110% è stato consegnato a Castel-



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

«Le previsioni erano inizialmente molto buone, sulla base dei primi esiti nei condomini misti la risposta è stata estremamente positiva, e sono stati richiesti studi di fattibilitàche avrebbero dovuto consentire l'esecuzione di lavori per circa 30 milioni, ad oggi però ridotti per i motivi che sono ben chiari anche alle nostre aziende. Internamente sono stati individuati interventi per un totale di 300 alloggi, che non saranno raggiunti a causa delle numerose gare deserte».

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

«Ipes finora non ha sviluppato alcun progetto con questa forma di cooperazione tra soggetti pubblici e privati. Certamente, sulla carta, si tratta di un'opportunità che potrebbe essere sfruttata anche da Ipes in futuro, in considerazione della necessità di efficientare le risorse a nostra disposizione, sia umane che finanziarie. Ma, come sempre, si tratta poi di comprendere quanto sia concretizzabile tenuto conto di una normativa certamente non agevole».

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

«Ipes vanta occupazioni abusive pari a zero. L'unica arma a nostra disposizione che continuiamo ad adottare è quella di evitare che il fenomeno si propaghi intervenendo tempestivamente. In passato di fronte a occupazioni abusive sono state fatte immediatamente intervenire le forze dell'ordine con esito positivo. L'intervento rapido e immediato, anche se "soft", dal nostro punto di vista rimane l'aspetto più importante per evitare che il fenomeno dilaghi. Stiamo di fatto adottando la strategia "broken windows" utilizzata anche da Giuliani per ridurre la criminalità a New York City. Va anche certamente aggiunto che fortunatamente la nostra Provincia ad oggi non registra azioni forti di occupazione abusiva da parte di famiglie in situazioni di disagio tanto grave da non riuscire a gestire».

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

«Il condominio misto viene definito come soggetto privato, pertanto, vista la

sua natura giuridica, il codice dei contratti pubblici non deve essere applicato. Ciononostante è comunque auspicabile che vengano richiesti più preventivi di spesa, ove possibile, per assicurare l'adeguatezza della scelta. Il condominio è regolato da una gerarchia delle fonti del diritto quali».

Presidente, Lei ha collaborato attivamente con l'Avvocato Donato Pascarella alla composizione delle Commissioni Tecnico Consultive. Un grande lavoro che finalmente parte.

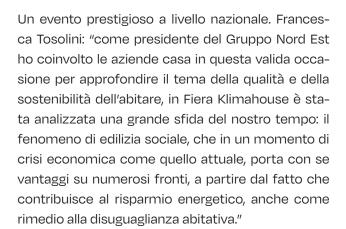
«La riattivazione di Commissioni che possano lavorare su tematiche condivise e di interesse è stata un'iniziativa sostenuta e incoraggiata da tutti gli associati, sia per affermare il ruolo di centralità di Federcasa sia nell'incentivare lo scambio e l'interazione tra le varie professionalità operanti nelle aziende presenti sul territorio nazionale. Un lavoro che ha portato me e l'Avvocato Pascarella a relazionarci con Presidenti e Direttori sull'intero panorama di edilizia residenziale pubblica nazionale a sottolineare il significato e il peso che avranno le Commissioni all'interno della Federazione.

Il senso sarà portare avanti le istanze che ci accomunano facendo dialogare i tecnici competenti per confronti proficui che possano risolvere problematiche comuni. Un impegno che, se affrontato nella giusta maniera, sarà di grande supporto e sostegno all'attività di Federcasa e di conseguenza, di ciascuna azienda ».



Costruire bene, vivere bene

IPES Alto Adige alla Fiera Klimahouse



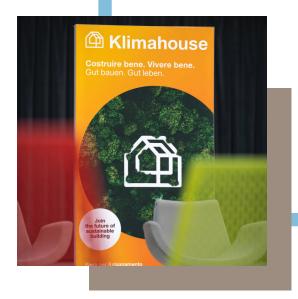
Un tema quello dell'efficienza energetica su cui Ipes punta molto, una spinta importante data dal finanziamento attraverso la Banca Europea degli investimenti il cui progetto prevede la realizzazione di 280 nuove unità di social housing ed il potenziamento dell'efficienza energetica di oltre seimila unità nel periodo 2021-2025, migliorando i servizi abitativi in termini di isolamento termico, illuminazione e riscaldamento, usufruendo di soluzioni energetiche rinnovabili quali il fotovoltaico ed il biogas. Il completamento degli investimenti apporterà il 53% di risparmio energetico rispetto al consumo degli edifici abitativi attualmente esistenti.

Il progetto concorrerà al raggiungimento di molteplici obiettivi di sostenibilità e sviluppo, a partire dall'azione climatica attraverso la costruzione e rinnovamento di edifici sostenibili e resilienti ai cambiamenti climatici. Tra le principali sfide da affron-

Il modo in cui si costruisce, i materiali con cui lo si fa, il riutilizzo dei componenti esistenti, sono elementi fondamentali per prolungare la vita di un edificio.

Francesca Tosolini Presidente IPES Alto Adige Presidente Gruppo Nord Est





tare anche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, per rendere efficienti e sostenibili gli edifici, c'è sicuramente la capacità di sfruttare efficacemente le energie rinnovabili. L'impegno sul tema ambientale è una prerogativa anche nel settore edilizio, è indispensabile cambiare approccio e concentrarsi su progettazione e realizzazione pensando all'intero ciclo di vita di un immobile.

Ipes sta analizzando le eventuali possibilità di intervento anche sul fotovoltaico, l'obiettivo dei progetti e degli studi rimane sempre incentrato sulla qualità di vita degli inquilini, ciò che l'ente si impegna a fare per supportare le famiglie ad affrontare il caro energia è l'efficientamento energetico degli edifici che concorre cosi in maniera preponderante a ridurre i consumi e di conseguenza le bollette. Ci sono ancora molte opportunità da sfruttare per rendere sostenibili le nostre case, e lpes con il suo patrimonio immobiliare distribuito su tutto il territorio provinciale è responsabile di importanti impatti ambientali e socio-economici.

"Il modo in cui si costruisce, i materiali con cui lo si fa, il riutilizzo dei componenti esistenti, sono elementi fondamentali per prolungare la vita di un edificio e che rientrano appieno nel focus dell'istituto che costruisce e risana i suoi immobili con una particolare attenzione alla qualità. Perché qualità significa benessere abitativo, significa comfort."

In questo senso Ipes é stato precursore avendo realizzato negli anni '90 il primo condominio secondo le direttive della Agenzia Casa Clima a Bolzano, con l'introduzione di un innovativo sistema di ventilazione controllata, che ha permesso agli inquilini che vi abitavano un notevole risparmio sui costi per il riscaldamento. All'interno di Ipes stiamo sviluppando un vero e proprio laboratorio che porta all'elaborazione di un concetto di qualità, partendo dalla progettazione degli edifici fino alla loro realizzazione.



Appuntamenti

Agorà e Convegni

AGORÀ - 29 APRILE

"Welfare familiare"

Progettazione e Strumenti per una gestione sociale di comunità

_

Protagonista dell'appuntamento online di Federcasa oltre al Gruppo Asfalia, il presidente dell'Azienda Casa di Reggio Emilia, Marco Corradi, che ha preso spunto dalla presentazioneW di alcuni dati relativi alla situazione degli abitanti dell'edilizia residenziale sociale di Reggio Emilia.

"Circa il 53% degli utenti ACER è collocato nelle fasce di protezione, il cui ISEE arriva a 7.620 euro. A fronte di questo dato, abbiamo calcolati i costi medi annui della casa (ante crisi energetica), comprensivi di canone di affitto, spese accessorie, spese per illuminazione, spese per riscaldamento e spese condominiali. Mediamente si calcola che i costi dell'abitazione per essere sostenibili non devono impegnare oltre il 30% del reddito familiare complessivo.

FASCIA DI	CANONE MEDIO	COSTO SPESE	TOTALE
CANONE ERP	PER ANNO	ACCESSORIE	
Fascia di protezione	€ 720	€ 3.000	€ 3.720
Fascia di accesso	€ 1.950	€ 3.000	€ 4.950
Fascia di permanenza	€ 3.000	€ 3.000	€ 6.000
Locazione permanente	€ 3.360	€ 3.000	€ 6.360
Canone calmierato ERS	€ 4.200	€ 3.000	€ 7.200

Da questa tabella si evince che un'alta percentuale di utenti dell'edilizia sociale vivono in alloggi i cui costi complessivi non sono sostenibili. Questo fenomeno è causa di morosità o povertà energetica.

Il patrimonio di informazioni di cui ACER e i Comuni dispongono rappresentano una potenzialità fondamentale per favorire lo sviluppo di nuovi servizi alla persona e all'abitare sostenibile, orientati a contrastare i fenomeni di morosità e povertà energetica e favorire una crescita sociale ed economica equa. Per contrastare questi fenomeni sono state individuate alcune linee di intervento come: investimenti per l'efficienza energetica degli edifici, autoproduzione e autoconsumo di energia elettrica e presa in carico delle persone più fragili per favorire processi di inclusione e coesione sociale necessari allo sviluppo di iniziative di condivisione di beni e servizi di prossimità, nonché fornire servizi efficienti ed efficaci di prossimità a basso costo (servizi alla persona, servizi di noleggio, cessione beni usati, servizi en-



ergetici, beni ecocompatibili e sconti su beni nuovi).

In questo contesto, la costruzione di una comunità, che dovrebbe coincidere con lo sviluppo delle Comunità energetiche, diventa fondamentale laddove i partner sono i cittadini, le imprese, le istituzioni del territorio e il Terzo settore.

Per favorire la coesione e l'inclusione sociale, da cui si può generare una comunità coesa ed efficiente, occorre lavorare sulla cura e la gestione degli spazi pubblici interni ed esterni come luoghi di socialità, e mettere in campo attività di portierato sociale, favorire la partecipazione e la condivisione delle scelte tra gli abitanti, promuovere e premiare le azioni virtuose, promuovere la conoscenza e rispetto delle regole condominiali".

I CONVEGNI, che hanno riscosso un grande successo di partecipazioni, nascono dalla necessità di aprire alla discussione sui punti programmati cari a Federcasa e ai suoi associati.

Nel corso del convegno è possibile impostare un vero network tra le Aziende, una piattaforma di confronto con varie tematiche alla presenza di ospiti istituzionali, politici e tecnici, in grado di approfondire e chiarire i temi in questione. Le attività di condivisione, di formazione, di studio, decisorie e gestionali, venivano spesso trasmesse in scala ascensionale ai vertici delle Aziende e in molti casi lì si fermano, senza possibilità di confronto. Proprio per aprire maggiori spazi agli associati e ricercare una nuova formula più diretta in grado di dare un aiuto concreto, per rendere tutti partecipi in prima persona del percorso decisionale e programmatico di questa Federazione.

La nuova direzione si orienta verso attività volte alla diffusione delle buone pratiche, delle esperienze e delle peculiarità di ciascuna Azienda.

Federcasa è il contenitore di tutte le best practice e vuole essere un tavolo di dialogo costante, di arricchimento reciproco sul quale sarà possibile interfacciar-



si per pianificare insieme un piano strategico per il sistema Casa. Un mondo che si sta allargando, un mondo sociale, che vede al centro dell'inclusione sociale, le persone e gli inquilini.

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-Federcasa1 (maggio 2020 - DIMENSIONE DEL DIS-AGIO 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. Le conclusioni emerse sono:

La necessità di riadattare edifici esistenti dei Comuni, non utilizzati, da mettere a disposizione delle nuove assegnazioni 12 mila alloggi l'anno (per 15 anni) (con un costo di 25 mila euro medi ad alloggio stimato sulla casistica degli interventi già realizzati con la legge '80), richiederebbe circa 300 milioni euro/anno. L'esigenza di riqualificare per ridurre il rischio sismico ed incrementare l'efficienza energetica (per fronteggiare la povertà energetica) per ulteriori 30 mila alloggi/anno (per 15 anni) (assumendo un costo di 50 mila euro ad alloggio) l'intervento richiederebbe 1,5 miliardi euro/anno.

La proposta di una rigenerazione urbana ed edilizia residenziale pubblica, con un piano che realizzi 200 mila alloggi in 15 anni, rispondendo al disagio economico di famiglie in affitto, mediante la demolizione e ricostruzione e il recupero di edifici esistenti e non utilizzati e delle aree dismesse. Considerando 13,33 mila alloggi/anno con un costo di 150 k€/alloggio, questo intervento richiederebbe 2 miliardi euro/anno.

CONVEGNO - 29 MARZO

Rigenerazione urbana e nuova residenzialità - Il ruolo delle Aziende ERP e strumenti normativi.

In collaborazione con C2r

_

Ad aprire i lavori del Congresso di oggi nella Sala Risorgimento dell'Hotel Massimo D'azeglio di Via Cavour a Roma, ci ha pensato il Presidente di Federcasa, Riccardo Novacco che ha sottolineato l'importanza di Federcasa nello scenario di rigenerazione urbana puntando soprattutto sulla capillarità e sul network diffuse su tutto il territorio, sull'Esperienza nella rigenerazione urbana, sociale,







architettonica ed urbanistica, ma soprattutto sul ruolo attivo nei processi di coesione sociale, quale aspetto imprescindibile della rigenerazione urbanistica del territorio. Dopo di lui ha preso la parola il Direttore di Federcasa, Patrizio Losi nel corso del suo intervento ha sottolineato, come siano importanti questi convegni e quanto servano per puntare i fari su Federcasa, perché sia riconoscibile e indentificabile in modo da diventare un interlocutore privilegiato con il Governo per affrontare i temi comuni a tutti i nostri associati. Losi ha posto l'accento sull'importanza di sottoporre direttamente al Ministro e ai rappresentanti delle Istituzioni presenti le problematiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica per arginare i sempre più urgenti i problemi di carattere sociale nonchè quelli della sicurezza che attraverso un percorso di rigenerazione urbana costituisce il percorso più utile.

Sono seguiti gli interventi Istituzionali con il Senatore Matteo Salvini Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Senatore e il Senatore Maurizio Gasparri Vicepresidente del Senato della Repubblica, che proposto le loro soluzioni sul tema della rigenerazione urbana e sulla nuova residenzialità. A seguire la Tavola rotonda a cui hanno preso parte, Paolo Buzzetti Vicepresidente di ASPESI, Paola Marone Presidente Federcostruzioni, Leo Massari Chief Legal Officier di LESS, Thomas Miorin CEO di Edera, Luca Rollino CEO LESS e C2R Energy Consulting, Angelo Sala Presidente ALER Milano, Andrea Scotti Responsabile Rigenerazione Urbana, Infr. e Advisory di Cassa Depositi e Prestiti.

Le giornate di Convention di Federcasa, sono strutturate in modo tale da dare spazio a tutti. Le mattinate sono dedicate all'esposizione del tema in essere con la partecipazione di specialisti del settore e/o funzionari dei Dipartimenti governativi o membri delle Commissioni parlamentari. Il pomeriggio è dedicato al confronto e alle iniziative interne a Federcasa.



Fotonotizia



Abitare è vita - Wohnen ist Leben

Ivo Corrà

Centro Trevi - TreviLab 16.03 | 12.04.2023

A cura di: Kuratiert von Michele Fucich

Mostra "Abitare è vita"

Nel 50° anniversario di IPES, Istituto per l'Edilizia Sociale dell'Alto Adige, l'istituto commissiona ad un rinomato fotografo bolzanino un'indagine fotografica dentro ed intorno all'edilizia sociale della provincia.

L'esposizione "Abitare è vita - l'universo Ipes e l'alto Adige " segue alla pubblicazione di un libro fotografico. Fotografia e approfondimenti testuali incontrano la realtà Ipes sul terreno dell'architettura, delle implicazioni urbanistiche e dei rapporti con il paesaggio extra-urbano; non in ultimo, l'universo dei suoi abitanti. Il tessuto degli insediamenti Ipes è riletto quale punto di convergenza di politiche residenziali e più in generale del welfare, servizi che promuovono l'integrazione degli "occupanti" nella vita comunitaria, tecnologie rivolte alla migliore gestione delle risorse naturali e cambiamenti sociali e demografici su scala locale e più vasta.

"La prima mostra realizzata dall'istituto, l'importanza di far conoscere Ipes Wobi a chiunque voglia approfondire questo mondo. Sì, perché di mondo si tratta, parliamo di case, di alloggi a prezzo accessibile, di riqualificazioni, di rigenerazione urbana, di 40 milioni annuali di indotto economico su tutto il territorio, di gestione sociale, ma soprattutto parliamo di 30.000 storie di vita. Perché gli inquilini Ipes sono per numero la terza città dell' alto Adige e questo aspetto è significativo di cosa rappresenti l'istituto per l'intera provincia altoatesina, oltre al

peso e responsabilità di politica e amministrazione.

Da Vipiteno e Colle Isarco, nei pressi del Brennero, a Brunico e Campo Tures in Val Pusteria; dai centri venostani di Silandro e Lasa al borgo di Solda in Alta Val Venosta; da Bressanone a Merano passando per l'insediamento industriale di Sinigo, e ovviamente Bolzano. Attraverso le immagini in mostra, come è stato per la pubblicazione edita in occasione del 50° anniversario, anche IPES si racconta a 360 gradi ai cittadini, ponendo l'attenzione non solo sulla questione alloggi ma sul suo essere terreno di convergenza di molteplici aspetti, dall'architettura al contesto territoriale e sociale. Le persone hanno aperto le porte dei loro appartamenti, hanno raccontato le loro storie e si sono mostrate con naturalezza nel corso della loro quotidianità. Ed ecco perché era importante dare visibilità a queste immagini attraverso una mostra aperta a tutti".

A corredo della mostra è stato poi anche previsto un approfondimento con una visita guidata e il talk "L'universo Ipes, tra realtà e rappresentazione" che ha messo in dialogo la parte più tecnica raccontata da chi e stato testimone degli anni delle grandi sfide che ha affrontato l'ente, con chi ha curato la realizzazione della mostra, un interessantissimo momento di confronto e di scoperta."

Nella pubblicazione "Abitare è vita", sono stati af-



frontati diversi aspetti legati all'ente:

la storia, sono state individua tre fasi principali nei quasi 90 anni di storia dell'edilizia popolare in Alto Adige, nel 1934, l'Istituto fascista autonomo per le case popolari (Ifacp) avviò un primo tentativo di pianificazione abitativa massiccia per le classi svantaggiate. In particolare, merita di essere menzionato l'ex insediamento delle Semirurali a Bolzano. Una seconda tappa importante fu il 1972, con l'adozione dello Statuto di autonomia dell'Alto Adige. Questo ha portato a una politica abitativa intensiva e molto più decentrata da parte del IPES, che ha cercato di compensare i deficit di sviluppo delle aree rurali e dei piccoli centri rispetto a Bolzano. La terza fase inizia con gli anni Novanta del nuovo secolo, quando, con la pianificazione del quartiere Kaiserau-Casanova, il capoluogo Bolzano torna a essere il fulcro della politica di controllo dello Stato sociale del Paese. L'impegno territoriale complessivo continua.

Le principali sfide gestionali che le aziende di edilizia residenziale pubblica devono affrontare oggi in una prospettiva nazionale che vede l'edilizia residenziale pubblica come il luogo in cui si incontrano le questioni sociali più urgenti del nostro tempo. Molte persone che vivono nelle case popolari nelle città italiane non solo hanno un reddito basso, ma appartengono anche alla fascia socialmente più debole: senza lavoro stabile, colpiti dalla disoccupazione, con bassi livelli di istruzione, più spesso malati, con un accesso insufficiente alle cure, gravati da solitudine emotiva, impreparati all'invecchiamento, esposti all'abbandono. Le associazioni edilizie, nate per fornire alloggi ai lavoratori, oggi devono gestire un patrimonio abitativo che invecchia più rapidamente di quanto sia possibile mantenere e rinnovare, per gruppi sociali con esigenze complesse e diverse. "Non sorprende quindi che le amministrazioni degli istituti italiani di edilizia residenziale stiano attraversando anni incerti: non sono più promotori immobiliari, ma nemmeno operatori a pieno titolo di istituzioni sociali", affermano Eleonora Perobelli e Raffaella Saporito, che in questo contesto sottolineano il valore del modello altoatesino.

La sostenibilità, per rendere gli edifici sostenibili, una delle maggiori sfide future è rappresentata da come costruiamo e con quali materiali lo facciamo. Le sfide climatiche ed ecologiche che si pongono all'ambiente costruito, e al settore edilizio in particolare, rendono necessario ampliare i confini dell'azione umana e passare dal punto di vista tradizionale, concentrato su progettazione, produzione e realizzazione, al calcolo dell'intero ciclo di vita.■

Dicono di noi

ANSA - Roma 29 MARZO

Salvini: "il codice degli appalti sarà in vigore da luglio, Cgil lo conosce bene se già fa uno sciopero"

Il codice degli appalti contiene "229 articoli e una quarantina di allegati che non necessiteranno di ulteriori interventi attuativi, quindi quello è. Stiamo lavorando alle rifiniture per avere il quadro completo sulle ultime virgole. Entra in vigore sulla carta il primo luglio, poi vedremo e aggiorneremo l'Europa perchè le imprese hanno bisogno di tempo per studiare un nuovo codice. Ma noi siamo già pronti, non perchè ce lo chiede l'Europa ma perchè c'eravamo presi l'impegno". Lo spiega il vipepremier e ministro delle infrastrutture Matteo Salvini intervenendo all'evento organizzato da Federcasa su rigenerazione urbana e nuova residenzialità. "La Cgil conosce il codice meglio di me visto che non lo abbiamo ancora chiuso ed ha già cominciato uno sciopero ma questo è il bello della democrazia. Un codice che noi abbiamo recepito come traccia dal Consiglio di Stato che ringrazio. E' stato preparato da 'pericolosi sovversivi' - ironizza Salvini - noi ci abbiamo aggiunto un'impronta culturale fondata sulla fiducia. Togliamo un pò di burocrazia e di tempi per i pareri degli enti pubblici. Togliamo la possibilita' di dire no punto".



Commissioni

Lista Componenti, temi di riferimento e regolamento

OPERATIVE



Rigenerazione urbana

Responsabile

Luca Panfietti Pres. ERP Massa Carrara

Referente Giunta

Luca Talluri Pres. Casa Spa Firenze

Temi

Finanziamenti costanti e strumenti normativi per una gestione programmata delle politiche abitative. Fondi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.



Legale e appalti

Responsabile

Francesca Tosolini Pres. IPES Bolzano

Referente Giunta

Paolo Petrolo Comm. Stra. ATERP Calabria

Temi

Tematiche relative alle procedure degli appalti e a quelle per gli aspetti legali e normativi.



Attività tecnico energetiche

Responsabile

Nicole Salvatore Vice Pres. ARER Aosta

Referente Giunta

Marco Buttieri Vice Pres. ATC Piemonte Sud

Temi

Finanziamenti costanti e strumenti normativi per una gestione programmata di efficientamento energetico. Fondi per energie alternative e transizione ecologica.



.1 Superbonus 110%

Responsabile

Marco Bertuzzi Pres. ACER Bologna

Referente Giunta

Fabio Nordio Pres. ATER Venezia

Temi

Normative tecnico legislative e codice appalti. Contratti e modalità di appalti. Rapporti Enti Istituzionali e Conferenza Stato Regioni.



Attività fiscali e tributarie

Responsabile

Lucrezia Guida Pres. ATER Matera

Referente Giunta

Alberto Enrico Chiriacò Comm. Stra. ARCA Sud

—

Temi

Proposte Modifiche IMU e IVA. Pratiche Gestione e Sviluppo Superbonus 110%.



Rapporti con il Sud e le Regioni

Responsabile

Angelo Sicali Pres. IACP Catania

Referente Giunta

Angelo Sicali Pres. IACP Catania

_

Temi

Politiche abitative



Gestione sociale

Responsabile

Claudia Corsini Vice Pres. ACER Rimini

Referente Giunta

Angelo Sala Pres. ALER Milano

_

Temi

Proposte di nuovi modelli di partecipazione attiva degli inquilini, fragilità e temi sociali di convivenza.



Rapporti di lavoro

(CCNL Federcasa)



Enti pubblici non economici

Responsabile

Claudia Corsini Vice Pres. ACER Rimini

Referente Giunta

Angelo Sala Pres. ALER Milano

_

Temi

Proporre uniformità tra tutte le aziende con adesione al contratto Federcasa. Enti che non applicano il CCNL Federcasa dipendenti.



REGOLAMENTO

Fuzionamento delle Commissioni tecnico-consultive

_

Art.1 - Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina il funzionamento delle Commissioni consultive o di studio, tecniche e/o scientifiche di Federcasa.

Esse operano sotto il coordinamento del Direttore di Federcasa e con la supervisione della Giunta Esecutiva che viene effettuata per il tramite dei referenti di Giunta.

Art.2 - Funzione delle Commissioni

Le Commissioni consultive o di studio sono istituite dal Direttivo di Federcasa, su proposta della Giunta Esecutiva, per fornire pareri, approfondimenti ed elementi di valutazione su qualsiasi materia che interessi la Federazione nonché per effettuare studi ed indagini in specifici settori e materie oggetto dell'attività statutaria.

Le materie e gli studi vengono individuate dalla Giunta Esecutiva di Federcasa.

Art.3 - Composizione e nomina

Il Consiglio Direttivo, su proposta della Giunta Esecutiva, determina il numero delle Commissioni e le materie di competenza secondo le esigenze della Federazione.

Le Commissioni restano in carica per il medesimo periodo del Consiglio Direttivo che le ha istituite.

Le Commissioni sono composte dal Presidente di Commissione e da un numero variabile di componenti, con un minimo di tre ed un massimo di nove, individuati dalla Giunta Esecutiva.

È fatta salva la possibilità da parte del Presidente di Commissione di integrare la composizione della commissione stessa, con successiva ratifica da parte della Giunta Esecutiva, ciò al fine di garantire e non pregiudicare le attività in corso di svolgimento.

Le Commissioni possono essere composte sia da amministratori/rappresentanti legali e/o dirigenti e/o dipendenti degli associati, sia da esperti che, data la loro particolare competenza ed autorevolezza, possono apportare rilevanza e qualificazione ai lavori oggetto di studio o ricerca.

La Giunta Esecutiva, al fine di assicurare e mantenere il necessario rapporto di collegamento con le Commissioni, delega ad uno dei suoi componenti il compito di:

- riferire periodicamente sull'attività delle Commissioni;
- illustrare alla Giunta Esecutiva i pareri, gli elaborati e le trattazioni dei gruppi di studio;
- presenziare, in generale, a tutte le attività delle Commissioni.

Art. 4 - Compiti del Presidente della Commissione

Il Presidente della Commissione è responsabile dei lavori della stessa e pertanto:

- a) formula di concerto con il Direttore di Federcasa un piano generale annuale che deve tenere conto delle priorità e delle eventuali urgenze stabilite dalle direttive della Giunta Esecutiva;
- b) redige, con l'ausilio del Direttore, il calendario delle riunioni;
- c) presiede le riunioni, dirige le discussioni e le attività della Commissione;
- d) redige e sottoscrive ogni documento, parere ed elaborato predisposto dalla Commissione;
- e) propone al Referente di Giunta e di concerto con
- il Direttore di Federcasa l'acquisizione di pareri di esperti o la realizzazione di particolari studi o ricerche;
- f) cura la redazione della relazione annuale dei lavori della Commissione anche delegando, sotto la propria responsabilità, altri componenti della Commissione stessa.

Art. 5 - Compensi e Spese di funzionamento

Per gli incarichi relativi al ruolo di Presidente di commissione, ad esclusione dei Presidenti già membri di giunta, è prevista una indennità determinata ai sensi dell'art.23, comma 2, dello Statuto.

Gli incarichi relativi agli altri componenti delle commissioni sono intesi a titolo gratuito, fatte salve disposizioni successive da parte della Giunta.

Le spese per il funzionamento delle commissioni in presenza presso la sede di Federcasa a Roma sono a carico della Federazione, purché preventivamente autorizzate dal direttore di Federcasa al Presidente della Commissione (che dovrà comunicare i nominativi dei componenti che si riuniranno con lui) e con le modalità previste dal regolamento adottato il 26.10.2022 dalla Giunta Esecutiva.

Possono essere previsti rimborsi spese per i componenti esterni delle commissioni per particolari meriti di competenza ed esperienza.

Art. 6 - Riunioni

La Commissione si riunisce di regola in composizione plenaria in modalità di videoconferenza.

Una delegazione della Commissione, composta da tre componenti incluso il Presidente, si riunisce quattro volte all'anno in presenza presso la sede di Roma della Federazione, sulla base del calendario delle riunioni concordato con il Direttore di Federcasa.

La data della riunione d'insediamento è fissata dal Direttore di Federcasa e la sua convocazione è fatta per mail, pec a firma dello stesso, almeno 5 (cinque) giorni prima della riunione.

Le riunioni successive a quella d'insediamento saranno convocate dal Presidente di ciascuna Commissione, di concerto con il Direttore di Federcasa e per il tramite degli uffici di Federcasa, a mezzo pec, mail, almeno tre giorni prima della seduta.

La riunione è valida se presente la maggioranza dei componenti.

Nello svolgimento dei lavori le Commissioni si orientano nel rispetto delle indicazioni della maggioranza dei componenti, così come nel formalizzare proposte alla Giunta Esecutiva.

Art. 7 - Quesiti

Le Commissioni risponderanno ai quesiti formulati degli iscritti che saranno ritenuti di maggior interesse per la Federazione.

Art. 8 - Proprietà ed utilizzo degli elaborati

Gli elaborati, i pareri, le note e qualsiasi altro documento inerente e conseguente i lavori delle Commissioni sono di esclusiva proprietà di Federcasa.

Spetta esclusivamente alla Giunta di Federcasa la decisione di effettuarne o meno la diffusione, la pubblicazione o la comunicazione a terzi o di farne ogni altra utilizzazione opportuna nell'interesse della Federazione e le relative modalità.

In caso di pubblicazione sarà fatta menzione dei nomi di tutti i partecipanti ai lavori della Commissione con eventuale specifica indicazione del nome di ogni singolo autore o degli autori.

Art. 9 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Esecutiva.





Osservatorio giuridico e piattaforma normativa

Intervista a

Giovanni Tamburino

Magistrato

10 aprile 2023

_

Federcasa grazie ad un accordo con La Sapienza di Roma e la sua collaborazione ha creato una piattaforma normativa a disposizione degli Associati, lei è stato commissario di Ater Roma, azienda e città complessa, cosa si porta dietro di quell'esperienza e qual'è un consiglio che si sente di dare agli attuali e futuri amministratori? Quale potrebbe essere il passo in più per rendere la piattaforma più leggibile? Ritieni che possa essere un punto di partenza per nuove proposte normative da parte degli uffici legali dei nostri Enti, coordinati dall'area legislativa di Federcasa?

«I due anni trascorsi come componente della precedente Giunta Federcasa, corrispondenti all'incarico di commissario straordinario di Ater Roma conferitomi dalla Regione Lazio, mi hanno fatto toccare con mano la complessità del mondo ERP. Una complessità che dipende essenzialmente dall'intreccio tra i problemi di bilancio delle Aziende che sono definite enti di natura economica, le esigenze poste da un'utenza affatto particolare e le relazioni con gli Enti territoriali, in primis l'ente Regione.

La complessità della natura delle Aziende e della loro missione si riflette a sua volta su una normativa stratificata nel tempo e nello spazio. Certamente le norme non sono tutto nella realtà del vivere quotidiano, ma esse incidono sulla fluidità del lavoro, sulla tranquillità degli operatori e, non ultimo, sulla sensazione degli utenti di ricevere risposte conformi alle loro giustificate attese.

Di qui l'importanza della dimensione normativa della realtà ERP: un

Servizio giuridico, come quello che Federcasa ha voluto, rappresenta perciò uno strumento primario. Conoscere le decisioni intervenute davanti a organi di giustizia siano essi un Tar o una Corte consente di valutare le prassi operative delle Aziende facenti capo a Federcasa e all'occorrenza modificarle o confermarle a ragion veduta. È vero che qualunque decisione vale nel caso concreto ma è altrettanto vero che essa offre un'indicazione per risolvere casi analoghi. Ecco l'importanza di uno strumento conoscitivo delle norme e della giurisprudenza in tema ERP.

Federcasa ha dato vita a partire dal 2018 a un data-base che raccoglie la normativa e le decisioni più interessanti. Poiché le varie Aziende territoriali rispondono a una normativa differenziata dalle legislazioni regionali, è evidente che il data-base richiede di essere implementato con l'apporto informativo proveniente dagli uffici delle Aziende in primo luogo le Avvocature. Si tratta di un contributo essenziale per fornire agli associati uno strumento di orientamento efficace».

La normativa di riferimento per le aziende Erp è regionale, quali sono i punti centrali che accomunano tutti gli Enti, su cui possiamo e dobbiamo trovare soluzioni nazionali?

«L'attuale assetto normativo in materia ERP è affidato alle Regioni. La scelta è coerente con le variabili territoriali relative al modo di abitare e ai livelli del disagio abitativo. Esistono però profili che presentano caratteristiche comuni. Pensiamo a fenomeni come le occupazioni abusive che mettono in crisi l'operatività delle Aziende e la loro stessa credibilità, oltre a essere gravemente lesivi dell'uguaglianza di trattamento. Certamente la realtà delle occupazioni a Bolzano è diversissima da altri territori sia in termini di numeri assoluti sia in termini percentuali.

Tuttavia ogni occupazione abusiva rappresenta una "rottura di legalità" che merita una risposta unitaria quanto alle conseguenze e alla prevenzione.

Analogamente in tema di morosità non si compren-

de perché le conseguenze dovrebbero cambiare a seconda che la morosità si realizzi a Perugia o ad Ancona. Ed ancora, le disposizioni relative al passaggio dalla condizione di inquilino a quella di proprietario vedono poteri delle Regioni che hanno ricadute evidenti in termini di coerenza e di parità di trattamento. Ci si può interrogare sulla ragionevolezza delle differenze nelle normative regionali in questa materia, posto che gli effetti vanno a ricadere direttamente sulla condizione proprietaria immobiliare che è unitaria nel territorio dello Stato.

Non da ultimo viene in rilievo il tema del trattamento tributario. Quando le norme su un determinato tributo, l'IMU o altra imposta, sono norme statali è ragionevole pensare a una disciplina uniforme relativa ERP ovunque si trovi il patrimonio immobiliare delle Aziende e quale che sia il regime giuridico della singola Azienda.

Nel sito del Servizio giuridico abbiamo di recente pubblicato una serie di decisioni dei Giudici amministrativi della Regione Puglia che hanno creato un varco interpretativo relativamente alla sottoposizione delle Aziende al tributo immobiliare. Tali sentenze tracciano un interessante solco verso una soluzione giurisprudenziale, seppur parziale, dell'annoso problema e tuttavia anche in questo caso si tratta di una risposta locale a un problema generale. Merita una riflessione anche il tema delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi. Oggi l'attività di formazione delle graduatorie è rimessa alla sede territoriale più prossima all'utente e ciò appare sensato. Ciò non esclude una normativa-quadro diretta a garantire sia la trasparenza del procedimento di formazione delle graduatorie sia la loro vincolatività, salvo deroghe per tassative emergenze. Vi sono stati casi in cui le deroghe, pur mosse dalle migliori intenzioni, sono apparse discutibili a chi attendeva da lungo tempo una assegnazione. Analogamente sembra logica una disciplina generale in materia di sfratti.

Durante l'esperienza commissariale ho notato che



la materia delle inesigibilità dei crediti è disciplinata in modo farraginoso e formalistico con la conseguenza che crediti antichi, magari di pochi euro, pesano come una zavorra forviante sui bilanci aziendali e sui compiti della strutture di recupero, avvocatura compresa: un problema secondario se si vuole, ma non irrilevante, che andrebbe risolto con criteri di maggior concretezza.

Per ciò che riguarda le scelte edificatorie idonee a garantire il risparmio energetico e, in un'ottica più avanzata, la ricerca anche nel nostro Paese di una "bioarchitettura", si è di fronte a un impegno anche a livello europeo che implica una disciplina che almeno per assicurare parametri minimali deve coinvolgere tutte le Aziende.

Forse è questo il momento di affrontare la materia in modo organico pensando a un "testo unico" che superi una frammentazione che in alcune parti appare oggi immotivata. A questo compito, ambizioso ma possibile, Federcasa può offrire un contributo potendo disporre di un patrimonio di cultura specifica accumulato in oltre un secolo di vita dalle Aziende ex IACP oggi aggiornato in una prospettiva aperta anche alle esperienze europee.

Stiamo facendo un lavoro di aggiornamento della giurisprudenza e redazione delle decisioni di maggior rilievo, come possiamo aiutare le nostre aziende che si trovano anche in questo caso, davanti a ricordi e decisioni eterogenee?

«Della mia esperienza commissariale ricordo che nella grande Azienda di Roma la morosità era elevata, le occupazioni abusive pure ed esisteva un fortissimo indebitamento nei confronti del Comune per imposte IMU non versate negli anni pregressi. Forse ciò che mi colpì maggiormente fu il fatto che l'Azienda, pur disponendo di non poche figure professionali, faticava a realizzare un buon rapporto con una parte non trascurabile degli utenti.

Questa difficoltà toccava persino la comunicazione

con quella parte di inquilini, per fortuna la maggioranza, che rispettavano lodevolmente le regole contrattuali. Mi convinsi dell'importanza di un lavoro di potenziamento del dialogo tra Aziende e utenti.

Oggi questo dialogo può essere favorito anche degli strumenti informatici. Occorre che gli inquilini sentano le Aziende non tanto come controparte, quanto come compagne. Pensiamo a un'app facile e accattivante da mettere nelle mani degli utenti, dotata di caratteristiche tali da adeguarsi a persone talora deboli non soltanto sul piano economico, ma anche per ragioni di età, salute e scolarità. Lo strumento informatico deve adeguarsi alle caratteristiche di una "clientela" che richiede particolare attenzione. Al tempo stesso, un sistema di comunicazioni facilmente accessibile e direi persino piacevole e accompagnato da qualche "benefit", può dar vita a un processo di fidelizzazione, fermo restando che nessuno strumento informatico può soppiantare il contatto umano - diretto o telefonico: quest'ultimo integrabile anche con la videoconferenza.

Attenzione: questa tematica non è lontana né eccentrica rispetto all'argomento "legalità". L'esperienza dimostra che molti conflitti sono frutto della mancanza di comunicazione o di una comunicazione difettosa. La costruzione di un sistema comprensibile e trasparente funziona come prevenzione del conflitto: e questo è un vantaggio per tutti».

Osservatorio ERP

(campagne di rilevamento dati)

Con una delle ultime comunicazioni, Federcasa ha informato gli Enti associati della chiusura del rilevamento dati per quanto riguarda il Superbonus 110%.

La campagna è stata chiusa con la fine del mese di marzo, rilevando dati interessanti sull'"effetto Superbonus" sui nostri cantieri avviati o da avviare. Per quanto riguarda l'Osservatorio ERP è stata messa a punto una sintesi del report sui dati, che ha tenuto conto delle osservazioni e dei suggerimenti emersi a seguito della call 2 marzo scorso. Nella call che seguirà, organizzata per il 12 aprile 2023, il report sarà oggetto di analisi e discussione, per dare avvio conseguentemente alla raccolta dei dati tramite il link al questionario, che invieremo entro la fine del mese di aprile.

La fase di raccolta dati – al 31/12/2022 – si concluderà entro la fine del mese di luglio 2023 e presentata dopo l'estate.

Le sezioni del report: Organizzazione, Gestione del patrimonio, Imposte e tasse, Efficientamento energetico, Adeguamento sismico, Fondi e Condomini misti saranno articolare su alcune domande che rappresenteranno il patrimonio in gestione.

Ringraziamo i nostri Associati per il loro interessamento e per la loro preziosa collaborazione, come già manifestato nel corso delle precedenti campagne di rilevamento.





C2R Energy consulting per Federcasa



Edilizia Residenziale Pubblica: la vera sfida dei protocolli di certificazione

Luca Rollino

Ceo LESS e C2R Energy Consulting 21 aprile 2023

_

L'Italia è il Paese europeo con la quota più elevata di abitazioni di proprietà privata, con solo il 4% di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), contro una media del 20% a livello europeo (dati OCSIS 2021)¹. In Italia, infatti, vi sono appena 1 milione di alloggi di proprietà pubblica, suddivisi tra gli ex Istituti Autonomi Case Popolari (ora aziende a controllo regionale) ed i Comuni (Ginelli, 2022)², a fronte di più di 1,9 milioni di famiglie in condizione di povertà assoluta e circa 5,6 milioni di individui (ISTAT, 2021³).

L'attuale offerta di ERP è dunque totalmente insufficiente per rispondere alle crescenti esigenze abitative del nostro Paese, aggravate dalla pandemia di Covid-19, che ha portato ad un aumento dell'intensità della povertà assoluta, a conferma dei massimi storici toccati nel 2020, e ad un inasprirsi della povertà energetica.

Più del 50% degli edifici italiani di ERP disponibili sono stati costruiti prima del 1980 e, nella maggior parte degli immobili, non sono mai stati effettuati interventi significativi di riqualificazione (Federcasa, 2022⁴). Ciò significa che la sfida italiana sul fronte dell'ERP è sia quantitativa sia qualitativa, con la necessità di prevedere una reale politica nazionale di ERP, che sia in grado di coniugare le impellenti necessità sociali ed ambientali del nostro Paese. L'abitare sociale deve essere inteso come processo (Ginelli, 2022, p. 49) e come leva per ottenere una maggiore equità sociale e, contemporaneamente, per raggiungere gli ambiziosi obiettivi fissati dal Green Deal europeo⁵, cioè la neutralità climatica di tutte le città europee al 2050. In



questa difficile impresa, l'edilizia residenziale, ed in particolare l'ERP, svolgono un ruolo decisivo. Per renderlo possibile, gli strumenti a livello europeo esistono e sono la Direttiva Energy Performance of Buildings (EPBD)⁶ e la Direttiva Energy Efficiency⁷, che fissano i requisiti minimi di performance energetica per gli edifici nuovi ed esistenti, con l'obiettivo di aumentare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le loro emissioni di gas serra.

È importante ricordare che, a livello europeo, l'edilizia è responsabile di circa il 40% del consumo energetico complessivo e del 36% delle emissioni di gas serra⁸.

Ma come possiamo essere sicuri che gli obiettivi di efficienza energetica ed un incremento della performance degli edifici vengano effettivamente realizzati? I protocolli di certificazione servono a questo e non si limitano a considerare il singolo edificio, bensì si applicano a livello di area urbana e di quartiere. Una recente analisi svolta da Federcasa-Nomisma (2020)⁹ ha sottolineato che, all'in-

¹ Natili et al. (Eds.) (2021). Politiche per la casa e per i senza dimora in Italia. Sfide e prospettive in prospettiva comparata. Quaderni della coesione sociale. https://osservatoriocoesionesociale.eu/wp-content/uploads/2021/06/Quaderno_-SCP-OCIS_DEF.pdf

² Ginelli, E. (2022). L'edilizia residenziale pubblica in Italia: Definizioni e prospettive. In: Storie di quartieri pubblici. Progetti e sperimentazioni per valorizzare l'abitare. Materiali di Architettura e di Urbanistica, Politecnico di Milano. ISBN 9788857585307 3 https://www.istat.it/it/archivio/271940

 $^{4\} https://www.federcasa.it/federcasa-e-rina-prime-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nellerp/line-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opportunita-di-efficientamento-nelle-insieme-per-esplorare-le-opp$

⁵ https://www.consilium.europa.eu/en/policies/green-deal/

⁶ Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (recast) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/;ELX_SESSIONID=FZMjThLLzfxmmMCQGp2Y1s2d3TjwtD-8QS3pqdkhXZbwqGwlgY9KN!2064651424?uri=CELEX:32010L0031#

⁷ Directive 2012/27/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32012L0027

⁸ Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, The European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions of 14 October 2020: A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives. COM/2020/662. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1603122220757&uri=CEL-EX:52020DC0662

⁹ Nomisma & Federcasa (2020). Dimensione del disagio abitativo pre e post-emergenza Covid-89. Numeri e riflessioni per una politica di settore. http://cms.federcasa.it/download.aspx?id=9fe957dd-f413-476f-ba81-4c05cf30149e

¹⁰ Bricocoli, M. (2017). La casa come servizio? Temi e questioni dell'azione pubblica sotto osservazione. Tracce Urbane, Università La Sapienza Roma. https://doi.org/10.13133/2532-6562_1.6



terno di un piano di ERP quindicennale per l'Italia, sarebbe necessario riqualificare il patrimonio ERP esistente e, contemporaneamente, agire con un piano di rigenerazione urbana. Il raggiungimento dei target europei di efficienza energetica non è, infatti, un semplice traguardo quantitativo, ma si inserisce in un più ampio discorso di recupero e riqualificazione urbana, intesa come miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, maggiore accessibilità e maggiori servizi per le persone più svantaggiate, con "la casa [intesa] come servizio" (Bricocoli, 2017)¹⁰.

I vari protocolli di sostenibilità esistenti, a livello di edificio e di area urbana, consentono di svolgere in maniera integrata e sicura diverse analisi per gli edifici residenziali, tra le quali:

- 1. Analisi energetica: richiede l'accurata valutazione delle interazioni tra l'involucro edilizio, i sistemi impiantistici, l'ambiente esterno e l'utenza;
- 2. Analisi ambientale: studio degli impatti sulla salute degli abitanti, sull'utilizzo di risorse idriche, sulle emissioni climalteranti dei processi di costruzione e demolizione, sugli impatti dei materiali e dei sistemi utilizzati durante le diverse fasi di vita (produzione della materia prima, fabbricazione, utilizzo, riuso / recupero / riciclo / smaltimento) LCA;
- 3. Analisi sociale: eticità dei prodotti, qualità dei servizi per l'utente, connessione con i servizi pubblici e le infrastrutture di comunicazione, qualità delle interazioni sociali (acustica, logistica, condivisione degli spazi e delle risorse, supporto alla comunità).

Gli obiettivi dei protocolli di sostenibilità sono molteplici, tra i quali valorizzare gli immobili, progettare spazi adeguati al contesto, promuovere stili di vita sani, favorire la rigenerazione urbana, contrastare la povertà energetica e l'isolamento sociale, gestire in modo ottimale gli immobili, e migliorare gli impatti ambientali del settore residenziale.

I processi richiesti per la certificazione contribuiscono agli Obiettivi di Sviluppo

C2R Energy consulting per Federcasa



Sostenibile non solo risparmiando acqua, aumentando l'efficienza energetica, minimizzando le emissioni di carbonio (GHG) e riducendo significativamente gli inquinanti atmosferici nocivi per la salute, ma anche promuovendo l'istruzione, creando posti di lavoro, migliorando la salute e il benessere, ed aumentando la resilienza della comunità.

Tra i protocolli di sostenibilità possiamo menzionare:

LEED

Leadership in Energy and Environmental Design www.usgbc.org/leed

Fornisce un quadro di riferimento per la realizzazione di edifici verdi sani, efficienti, a basso consumo di carbonio e a costo ridotto. La certificazione LEED è un simbolo riconosciuto a livello mondiale di sostenibilità ed è sostenuta da un intero settore di organizzazioni e professionisti che stanno aprendo la strada alla trasformazione del mercato.

Di tutti i crediti LEED, il 35% riguarda il cambiamento climatico, il 20% ha un impatto diretto sulla salute umana, il 15% sulle risorse idriche, il 10% sulla biodiversità, il 10% sulla green economy e il 5% sulla comunità e sulle risorse naturali. Sono disponibili diversi sistemi di rating:

- Building Design and Construction (BD+C): per nuove costruzioni o ristrutturazioni importanti.
- Building Operations and Maintenance (O+M): per gli edifici esistenti che sono

10 Bricocoli, M. (2017). La casa come servizio? Temi e questioni dell'azione pubblica sotto osservazione. Tracce Urbane, Università La Sapienza Roma. https://doi.org/10.13133/2532-6562_1.6





sottoposti a lavori di miglioramento o a costruzioni di modesta entità.

- Neighborhood Development (ND): per progetti di sviluppo di nuovi terreni o progetti di riqualificazione contenenti usi residenziali, non residenziali o misti. I progetti possono trovarsi in qualsiasi fase del processo di sviluppo, dalla pianificazione concettuale alla costruzione.
- Homes: per case unifamiliari, plurifamiliari basse (da uno a tre piani) o plurifamiliari medie (quattro o più piani).
- Building Design and Construction (BD+C): per nuove costruzioni o ristrutturazioni importanti.
- Building Operations and Maintenance (O+M): per gli edifici esistenti che sono sottoposti a lavori di miglioramento o a costruzioni di modesta entità.
- Neighborhood Development (ND): per progetti di sviluppo di nuovi terreni o progetti di riqualificazione contenenti usi residenziali, non residenziali o misti. I progetti possono trovarsi in qualsiasi fase del processo di sviluppo, dalla pianificazione concettuale alla costruzione.
- Homes: per case unifamiliari, plurifamiliari basse (da uno a tre piani) o plurifamiliari medie (quattro o più piani).

BREEAM

Code for a sustainable built environment

www.bregroup.com/products/breeam

_

Fornisce un quadro di riferimento che viene utilizzato a livello mondiale per rendere gli edifici migliori per le persone e per l'ambiente. Ogni standard utilizza un quadro comune adattabile alla posizione del bene, che consente coerenza e comparabilità a livello internazionale.

Sono disponibili diversi sistemi di rating:

- BREEAM New construction: per la realizzazione di beni di nuova costruzione altamente performanti e sostenibili, in grado di sostenere il successo commerciale, creando al contempo un impatto ambientale e sociale positivo.
- BREEAM Refurbishment and fit out: per valutare la ristrutturazione dell'involucro esterno, della struttura, dei servizi principali, dei servizi locali e del design degli interni di un edificio esistente.
- BREEAM In-use: per consentire agli investitori immobiliari, ai proprietari, ai gestori e agli occupanti di determinare e promuovere miglioramenti sostenibili nelle prestazioni operative dei loro beni, con conseguente benchmarking, garanzia e convalida dei dati operativi dei beni.
- BREEAM Communities: per supportare i pianificatori, le autorità locali, gli sviluppatori e gli investitori a integrare e valutare la progettazione sostenibile nella pianificazione di nuove comunità e nei progetti di rigenerazione urbana.

DGNB

German Sustainable Building Council www.dgnb.de

Associazione nata per sensibilizzare l'opinione pubblica sulla necessità di un'edilizia sostenibile e, soprattutto, di dimostrare che essa sia effettivamente realizzabile. Il sistema di certificazione è usato a livello internazionale ed offre uno strumento di pianificazione e ottimizzazione per la valutazione di edifici e quartieri urbani sostenibili. È stato sviluppato per aiutare le organizzazioni a migliorare la sostenibilità tangibile dei progetti edilizi. Il Sistema DGNB si basa sul concetto di sostenibilità olistica, ponendo la stessa enfasi su ambiente, persone e redditività commerciale.



HQE

Alta Qualità Ambientale

www.hqegbc.org

_

Prosegue attivamente il lavoro di innovazione collaborativa e lungimirante a favore della progettazione sostenibile, della costruzione - ma anche della ristrutturazione - di edifici, sviluppo e infrastrutture, che sono le fondamenta della città di domani. La metodologia utilizza l'impatto delle emissioni di carbonio includendolo nelle prestazioni ambientali degli edifici. Si basa sulla riduzione degli impatti ambientali dell'edificio durante il suo ciclo di vita (dalla produzione dei componenti alla fine del suo ciclo di vita).

CASACLIMA NATURE

Agenzia per l'Energia Alto Adige - CasaClima

www.agenziacasaclima.it

_

Completa la certificazione CasaClima con criteri finalizzati a ridurre l'uso di risorse, limitare l'impatto ambientale e garantire il benessere delle persone.

Vengono valutati criteri come la gestione dei rifiuti, l'uso di lampade ed elettrodomestici efficienti, l'utilizzo di prodotti locali, una mobilità e una logistica sostenibili, il monitoraggio del consumo di risorse o i provvedimenti per incrementare la qualità di vita. I criteri sono suddivisi in tre aree di valutazione che considerano rispettivamente gli impatti energetico-ambientali (ambito "Natura"), gli aspetti di comfort e qualità degli ambienti interni (ambito "Vita") e gli aspetti gestionali (ambito "Trasparenza").

C2R Energy consulting per Federcasa



Attualmente, in Italia, l'edilizia residenziale pubblica deve rispettare i Criteri Ambientali Minimi16, aggiornati nel 2022, per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (paragrafo 1.3.4). In particolare, qualora "il progetto sia sottoposto ad una fase di verifica valida per la successiva certificazione dell'edificio secondo uno dei protocolli di sostenibilità energetico ambientale degli edifici (rating systems) di livello nazionale o internazionale, la conformità al presente criterio può essere dimostrata se nella certificazione risultano soddisfatti tutti i requisiti riferibili alle prestazioni ambientali richiamate dal singolo criterio".

Il Decreto 23 giugno del 2022 num. 256, riporta alcuni esempi di protocolli, tra i quali vi sono quelli segnalati in questo articolo.

I protocolli di sostenibilità esistenti a livello internazionale sono molteplici, ognuno con le proprie specificità, ma con l'obiettivo comune di contribuire alla neutralità climatica al 2050. Per l'ERP l'applicazione di questi protocolli è particolarmente importante perché può rappresentare un miglioramento sostanziale della qualità attuale degli immobili, con la conseguente riduzione della povertà energetica ed un miglioramento della qualità della vita. La vera sfida dei protocolli di certificazione è dunque quella di facilitare la transizione energetica nel nostro Paese e, soprattutto quando applicati all'ERP, facilitare processi di riqualificazione urbana.



HOUSING EUROPE

Accordo del Pantheon di Agrippa







Protocollo FEDERCASA 0000471 del 04/04/2023 (SEGR) ENTRATA

federcasa

DICHIARAZIONE DEL PANTEON DI AGRIPPA

Valencia, 30 marzo 2023

RIUNITI

D. Riccardo Novacco, Presidente, D. Patrizio Losi, Direttore, D. Marco Buttleri, membro della giunta direttiva D. Marco Corradi, Presidente di Acer Azienda Casa Emilia Romagna, della Regione Emilia Romagna, e attuando in nome e in rappresentanza di FEDERCASA.

D. Pedro Baganha, Vicepresidente di APHM in rappresentaza di D^a Filipa Roseta, Presidente della Associazione Portoghese di Viviendas Municipales (APHM).

D^a María Montes, in qualità di Presidente della Associazione Spagnola di Gestori Pubblici della Vivienda y del Suelo (**AVS**).

Riconoscendo reciprocamente la capacità giuridica necessaria per concedere questo documento,

MANIFESTANO



- Che l'oggetto dell'attività abitativa è la dignità della persona nell'ambito di una vita autonoma
 e responsabile nei confronti dell'ambiente e della sostenibilità e corresponsabile con
 l'individuazione del patrimonio di edilizia popolare, quale servizio pubblico di qualità.
- Che la diversificazione del servizio tenendo conto delle diverse caratteristiche sociali e territoriali è la chiave per raggiungere la condizione di un servizio pubblico integrale e professionalizzato.
- 4. Che è urgente e necessaria una strategia comune, nel quadro di Housing Europe, che consenta di valorizzare il servizio di edilizia abitativa pubblica erogato dei soggetti integrati FEDERCASA, APHM e AVS, nonché una maggiore visibilità presso le istituzioni europee.
- Per tutto ciò, e fatte salve altre future adesioni, nella ricerca di soluzioni attorno ad una serie di obiettivi comuni,















STABILISCONO

- 1. L'Asse del Mediterraneo costituito dagli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica di Italia (FEDERCASA), Portogallo (APHM) e Spagna (AVS), sulla base di una comune diagnosi delle problematiche specifiche che interessano l'edilizia popolare, si impegna a sviluppare e approfondire a livello organizzativo e tematicamente le aree di confluenza della sua attività.
- 2. In linea con il resto delle entità europee, questa diagnosi avrà il suo effetto su assi e azioni congiunte che saranno trasferite al resto delle entità Housing Europe e ai paesi europei come parte dell'agenda di attività istituzionale dell'insieme.
- L'asse del Mediterraneo attuerà una strategia di posizionamento comune nelle istituzioni
 politiche e sociali dei propri paesi a livello statale, regionale e locale, nonché nell'Housing
 Europe e nelle istituzioni europee.
- 4. La strategia comune affronterà l'alloggio come un processo che privilegia le persone nel loro habitat, il necessario coinvolgimento della sfera del processo decisionale politico e la professionalizzazione del settore.
- L'impegno per l'elaborazione di un codice comune di diritti e doveri che contribuisca ad una vita autonoma e responsabile delle persone che risiedono come inquilini nelle case.
- L'analisi e la ricerca di soluzioni comuni alle sfide e al problemi più urgenti affrontati da queste organizzazioni, tra cui:
- a) Migliore coordinamento dei servizi abitativi con i servizi sociali.
- b) Promuovere la vita indipendente degli inquilini. Cioè, promuovere l'autonomia delle persone in modo che si assumano la responsabilità delle loro decisioni, conoscano i loro diritti e doveri e promuovano il rispetto.
- c) Stabilire un impegno sociale comune: condividere un codice di diritti e doveri.
- d) Promuovere e valorizzare la gestione professionale ed efficiente degli operatori dell'edilizia sociale.
- e) Identificare buone pratiche che consentano progressi nell'accessibilità universale, così come nella povertà energetica.
- f) Contenimento dei prezzi per evitare la gentrificazione.

g) Avanzare in un quadro ordinato di standard, procedure, buone pratiche, ecc. che combina diritti e doveri da parte degli inquilini, e tiene conto del valore che l'edilizia popolare suppone e della sua gestione professionale.

 h) Sensibilizzare i decisori politici sulla necessità di una gestione professionale come unico elemento per la sostenibilità del sistema di edilizia popolare.

2







E per quanto constatato, e per gli scopi appropriati, questo documento è firmato

FEDERCASA

APHM

AVS

D. Alccardo Novacco

D. Pedro Baganha

be María Montes

D. Patrizio Losi



Raccolta comunicazioni

_Aprile 2023

COMUNICAZIONE 31

Prot. 433

Roma, 22 marzo 2023

OGGETTO: ex IACP - disciplina in materia di Superbonus - parere all'ITEA di Trento.

COMUNICAZIONE 32

Prot. 461

Roma, 31 marzo 2023

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa

COMUNICAZIONE 33

Prot. 485

Roma, 4 aprile 2023

OGGETTO: Rilevamento dati superbonus 110. Chiusura campagna rilevamento

COMUNICAZIONE 34

Prot. 520

Roma, 6 aprile 2023

OGGETTO: AGORA 19 aprile 2023 ore 17.00 in videoconferenza

Welfare familiare. Progettazione e Strumenti per una gestione sociale di comunità.

_

COMUNICAZIONE 35

Prot. 532

Roma, 6 aprile 2023

OGGETTO: Presentazione OSSERVATORIO ERP. CALL 12 aprile 2023 ore 16.00

_

COMUNICAZIONE 36

Prot. 533

Roma, 11 aprile 2023

OGGETTO: Presentazione OSSERVATORIO ERP. Spostamento CALL 12 aprile 2023 ore 16.00

_

COMUNICAZIONE 37

Prot. 539

Roma, 12 aprile 2023

OGGETTO: I Convegni di Federcasa

COMUNICAZIONE 38

Prot. 561

Roma, 18 aprile 2023

OGGETTO: Chiusura uffici 24 aprile 2023

_

COMUNICAZIONE 39

Prot. 568

Roma, 18 aprile 2023

OGGETTO: Conferenza nazionale dei Dirigenti in video conferenza 3 maggio ore 12.00

_

COMUNICAZIONE 40

Prot. 569

Roma, 18 aprile 2023

OGGETTO: Anagrafe Nazionale Residenti





Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale Via Napoleone III, 6 - 00185 Roma telefono 06 888 117 20 fax 06 420 045 26 e-mail federcasa@federcasa.it

www.federcasa.it