

Competenze, scelte, protagonisti



**Numero 7**  
**ARCA Jonica-Taranto**  
**Luglio | Agosto 2023**



Numero 7, Luglio | Agosto 2023

## Indice dei contenuti

---

Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione ARCA Jonica	6
Intervista a Donato Pascarella	14
Lettera ai Sindaci	18
Intervista a Stefano Bonacini	21
Fotonotizia	24
BUONE PRATICHE	26
La Giunta esecutiva a Firenze	28
Federcasa RISPONDE	30
Luca Rollino - Nuove tecnologie per la climatizzazione ambientale	29 33
HE - Assemblea Generale 2023	37
Osservatori: ERP	41
Raccolta Comunicazioni	42

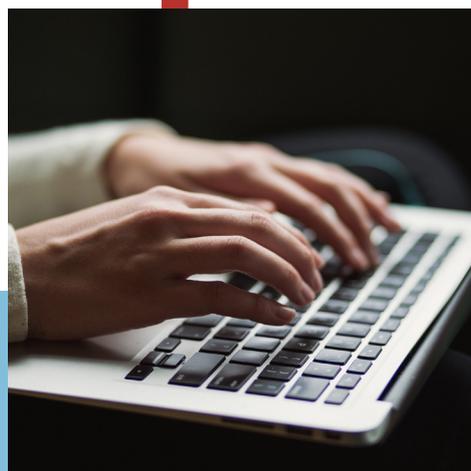
Testi a cura dell'Ufficio Stampa e Relazioni esterne di Federcasa

---

Art director e progetto grafico  
**Marco Fiore**

# EDITORIALE

di Giada di Miceli



Dall'Emilia Romagna siamo arrivati in Puglia e precisamente a Taranto, ad Arca Jonica dov'è Amministratore Unico, l'Avvocato Donato Pascarella.

In questo numero gireremo un po' l'Europa, ma partiamo da Taranto e provincia: vi raccontiamo una realtà del Sud ben amministrata nonostante le tante problematiche. Stiamo parlando di un patrimonio immobiliare di proprietà e gestito da A.R.C.A. Jonica complessivamente costituito da 7.163 unità che conta 19.638 persone in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il 15 luglio è partito il nuovo sito internet di Federcasa che vi vede protagonisti di primissimo piano, mandateci quanto più materiale possibile sulla vostra attività, sulle buone pratiche (Pascarella ci ha mandato le sue) da condividere con gli altri enti e tutto quello che riteniate di volere comunicare.

Da Taranto a Parigi per l'Assemblea Generale di Housing Europe; Vi raccontiamo com'è andata la riunione a cui ha preso parte anche il nostro Presidente Riccardo Novacco.

Da Parigi a Firenze che ha ospitato la Giunta Esecutiva 'itinerante' di Federcasa, nella sede di Casa spa Firenze del Presidente Talluri a pochi passi da Piazza della Signoria, dopo l'Aquila è stata la volta del capoluogo toscano ma siamo in attesa delle vostre candidature.

A proposito di designazioni, Vi confermiamo le voci di corridoio sulla prossima Assemblea Generale di Federcasa che si terrà ad Alessandria il prossimo 15 dicembre.

È scaduta la data entro la quale rimandare a Federcasa il questionario ERP ma sono tanti gli Enti che non hanno ancora fatto pervenire le risposte ai nostri uffici vi preghiamo di completarlo e rimandarcelo al più presto per riuscire a fornire i dati complessivi al Ministero delle Infrastrutture che ce li ha sollecitati. Buona lettura a tutti. ■



# Persone e valori

Riccardo Novacco  
Presidente Federcasa



Il mese appena trascorso è stato denso di appuntamenti e di incontri per la nostra Federazione non ultima l'Assemblea del 23 giugno che ha visto la partecipazione di rappresentanti delle Istituzioni e in particolare del Ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, che ha ribadito la sua vicinanza a Federcasa e rilanciato il nuovo Piano Casa tanto atteso e una nuova Direzione al ministero dedicata alla Casa.

Fra gli altri hanno partecipato alla cena anche il Vice Presidente del Senato Maurizio Gasparri, sempre sensibile ai nostri temi e promotore di tante iniziative che coinvolgono l'Edilizia Residenziale Pubblica ultimo solo in ordine di tempo un disegno di legge per la rigenerazione urbana presentato il mese scorso in Senato.

Per l'Anci c'era l'Onorevole Stefano Locatelli Vice Presidente dell'Associazione dei Comuni Italiani anche lui attento alle tematiche di Federcasa. E ancora il Presidente del Consiglio Regionale del Lazio, Antonello Aurigemma; Alan Rizzi neoeletto Direttore di Federcasa Lombardia, Massimiliano Musumeci Direttore di ANCE e tanti altri amici che non hanno voluto mancare.

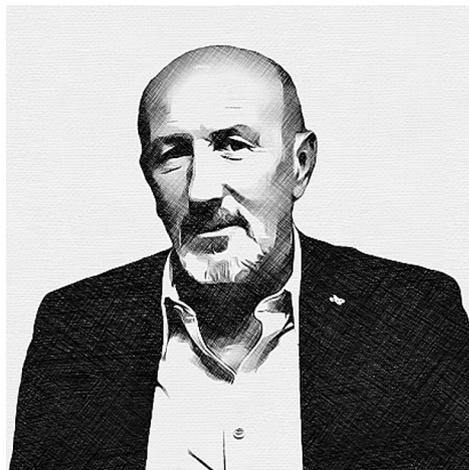
Ringrazio tutti i Presidenti e i Direttori che hanno partecipato così numerosi a questo importante appuntamento della Federazione che ha visto l'approvazione del bilancio consuntivo all'unanimità.

Un ringraziamento particolare al Presidente di Casa spa Firenze Ing. Luca Talluri che ha ospitato il 6 luglio scorso nella sua sala riunioni a pochi passi da Piazza della Signoria, la Giunta Esecutiva in cui sono stati

discussi i diversi punti dell'ordine del giorno. Un plauso al Comune di Firenze per l'intervento straordinario rivolto all'Edilizia Residenziale Pubblica Fiorentina che conferma quanto sia importante che al più presto si arrivi ad una concertazione con il Governo per un nuovo Piano Casa nazionale. È stato un onore essere stato invitato insieme al Presidente Ing. Luca Talluri alla Conferenza Stampa del Sindaco di Firenze Dario Nardella, nella sede del Comune a Palazzo Vecchio, sul piano speciale straordinario per gli alloggi popolari vuoti. ■

# Tassello su tassello

Patrizio Losi  
Direttore Federcasa



Il mese di Giugno ha visto lo svolgimento dell'Assemblea Nazionale.

Accanto a questa si è svolta la Conferenza dei Direttori e Dirigenti.

Il giorno 22 abbiamo finalmente avuto modo di riunirli e di ri-cominciare un percorso che da troppo tempo si era interrotto.

Organo fondamentale per la vita della Federazione ha avuto un momento di pausa dovuto ad una serie di circostanze non volute.

Comunque ora abbiamo iniziato un nuovo percorso con un approccio più pragmatico e operativo.

Sono stati individuati alcuni temi di stretta competenza tecnica gestionale ma propedeutici e completari a quelli politici e di indirizzo.

Sono stati individuati tra i partecipanti, i referenti che accanto al sottoscritto e agli uffici di Federcasa avranno il compito organizzativo e logistico di organizzare incontri e formulare un programma.

Questo dovrà portare alla formulazione di un documento che verrà condiviso durante la prossima Assemblea di dicembre che si svolgerà in Piemonte.

Un altro tassello di questo nuovo corso di Federcasa si sta con determinazione costituendo. ■



# ARCA Jonica

## Massima attenzione alle politiche abitative per i più fragili

L'Istituto per le Case Popolari di Taranto nasce nel 1930 e sei anni più tardi assume un ambito di competenza provinciale con la denominazione di Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Taranto. Nel 1945 diviene Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Taranto. Nel 2014 il legislatore regionale ha proceduto ad una imponente e complessiva riforma dell'edilizia residenziale pubblica in Puglia, da un lato individuando nuove modalità di assegnazione degli alloggi e nuovi criteri di calcolo del canone di locazione (L.R. n. 10 del 07/04/2014) e dall'altro operando la trasformazione degli storici Istituti Autonomi Case Popolari (I.A.C.P.) in Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare (A.R.C.A.), ossia in enti regionali di diritto pubblico non economici dotati di autonomia organizzativa, patrimoniale, finanziaria, contabile e tecnica (L.R. n. 22 del 20 maggio 2014). Il corpo normativo del 2014 ha come riferimento fondamentale il diritto alla abitazione che si attua con il porre in essere delle politiche abitative rivolte a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie più fragili dal punto di vista socioeconomico, ossia di quelle famiglie che non vivono in una abitazione adeguata e che non hanno la possibilità di accedere alla stessa.

Dal 2014, quindi, nasce l'A.R.C.A. Jonica che dal gennaio 2023 è rappresentata dall'Amministratore Unico avv. Donato Pascarella.

Il patrimonio immobiliare di proprietà e gestito da A.R.C.A. Jonica è complessivamente costituito, al



**4.170**

alloggi gestiti nel Comune di Taranto

**2.810**

alloggi gestiti in altri Comuni

**6.980**

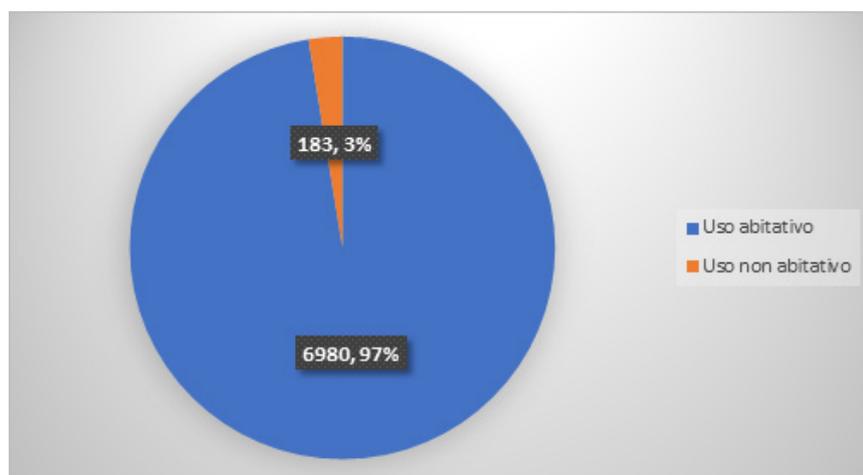
nuclei famigliari

**19.638**

abitanti



01/01/2023, da 7.163 unità immobiliari di cui 6.980 ad uso abitativo e 183 ad uso non abitativo (depositi, magazzini e altri locali destinati ad uso commerciale ed associativo).



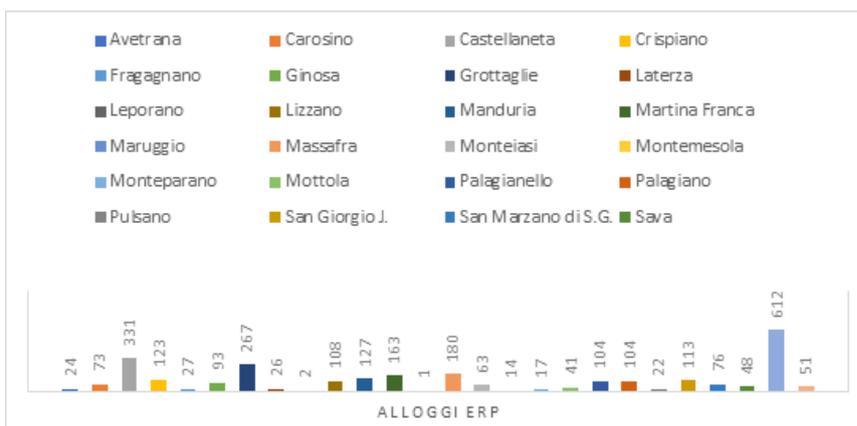
La dislocazione geografica di tale patrimonio è distribuita su 27 dei 29 Comuni della provincia di Taranto, ivi incluso naturalmente la città di Taranto ove si registra la maggiore concentrazione del patrimonio abitativo gestito. Invero nella città capoluogo insistono 4.170 alloggi di edilizia residenziale pubblica, ciò rispetto ai residuali 2.810 costruiti negli altri comuni. L'unico Comune della Provincia di Taranto in cui attualmente non risultano esservi alloggi di e.r.p. è il Comune di Faggiano.

In Provincia il Comune con il maggior insediamento di e.r.p. risulta essere Statte con 612 alloggi, seguito a distanza da Castellaneta (331 abitazioni), Grottaglie (267 abitazioni), Massafra (180 abitazioni) e via via a seguire tutti gli altri.



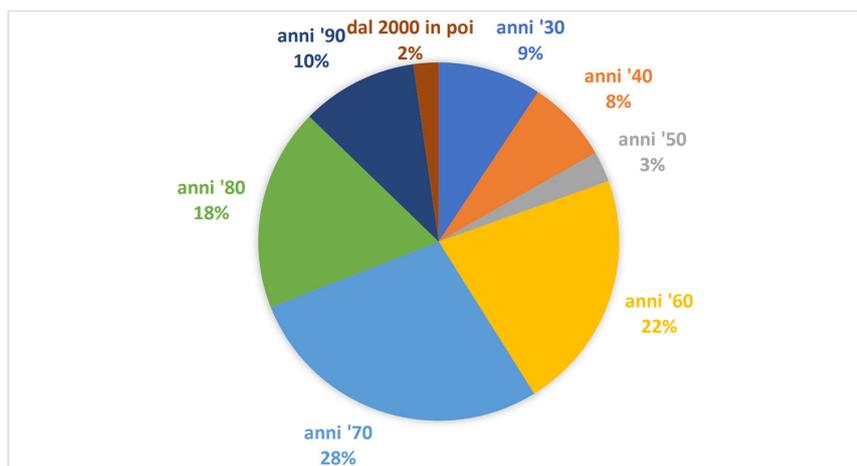
COMUNI	ALLOGGI E.R.P.
Avetrana	24
Carosino	73
Castellaneta	331
Crispiano	123
Fragagnano	27
Ginosa	93
Grottaglie	267
Laterza	26
Leporano	2
Lizzano	108
Manduria	127
Martina Franca	163
Maruggio	1
Massafra	180
Monteiasi	63
Montemesola	14
Monteparano	17
Mottola	41
Palagianello	104
Palagiano	104
Pulsano	22
San Giorgio Jonico	113
San Marzano di San Giuseppe	76
Sava	48
Statte	612
Torricella	51

La ragione della alta concentrazione di edilizia residenziale pubblica a Statte discende dalla circostanza che si trattava di un quartiere di Taranto divenuto poi autonomo nel maggio 1993 a seguito di referendum popolare. Con l'autonomia il Comune di Statte ha ereditato il patrimonio di edilizia residenziale pubblica insistente sul suo territorio e originariamente di titolarità del Comune di Taranto.



In relazione alla tematica della vetustà degli alloggi attualmente in proprietà pubblica si evidenzia, con particolare riferimento al Comune di Taranto, che il 50% degli alloggi risulta costruito negli anni '60 e '70 ed un ulteriore 20% nel periodo compreso tra il 1930 ed il 1960.

Solo il 2% degli alloggi risulta avere una vetustà inferiore a 25 anni. In via analitica dei 4170 alloggi di e.r.p. insistenti nel territorio del Comune di Taranto si ha che: 387 alloggi risultano costruiti negli anni '30, 312 negli anni '40, 115 negli anni '50, 901 negli anni '60, 1164 negli anni '70, 761 negli anni '80, 436 negli anni '90 e 94 negli anni ultimi 20 anni.

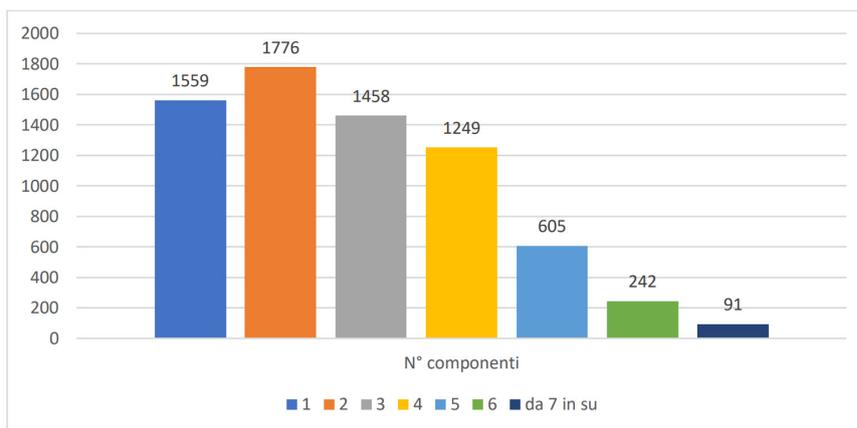


Lo stock abitativo dell'ERP di competenza di A.R.C.A. Jonica è costituito prevalentemente da alloggi di taglio grande (che superano i 95 mq) e di taglio medio (75-95 mq). Da non sottovalutare (sebbene le percentuali siano ridotte) lo 0,8% di alloggi di dimensione inferiore ai 40 mq che non rientrano negli standard minimi abitativi.

Per quel che concerne il profilo delle famiglie che risiedono negli alloggi di A.R.C.A. Jonica si ha che i 6980 nuclei famigliari cubano una platea complessiva di 19.638 individui abitanti in alloggi di edilizia residenziale pubblica.



Il nucleo familiare medio è quindi composto da 2,8 persone. I nuclei familiari composti da uno e da due persone rappresentano il 47,78% del totale.



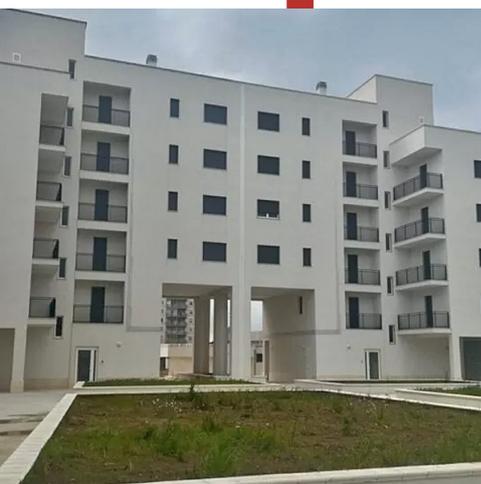
L'analisi sul dato dimensionale dei nuclei familiari incrociata con quella sul dato delle superfici degli alloggi fa emergere una situazione peculiare del quadro dell'e.r.p. gestito da A.R.C.A. nel senso che emerge un sovradimensionamento degli alloggi rispetto ai componenti dei nuclei familiari. Invero se si osserva che il 73 % degli alloggi ha una superficie superiore a 75 mq si ha che il 25,22% dei nuclei composti da 1 e 2 individui vive in un alloggio più grande rispetto a quello previsto dagli standard abitativi della Regione Puglia.

In relazione ai 6.980 nuclei familiari si ha che per 3.720 nuclei il capofamiglia è di genere maschile mentre per 3.200 nuclei è di genere femminile.

Continuando nell'analisi sulle famiglie si rileva che 5.773 nuclei non hanno minorenni al loro interno, mentre 1.207 registrano la presenza di minori. Famiglie e numero minorenni: 810: 1, 327: 2, 63: 3, 7: 4.

Si riscontra, altresì, che 3.001 nuclei familiari, pari al 43% circa del totale, hanno al loro interno un soggetto ultra sessantacinquenne.

In relazione ai nuclei familiari appartenenti a stati esteri dai dati acquisiti da



A.R.C.A. Jonica emergono esclusivamente 61 nuclei famigliari di nazionalità non italiana, di cui 16 abitanti a Taranto ed il resto negli altri comuni della provincia. Il paese più rappresentato è la Germania con il 16%, seguito dalla Francia con il 13% e dalla Svizzera con l'11%. Per quel che riguarda i paesi non europei è il Marocco che ha la maggiore presenza con l'11%.

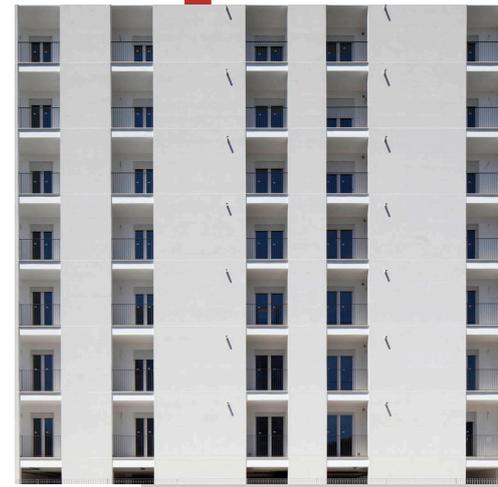
Per quel che concerne l'analisi reddituale, avuto riguardo alle linee di povertà relativa per ampiezza delle famiglie stabilite dal Rapporto ISTAT sulla povertà per l'anno 2021, si rileva che 2.425 famiglie abitanti in un alloggio di edilizia residenziale pubblica gestito da A.R.C.A. Jonica hanno un reddito al di sotto della predetta soglia. In altri termini su 6980 famiglie si ha che il 34,74% vive in una condizione di povertà.

Ampiezza della famiglia	Linea di povertà (€)	N° nuclei al di sotto del limite di povertà
1	629,29	670
2	1048,81	476
3	1394,92	515
4	1709,56	442
5	1992,74	208
6	2265,43	83
7 e oltre	2517,14	31

I criteri di quantificazione dei canoni di locazione applicati da A.R.C.A. Jonica sono stabiliti dalla legge regionale n. 10 del 2014.

La predetta legge dispone che gli enti gestori nel calcolo del canone di locazione devono tener conto sia delle caratteristiche oggettive dell'alloggio sia del reddito complessivo del nucleo familiare assegnatario.

Per quanto riguarda le caratteristiche oggettive dell'alloggio, la superficie convenzionale, la tipologia, l'ubicazione e la classe demografica dei Comuni, la leg-



ge regionale fa riferimento alla legge statale sull'equo canone n. 392 del 1978. Il canone "virtuale" dell'alloggio è determinato facendo riferimento al 3,85% del valore locativo dell'alloggio, calcolato secondo le disposizioni dell'art.12 della 392/78. Il cosiddetto canone oggettivo viene poi abbattuto in ragione delle fasce di reddito individuate dall'art. 30 della L.R. n.10/2014 .

Ciò posto, dall'esame dei dati forniti da A.R.C.A. Jonica emerge in maniera significativa come a 3275 nuclei famigliari, su 6980, venga calcolato ed applicato il canone minimo di € 25,00 che corrisponde ad una percentuale del 46,92%. Solo lo 0,19% dei nuclei famigliari paga un canone superiore ad € 250,00. Rispetto ad un monte canoni generale di € 347.389,58, il canone medio applicato è pari ad € 49,77.

Fasce di canone	N° nuclei famigliari	Percentuale
Canone di € 25,00	3275	46,92%
Canone tra € 25,01 e 69,00	2118	30,34%
Canone tra € 69,01 e 100,00	712	10,20%
Canone tra € 100,01 e 250,00	862	12,35%
Canone superiore a € 250,00	13	0,19%

Di seguito viene riportata una tabella analitica in cui i nuclei famigliari, rapportati al canone di locazione che viene loro applicato dall' Agenzia, sono suddivisi per Comune.

Comuni	Canone € 25	Canone tra € 25,01 e 69,00	Canone tra € 69,01 e 100,00	Canone tra € 100,01 e 250,00	Canone superiore a € 250,00
<b>Nuclei totali</b>	<b>3275</b>	<b>2118</b>	<b>712</b>	<b>862</b>	<b>13</b>
Avetrana	12	10	1	1	0
Carosino	47	17	1	8	0
Castellaneta	100	121	33	75	2
Crispiano	60	28	18	17	0
Fragagnano	7	10	4	6	0
Ginosa	47	36	6	4	0
Grottaglie	110	90	28	39	0
Laterza	7	12	3	4	0
Leporano	1	1	0	0	0
Lizzano	71	26	4	7	0
Manduria	66	46	9	6	0
Martina F.	79	53	15	16	0
Maruggio	0	0	1	0	0
Massafra	47	82	26	25	0
Monteiasi	15	30	10	8	0
Montemesola	9	1	2	2	0
Monteparano	12	2	0	3	0
Mottola	9	15	5	12	0
Palagianello	22	39	17	26	0
Palagiano	31	27	21	25	0
Pulsano	6	10	4	2	0
San G. Jonico	56	40	7	10	0
San M. di S.G.	26	34	11	4	1
Sava	39	6	2	1	0
Statte	276	209	54	73	0
Taranto	2099	1164	421	476	10
Toricella	21	9	9	12	0



## L'INTERVISTA

# Donato Pascarella

Amministratore unico ARCA Jonica

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

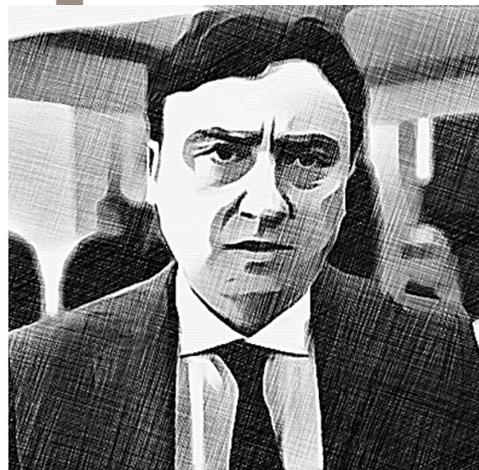
«Il fenomeno della morosità è una problematica che incide in maniera rilevante sulle entrate dell'ente. Invero, a fronte e malgrado la applicazione di canoni sociali, si rileva come la percentuale dei morosi, ossia di tutti quei nuclei famigliari che hanno maturato un ritardo nel pagamento dei canoni di locazione in misura pari a tre volte il canone medio (ossia una morosità superiore ad € 150,00) sia pari al 78,05%. Per quel che riguarda il Comune di Taranto la percentuale dei morosi è del 78,8%. La percentuale più bassa si registra nel Comune di Mottola (60,97%)».

**Come pensa di affrontare questo fenomeno che grava sul suo ente in misura così rilevante?**

«Il fenomeno della morosità ha una complessità tale da richiedere una serie di azioni di varia natura tra loro combinate. In questi primi mesi del mio mandato a Taranto ho costituito un ufficio specifico denominato appunto "Recupero Morosità" con il compito da un lato di dare avvio ad una nuova fase di monitoraggio dell'assolvimento degli impegni assunti in sede di riconoscimento e rateizzazione del debito dagli assegnatari morosi, e dall'altro di implementare l'attività di diffida nonché quella connessa alle fasi di riconoscimento e rateizzazione del debito, con predisposizione, in caso di inerzia dell'asseg-

“

**È necessario elaborare strategie sperimentali tali da incidere sulla morosità in essere e sulla prevenzione della stessa e ciò anche adottando modelli di welfare abitativo e di gestione sociale calibrati in base alle capacità reddituali.**



natario diffidato, della redazione degli atti amministrativi consequenziali previsti dalla nostra normativa regionale. Contestualmente ho anche sottoscritto una convenzione con l'Agenzia delle Entrate per il recupero coattivo dei crediti a mezzo ruolo di pagamento.

Ma il problema della morosità non può essere solo affrontato in una chiave c.d. "repressiva" bensì occorre porre in essere anche azioni finalizzate ad una metodologia c.d. "preventiva". In questa prospettiva vi è la necessità di elaborare strategie sperimentali tali da incidere sulla morosità in essere e sulla prevenzione della stessa e ciò anche adottando modelli di welfare abitativo e di gestione sociale calibrati in base alle capacità reddituali ed alle condizioni sociali dell'utenza che siano in grado di innescare modelli partecipativi caratterizzati dalla solidarietà pubblica e dalla valorizzazione delle risorse economiche della persona. È con queste finalità che abbiamo adottato un "Regolamento per la dilazione di pagamento concernente la morosità locativa relativa ad immobili ad uso abitativo" dove abbiamo previsto che gli assegnatari in ritardo nei pagamenti possano richiedere una rata mensile non superiore al canone di locazione. Con questa misura a carattere solidale sinteticamente riepilogata dallo slogan "pagare poco, pagare tutti e pagare sempre", ci aspettiamo un aumento delle entrate correnti e, quindi, una maggiore disponibilità di risorse da destinare alle manutenzioni».

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

«Bisogna assolutamente superare la stagione dei contenziosi tributari. Pur avendo ottenuto numerose sentenze a noi favorevoli in ordine alla equiparazione degli alloggi di erp agli alloggi sociali ho ritenuto necessario sin dal mio insediamento avviare un dialogo con i Sindaci dei Comuni per stimolare riflessioni sulla necessità di avviare percorsi per non sottrarre risorse alle manutenzioni degli alloggi a causa dei pagamenti per l'IMU. Il comma 754 dell'art. 1 della L. n. 160/2019 prevede la possibilità da parte dei Comuni di avvalersi della facoltà di azzeramento della aliquota IMU per gli alloggi di erp e ciò a prescindere dal riconos-



cimento della loro natura di alloggi sociali ed un comune della provincia jonica (per la precisione il comune di San Giorgio Jonico) ha già deliberato in tal senso. È per questo che ho scritto recentemente una lettera aperta a tutti i Sindaci affinché si avvalgano di tale facoltà. Le soluzioni in materia di IMU non possono che passare da un approccio di sistema attraverso un percorso condiviso tra i nostri enti ed i comuni».

Vedi lettera ai sindaci dei Comuni della Provincia Jonica a pag. 18

### **Le occupazioni abusive sono in preoccupante aumento in tutto il territorio nazionale. Può darci qualche dato?**

«Il fenomeno delle occupazioni abusive o senza titolo rappresenta una grave criticità nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte di A.R.C.A. Jonica. Il fenomeno va distinto in due macro fattispecie rappresentate da un lato dalla c.d. occupazione sopravvenuta e dall'altro dalla c.d. occupazione originaria. Nel primo caso, che è il meno grave, l'occupazione si verifica quando, a seguito del decesso dell'assegnatario, i familiari conviventi superstiti, pur avendone titolo, non avviano il procedimento amministrativo per il subentro nell'assegnazione e per la conseguente voltura del contratto. Tali ipotesi sono considerate e classificate come occupazioni regolarizzabili in quanto potrebbero venir meno con la formale presentazione dell'istanza di subentro da parte dei familiari conviventi con l'assegnatario al momento del decesso, ma formalmente sono anche esse occupazioni senza titolo. Ben più grave è il caso delle occupazioni originarie che nella gran parte delle fattispecie scaturiscono da un vero e proprio mercato parallelo degli alloggi che sottrae l'accesso alla casa ai legittimi assegnatari. Infatti un rilevante numero di occupazioni abusive avvengono a seguito di accordo tra l'occupante e l'assegnatario legittimo, che dietro compenso, cede il suo alloggio, oppure in caso di decesso dell'assegnatario con il consenso degli eredi. Si tratta di un fenomeno esteso atteso che su 6.980 nuclei familiari che abitano in alloggi di edilizia residenziale pubblica 1.022 nuclei risultano essere occupanti senza titolo sopravvenuti e regolarizzabili, mentre 1.468 sono stati accertati come occupanti abusivi originari».

Complessivamente considerate le occupazioni senza titolo nel territorio di competenza di A.R.C.A. Jonica ammontano al 36% del totale».

**Quali misure intende porre in essere per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive?**

«Il contrasto alle occupazioni abusive costituisce un mio obiettivo strategico e prioritario da raggiungere nel triennio 2023-2025, in quanto funzionale al ripristino della legalità violata ed all'incremento della disponibilità delle risorse finanziarie da destinare al raggiungimento dei fini istituzionali dell'Arca Jonica. In questa prospettiva ho costituito uno specifico ufficio attribuendogli tutta la attività precontenziosa relativa al rilascio degli alloggi occupati sine titolo con la redazione degli atti amministrativi previsti dalla vigente normativa regionale, alla predisposizione delle denunce/querele ex artt. 633 e 639 bis c.p., alla predisposizione di tutti gli atti comunque propedeutici alla attivazione della cabina di regia per la programmazione degli sgomberi coordinata dalla Prefettura di Taranto ai sensi dell'art. 11, comma 3.1 del D.L. n. 14 del 20/02/2017 (conv. con modificazioni dalla L. n. 48 del 18/04/2017)».

**Quale è lo stato di attuazione degli interventi collegati con il PNRR e degli adempimenti relativi al nuovo codice degli appalti?**

«Grazie all'incessante lavoro dei dipendenti di Arca Jonica abbiamo appaltato e consegnato i lavori rispettando tutte le tempistiche previste. In particolare tutti i progetti finanziati con il Fondo Complementare al PNRR con il programma "SICURO VERDE SOCIALE", per un totale di 12.500.000,00 euro finalizzati all'efficientamento energetico ed al miglioramento sismico, sono in fase di cantierizzazione. Ci tengo anche a sottolineare che in relazione al nuovo codice degli appalti ARCA Jonica ha completato entro il 1° luglio la procedura di accreditamento presso l'ANAC quale stazione appaltante qualificata e pertanto potrà gestire gli appalti di lavori sopra i 500.000,00 euro e quelli di servizi sopra i 140.000,00 euro. Rientriamo quindi tra le 1.660 stazioni appaltanti qualificate a livello nazionale su 26.000 e tra le 91 su 2.436 a livello regionale». ■



# Lettera ai sindaci dei Comuni della Provincia Jonica

Donato Pascarella  
Amministratore Unico ARCA Jonica



## Oggetto: problematica IMU

Come noto l'art. 1 della L. 160/19 ha introdotto la Nuova IMU, confermando al co. 741 lett. C) punto 3) l'assimilazione all'abitazione principale, e quindi l'esenzione, per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 24.04.08, adibiti ad abitazione principale.

Già dalla sua introduzione, avvenuta ad opera della L. 147/13 art. 1 co. 707, tale esenzione ha creato notevoli incertezze in ordine alla sua applicazione agli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, incertezze a tutt'oggi, nonostante il notevole tempo trascorso, ancora irrisolte.

Il MEF, interpellata in sede di prima applicazione, ha riconosciuto la possibilità che tali alloggi godano della esenzione di cui al co. 707 art. 1 L. 147/13, a condizione che abbiano i requisiti dell'alloggio sociale come definito nel D.M. 22.04.08, confermando tale tesi in tutte le successive circolari.

Gli enti istituzionalmente delegati alla gestione della e.r.p., nella convinzione che l'edilizia residenziale pubblica sia la principale forma di edilizia sociale e che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata assegnati agli aventi diritto abbiano tutti i requisiti previsti dal D.M. 22.04.08 in quanto previsti dalle normative regionali di riferimento, hanno, a partire dal 2014, omesso il pagamento dell'IMU per i detti alloggi e dal 2016, a seguito delle modifiche introdotte con l'art. 1 co.14 della L. 208/15, anche della TASI, ritenendoli esenti. I Comuni, anche per non incorrere in responsabilità contabili e pur nella consapevolezza dell'oggettiva impossibilità per gli enti di far fronte al pagamento dei notevoli importi richiesti con le modeste disponibilità economiche rivenienti dalla gestione degli alloggi stessi, hanno emesso i relativi avvisi di accertamento, costringendo gli enti di e.r.p. ad impugnarli dinanzi la competente Autorità Giudiziaria, dando vita ad un enorme contenzioso tributario, tuttora pendente, con pronunzie contrastanti da parte delle diverse CGT di I e II grado d'Italia, divise in tre grandi orientamenti:

1) il primo, dando ragione alle difese degli enti di e.r.p., riconosce, sempre salvo prova contraria, che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata possiedono tutti i requisiti previsti dal D.M. 22.04.08, in quanto insiti nel con-

cetto stesso di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, come espressamente disciplinata dalle leggi speciali di riferimento;

2) il secondo, in linea con quanto ritenuto dal MEF, ammette la possibilità che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata abbiano i requisiti degli alloggi sociali ma ritiene che tali requisiti vadano comprovati a mezzo di una perizia tecnica, anche di parte;

3) il terzo, dando ragione alle difese dei Comuni, nega in nuce tale possibilità, richiamando:

- in alcuni casi, una sorta di "impossibilità sistemica", dovuta all'esistenza nell'ordinamento di una norma (ossia l'art. 13 co.10 D.L. 201/11) che attribuisce agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP il diritto alla sola detrazione per abitazione principale;

- in altri, la mancanza negli alloggi di e.r.p. sovvenzionata del requisito della "diretta utilizzazione dell'immobile da parte del possessore", che impedirebbe ogni assimilazione all'abitazione principale.

Sta di fatto che la sopra riportata situazione di confusione ed incertezza pone notevoli problemi sia per gli Enti di e.r.p. che per le Amministrazioni comunali, in quanto non solo costringe entrambi ad affrontare lunghi contenziosi, con notevole dispendio di energie e spese, ma incide anche sui rispettivi bilanci, col rischio di inserire, a seconda della posizione, poste attive o passive che potrebbero in futuro risultare inesistenti e che comunque oggi, almeno per quanto riguarda i primi, impedisce di prevedere una diversa destinazione delle risorse impegnate e/o da impegnare per la Nuova IMU.

Tutto ciò assume ancor più rilevanza se si considerano, da un lato, le condizioni in cui versano gli edifici di e.r.p. sovvenzionata presenti sul territorio, che necessitano di manutenzioni impossibilitate dall'assenza dei necessari fondi, e dall'altro l'espressa previsione, inserita già nella L. 160/19 art. 1 al co. 749, della possibilità per i Comuni, senza incorrere in responsabilità di sorta, di azzerare, con delibera del Consiglio comunale, l'aliquota per gli immobili diversi dall'abitazione principale tra i quali, secondo l'orientamento seguito dai Comuni, rientrerebbero anche gli alloggi di e.r.p. sovvenzionata.



Preso atto che a tutt'oggi, nonostante il tempo trascorso dall'introduzione della detta possibilità, l'unico Comune della Provincia Jonica che ha deliberato in senso conforme è stato il Comune di San Giorgio Jonico, con la presente si intende, nell'ottica di una cooperazione e di un dialogo istituzionale tra enti delegati ad operare sinergicamente nel medesimo territorio, sensibilizzare codeste spett.li amministrazioni ad una riflessione sulla tassazione degli alloggi di e.r.p. sovvenzionata, valutando la possibilità di deliberare per detti immobili, come espressamente previsto dal legislatore, un azzeramento dell'aliquota IMU.  
Cordiali saluti. ■

# Guardiamo oltre l'emergenza

Intervista di Federcasa a Stefano Bonaccini, Presidente della Regione Emilia-Romagna

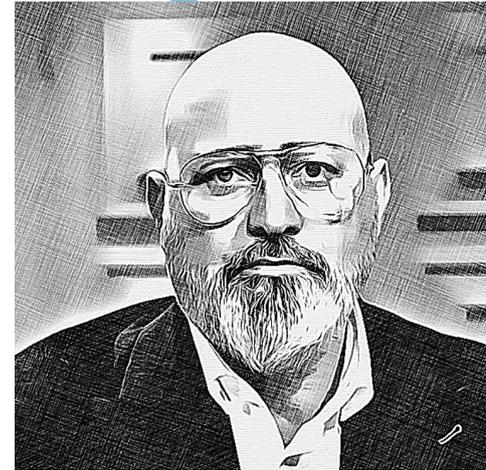


**Presidente Bonaccini, l'Emilia-Romagna ha dato prova di grande forza. A che punto siete con la stima dei danni? A quanto ammontano?**

«La nostra stima è di quasi 9 miliardi di euro di danni, senza contare quelli indiretti. Di questi, 1,9 miliardi riguardano interventi urgentissimi, molti dei quali da completare entro l'autunno su fiumi, argini e strade, con la messa in sicurezza di frane e smottamenti in collina e montagna. Numerosi sono già stati completati o iniziati, grazie ai Comuni che hanno anticipato le risorse, ma che oggi devono essere garantite in fretta, altrimenti rischiano di non chiudere i bilanci. Sono dati che abbiamo consegnato al Governo già a metà giugno, compreso un elenco di quasi 6mila interventi che riteniamo prioritari. La reazione della nostra gente è stata straordinaria, non esistono aggettivi per descrivere il coraggio di chi, di fronte al disastro, si è messo subito al lavoro senza mai lamentarsi. Sindaci e amministratori di ogni parte politica hanno dimostrato un impegno eccezionale, ora tocca al Governo dare le risposte, in termini di provvedimenti e risorse, che queste comunità meritano e chiedono con forza. E noi con loro».

**E con la ricostruzione? Che tempi prevedete?**

«Il nostro impegno è di ricostruire tutto e di farlo il prima possibile. Abbiamo già perso troppo tempo, attendendo per oltre due mesi la nomina del commissario. Ora, chiediamo che il Generale Figliuolo, persona che io stimo e con il quale ho e abbiamo già lavorato benissimo durante la pandemia e la campagna di vaccinazione, venga messo nelle condizioni di operare al più presto. Ho molto apprezzato che sia venuto in Emilia-Romagna a incontrare gli amministratori e le parti sociali e d'impresa prima ancora che venisse formalizzata la sua nomina, così come ha mantenuto la promessa di visitare subito le aree colpite. Sulla sua serietà e competenza non ho dubbi, la Regione metterà a disposizione tutte le strutture necessarie e la massima collaborazione, ma serve che il Governo stanzi tutte le risorse necessarie ai progetti di ricostruzione e per il 100% di indennizzi a cittadini, famiglie e imprese. Ricordo che per queste ultime non è stato avviato nemmeno il meccanismo di contributo minimo di primo sostegno da 20mila euro».

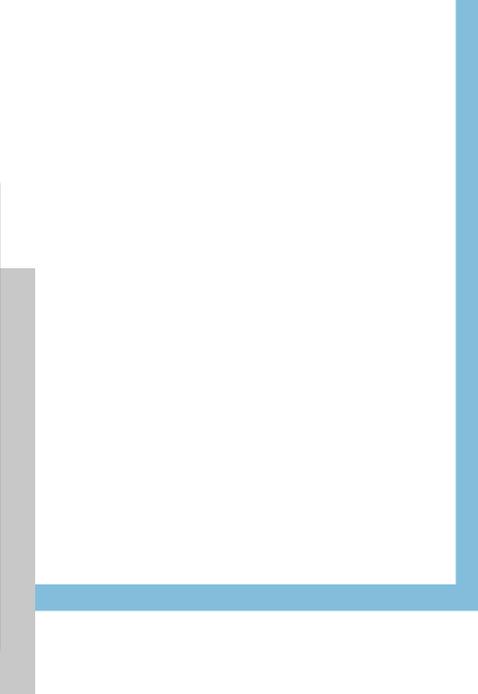


### **Come vi state organizzando con le risorse dal Governo centrale?**

«Il Decreto del Governo prevede uno stanziamento di 2,5 milioni di euro per i prossimi tre anni. E' una cifra importante per coprire quei lavori di cui parlavo prima: interventi che non possono aspettare e che i Comuni hanno in gran parte già anticipato. Però, non basta. È sinceramente clamoroso che il Governo non preveda indennizzi per le aziende colpite come avevamo chiesto. La Regione Emilia-Romagna ha già sperimentato un contributo alle famiglie che abitano nelle zone alluvionate: 3mila euro subito, senza dover dimostrare nulla, addebitate in conto corrente, che saliranno a 5mila nei prossimi mesi. È solo un primo sostegno, non certo l'intero ammontare dei danni, ma rappresenta un segnale di vicinanza concreto alle persone. Chiediamo di fare lo stesso alle imprese, con un primo contributo di 20mila euro che soprattutto per gli esercizi commerciali di vicinato e le botteghe sarebbe una boccata di ossigeno vitale. L'ho spiegato al Governo, il Generale Figliuolo ha compreso questa necessità, ma abbiamo bisogno di uno stanziamento e di una procedura semplificata ed efficace in tempi rapidi».

### **Quali misure per il patrimonio ERP regionale?**

«A fine giugno abbiamo definito uno stanziamento di 1 milione di euro di risorse regionali per il Piano straordinario per il ripristino degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica, che potranno così essere messi a disposizione delle famiglie che hanno dovuto lasciare la propria abitazione a causa dell'alluvione. E' una misura che serve ad aiutare chi è nel dramma a causa dell'alluvione e ha anche l'obiettivo di intervenire sugli appartamenti dei Comuni attualmente sfitti, non ricompresi nel programma regionale 2020-2022, e che richiedono piccoli interventi di manutenzione realizzabili in tempi brevi per poter essere messi a disposizione. Più in generale, la Regione, tramite l'assessore Barbara Lori, ha avanzato richieste precise al Governo: la concessione di contributi per la riparazione, il ripristino e la ricostruzione degli immobili ed alloggi di edilizia abitativa residenziale pubblica e sociale danneggiati dall'alluvione, e una proroga per il Programma "Sicuro, Verde e Sociale. Riqualficazione Edilizia Residenziale Pubblica", in particolare per



quanto riguarda la ormai prossima scadenza del 30 giugno 2023 prevista per la consegna lavori e quella del 31 marzo 2026 per la fine lavori ed il collaudo».

**Ritenete necessario l'adozione di un piano casa nazionale?**

«Assolutamente. Vede, la Regione Emilia-Romagna sta facendo tutto quanto nelle sue possibilità per dare risposte concrete all'emergenza abitativa in crescita, non solo nelle grandi città. Riteniamo prioritario il diritto alla casa e abbiamo introdotto un pacchetto di provvedimenti da quasi 140 milioni di euro, tra finanziamenti nazionali e regionali, con l'obiettivo di offrire risposte a quella fascia di popolazione che sempre di più è in difficoltà nel trovare una soluzione abitativa nel libero mercato. Tra questi, ci sono 10 milioni per la manutenzione degli alloggi Erp attualmente sfitti e che potranno così essere riassegnati, un "Patto per la casa" sostenuto con 4,6 milioni di euro solo nel 2023 per creare quelle condizioni di garanzia a favore dei proprietari e aumentare gli alloggi da mettere sul mercato a canone calmierato, il Fondo per la rinegoziazione degli affitti, che potrà contare su 1 milione di euro per uno "sconto" sul canone rinegoziato dal proprietario fino a 1.500 euro l'anno. E poi l'apporto del Pnrr che prevede 124 milioni di euro per 56 interventi di riqualificazione che coinvolgeranno 910 alloggi Erp tra Rimini e Piacenza. Ma da sola, nessuna Regione, per quanto virtuosa, può risolvere questo problema: è, dunque, urgente oggi più che mai l'adozione di un Piano Casa nazionale, sostenuto da adeguate risorse finanziarie, che da troppo tempo manca nel nostro Paese». ■



# Fotonotizia



## **Graffiti for smart city, mosaici tech per riqualificare le città**

Lo smartwall di Martina Franca dedicato a Sandro Pertini

# Le case popolari diventano case intelligenti

Mosaico digitale dedicato a Sandro Pertini: i muri si trasformano in piazze virtuali.



**Io credo nel popolo italiano.  
È un popolo generoso,  
laborioso, non chiede  
che lavoro, una casa  
e di poter curare la salute  
dei suoi cari.  
Non chiede quindi  
il paradiso in terra.  
Chiede quello che dovrebbe  
avere ogni popolo.**

Sandro Pertini  
Presidente della Repubblica Italiana

Arca Jonica ha realizzato su un immobile di sua proprietà sito nel Comune di Martina Franca una infrastruttura digitale che coniuga arte e tecnologia ciò sia in un'ottica di recupero urbano sia per colmare il gap digitale.

Si tratta di uno smartwall digitale che consentirà ai cittadini di connettersi ad internet attraverso i propri smartphone sfruttando la tecnologia 5G e potendo così accedere ad una serie di servizi.

Il progetto, sviluppato ed eseguito da "Graffiti for Smart City" combina quindi la bellezza della tecnica del mosaico alla tecnologia digitale di prossimità: il muro diventa un hot spot di nuova generazione caratterizzato da potente connettività, realtà aumentata ed intelligenza artificiale.

Le tessere del mosaico donano un nuovo aspetto al palazzo e rispettano l'ambiente in quanto sono composte da una resina di derivazione vegetale completamente biodegradabile.

Il mosaico è dedicato a Sandro Pertini, un eroe popolare che ha dedicato la sua vita alla lotta contro i soprusi di chi utilizza la violenza per raggiungere il potere sino a diventare il Presidente della Repubblica più amato dagli italiani e simbolo di un paese vincente.■



# BUONE PRATICHE

Selezione delle nostre migliori iniziative

## ARCA Jonica

### Progetto pilota

#### Digitalizzazione degli edifici di ERP

---

ARCA Jonica è stata destinataria a livello nazionale di una sperimentazione lanciata da Federcasa per il primo progetto pilota di digitalizzazione degli edifici di ERP.

La digitalizzazione sta assumendo un ruolo fondamentale nella gestione degli edifici e Federcasa sta sviluppando un primo progetto pilota al fine di migliorare la gestione del proprio patrimonio. Il primo progetto pilota vede la digitalizzazione completa di due palazzine ARCA JONICA presso Martina Franca (TA), per un totale di 2.300 mq.

Il progetto, promosso e coordinato dalla società LC&Partners Project Management and Engineering Srl, NavVis Gold Partner, ha previsto l'impiego della tecnologia NavVis per la scansione digitale totale di entrambe le palazzine, sia per le aree esterne sia per quelle comuni degli immobili, generando un modello digitale fotografico e in 3D coloured point cloud ad alta risoluzione navigabile e misurabile a 360°. In seguito, grazie alla partnership tecnica con Adhox srl ed Ekore srl, si andrà a sviluppare sia un modello 3D BIM che un modello di Digital Twin Solution.

Il progetto pilota consentirà quindi di valutare gli effettivi benefici della digitalizzazione del costruito, valutando una gestione innovativa del proprio patrimonio.

## ARCA Jonica

### Convenzione quadro

#### Accesso telematico ai dati anagrafici

---

Oggi abbiamo firmato con il Comune di Taranto una importante convenzione quadro che ci consentirà di accedere gratuitamente in via telematica ai dati anagrafici della nostra utenza.

Questo è un passaggio fondamentale nella costruzione della rete istituzionale che garantirà una maggiore efficienza nella nostra attività di verifica e controllo con ricadute positive nel contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive. È il primo di una serie di accordi che consentiranno al Comune di Taranto e ad Arca Jonica di accedere reciprocamente ad

una serie di banche dati al fine di favorire ed ottimizzare le rispettive attività istituzionali.

È un risultato oserei dire storico che si è conseguito grazie all'attenzione ed alla sensibilità di Rinaldo Melucci, di Gianni Azzaro e di tutta la giunta sul tema dei rapporti istituzionali tra i nostri enti e grazie al lavoro ed all'impegno del Dirigente del Comune di Taranto Simone Simeone e del Responsabile dell'Area Utenza di Arca Jonica Minuccio Massarelli. Il percorso è avviato, andiamo avanti così. ■



# La Giunta Esecutiva si è riunita a Firenze

Giovedì 6 luglio, la sede di Casa spa Firenze del Presidente Luca Talluri, ha ospitato la Giunta Esecutiva di Federcasa. Sono stati affrontati i diversi punti dell'ordine del giorno nella splendida sala riunioni del presidente Talluri a pochi passi da Piazza della Signoria.

Poco dopo, il Presidente Riccardo Novacco è stato invitato dal Presidente, padrone di casa, a prendere parte alla Conferenza Stampa del Sindaco di Firenze, Dario Nardella, sul piano speciale per gli alloggi popolari vuoti.

Il Comune ha infatti stanziato 6 milioni di euro per 500 alloggi di edilizia residenziale pubblica oggi vuoti e per assegnarli subito alle famiglie in graduatoria. Riccardo Novacco da parte sua ha voluto ringraziare Talluri e Nardella: «Un plauso al Comune di Firenze per l'intervento straordinario rivolto all'edilizia residenziale pubblica fiorentina che conferma quanto sia importante che al più presto si arrivi ad una concertazione con il Governo per un nuovo Piano Casa nazionale». ■



## Firenze, 6 luglio

Il Sindaco Dario Nardella con il Presidente di Federcasa Riccardo Novacco e Luca Talluri residente Casa SpA Firenze



**Firenze, 6 luglio**

I lavori della Giunta  
Esecutiva di Federcasa  
presso la sede di Casa  
spa Firenze



**Firenze, 6 luglio**

I lavori della Giunta  
Esecutiva di Federcasa  
presso la sede di Casa  
spa Firenze



# FederCasa RISPONDE

I pareri degli esperti ai vostri quesiti

## RISPOSTA

**Roma - 7 luglio**

**Parere dato all'ACER di Parma in merito alla "circolare dell'agenzia delle entrate n.13/E del 13 giugno 2023 punto 1.1.4" dal nostro consulente**

**Dott. Alessandro Traverso di C2R Energy Consulting**

(Mobile 348 2902 882 E-mail [traverso@c2rconsulting.com](mailto:traverso@c2rconsulting.com))

—

Premesso che:

- i) in data 13 giugno 2023 l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Circolare n. 13/E con oggetto: "Modifiche alla disciplina del Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34 – Decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, legge 29 dicembre 2022, n. 197, e decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11";
- ii) il capitolo 1.1.4. della suddetta Circolare riporta che "se ricorrono le condizioni previste dall'articolo 1, comma 894, lettere b) e c) 19, della legge di bilancio 2023, si applicano le disposizioni previgenti contenute nel citato articolo 119, comma 8-bis, primo periodo";
- iii) ITEA S.p.A. rileva una presunta incongruenza nel contenuto della Circolare, evidenziando come il comma 8-bis non faccia alcun esplicito riferimento agli IACP:

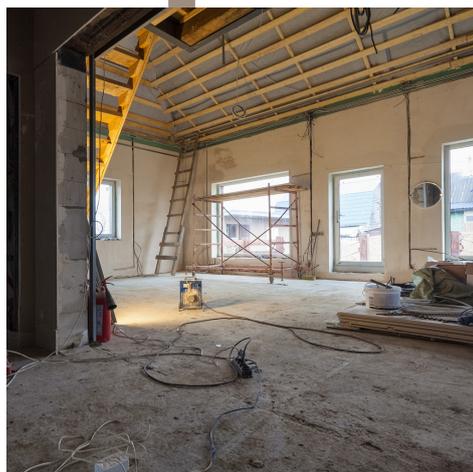
Tutto quanto sopra premesso, si rendono le considerazioni che seguono:

In apertura del paragrafo 1.1.4. della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E, vengono richiamate le condizioni di fruizione del Superbonus 110% nel caso di immobili interamente posseduti dai soggetti di cui al comma 9, lettere c) e d), dell'art. 119 del D.L. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio).

I soggetti richiamati da tali commi sono:

- gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Sede Legale: Via dei mille 23/B, 10123, Torino Sedi Operative: Via Alfieri 18, 10121, Torino Via Alfieri 19, 10121, Torino P.IVA: 11375970016 Altre Sedi: Via Quintino Sella 3, 20121, Milano Via Principessa Clotilde 7, 00196 Roma Via



Monsignore J.J. Stevenin 9, 11100, Aosta

Tali soggetti hanno diritto all'applicazione dell'aliquota di detrazione del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 e relative ad interventi di efficientamento energetico o adeguamento sismico, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 abbiano effettuato lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Come specificato dalla Circolare, tale disposizione non ha subito alcuna modifica a seguito del Decreto Aiuti-quater (D.L. n. 176/2022), della legge di bilancio per il 2023 (L. n. 197/2022) e del Decreto Blocca Cessioni (D.L. n. 11/2023).

Successivamente, nello stesso paragrafo, viene, invece, disciplinata una ulteriore ipotesi: ovvero gli interventi di efficientamento energetico o adeguamento sismico eseguiti su edifici condominiali a proprietà mista (persone fisiche e soggetti di cui al comma 9, lettere c) o d)). In questo caso, viene specificato che se la prevalenza della proprietà dell'immobile (calcolata sulla base della ripartizione millesimale) sia riferita ai predetti istituti o enti e cooperative, si può applicare il Superbonus alle medesime condizioni previste per gli immobili interamente posseduti da tali soggetti (aliquota del 110% applicata su spese sostenute entro il 31/12/2023, se al 30/06/2023 è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo).

La Circolare prosegue aggiungendo – sempre nell'ipotesi che si tratti di condominio a prevalenza di proprietà IACP – che qualora non venisse rispettato il requisito di realizzazione di almeno il 60% dell'intervento complessivo entro il 30 giugno 2023, il condominio potrà accedere al Superbonus alle medesime condizioni previste al primo periodo del comma 8-bis dello stesso articolo 119, dunque:

- se ricorrono le condizioni previste dall'articolo 1, comma 894, lettere b) e c) della legge di bilancio 2023 (in merito ai tempi di presentazione della CILAS e di delibera dell'assemblea condominiale che ha approvato l'esecuzione dei lavori),



il Superbonus si applica nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2023, del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025;

- se non ricorrono le condizioni previste dall'articolo 1, comma 894, lettere b) e c) della legge di bilancio 2023, il superbonus si applica nella misura del 90% per le spese sostenute fino al 31/12/2023, del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025.

Alla luce delle suesposte considerazioni, non si rileva alcuna contraddizione del contenuto della Circolare, atteso che il citato chiarimento si limita a specificare che la disciplina prevista per i condomini trova piena applicazione anche con riguardo ai condomini che registrano una prevalenza di proprietà riconducibile agli IACP.

Per eventuali chiarimenti è possibile contattare direttamente il Dott. Alessandro Traverso. ■



C2R Energy consulting per Federcasa



## Nuove tecnologie per la climatizzazione ambientale

L'efficienza energetica degli edifici rappresenta uno degli strumenti di maggiore rilevanza per il conseguimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera del nostro Paese. Attualmente, gli obiettivi di consumo di energia primaria da raggiungere per il 2030 sono pari a 103,8 Mtep di energia finale con una previsione di risparmio di circa il 35% nel settore degli edifici. Ricordiamo infatti che gli edifici sono responsabili di più di un terzo dei consumi energetici del territorio italiano in quanto la maggior parte degli immobili sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore dei criteri di risparmio energetico riportati all'interno della normativa di settore vigente.

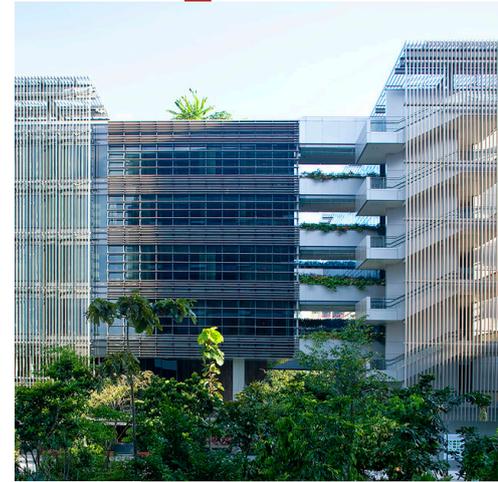
Per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico, il Governo italiano ha predisposto il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, documento strategico utile al fine di accedere ai fondi del Next Generation EU che prevede una serie di investimenti e riforme volti a limitare la crisi energetica, climatica ed economico finanziaria degli ultimi anni.

Il Piano è articolato in 6 Missioni, ovvero aree di intervento che affrontano sfide specifiche e che sono composte a loro volta da Investimenti e Riforme mirate.

La Componente di maggior interesse per la riqualificazione degli edifici del nostro territorio riguarda nello specifico la riduzione dei consumi e l'abbattimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>. In particolare, dalla componente ci si attende un risparmio pari a 209 Ktep l'anno di energia finale e 718 KtCO<sub>2</sub> l'anno a regime. Oltre all'obiettivo di risparmio energetico, le misure incluse contribuiscono all'incremento dell'economia e dell'occupazione del Paese, e promuovono la resilienza sociale, il miglioramento delle condizioni abitative della popolazione e la riduzione della povertà energetica.

La componente è costituita da tre linee:

Attuazione di un programma per migliorare l'efficienza e la sicurezza del pat-



rimonio edilizio pubblico, con interventi riguardanti in particolare scuole e cittadelle giudiziarie;

Introduzione di un incentivo temporaneo per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e per l'edilizia sociale, attraverso detrazioni fiscali per i costi sostenuti per gli interventi;

Sviluppo di sistemi di teleriscaldamento efficienti.

**OBIETTIVI GENERALI:**



**M2C3 - EFFICIENZA ENERGETICA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

- Aumento dell'efficiamento energetico del parco immobiliare pubblico e privato
- Stimolo agli investimenti locali, creazione di posti di lavoro, promozione della resilienza sociale ed integrazione delle energie rinnovabili

**QUADRO DELLE MISURE E RISORSE (MILIARDI DI EURO):**

<b>15,36</b> Mld	<b>Ambiti di intervento/Misure</b>	<b>Totale</b>
	<b>1. Efficiamento energetico edifici pubblici</b>	<b>1,21</b>
Totale	Investimento 1.1: Piano di sostituzione di edifici scolastici e di riqualificazione energetica	0,80
	Investimento 1.2: Efficiamento degli edifici giudiziari	0,41
	Riforma 1.1: Semplificazione e accelerazione delle procedure per la realizzazione di interventi per l'efficiamento energetico	-
	<b>2. Efficiamento energetico e sismico edilizia residenziale privata e pubblica</b>	<b>13,95</b>
	Investimento 2.1: Ecobonus e Sismabonus fino al 110% per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici	13,95
	<b>3. Sistemi di teleriscaldamento</b>	<b>0,20</b>
	Investimento 3.1: Sviluppo di sistemi di teleriscaldamento	0,20

M2C3: efficienza energetica e riqualificazione degli edifici tratto dal documento "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza #nextgenerationitalia"

Tale misura risulta applicabile anche in caso di riqualificazione degli edifici ERP in quanto permetterà di valorizzare l'efficienza e la qualità costruttiva riducen-

do il degrado di interi quartieri.

In particolare, nel Piano è previsto un programma straordinario di interventi (circa 300 milioni) per valorizzare una parte dei beni confiscati alla mafia (4901 beni solo nel 2019), al fine di potenziare l'edilizia residenziale pubblica, rigenerare le aree urbane e migliorare i servizi socio-culturali. Tali interventi, attraverso la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e alla rifunzionizzazione di aree e strutture edilizie pubbliche esistenti, saranno volti a favorire l'inclusione giovanile e il recupero del degrado socioambientale.

La costruzione o la riqualificazione degli edifici residenziali pubblici devono quindi puntare sull'innovazione e sulla sostenibilità, mediante interventi di ristrutturazione e rigenerazione urbana passando attraverso l'incremento della qualità ambientale e utilizzando strumenti innovativi per la gestione degli impianti e il benessere dell'individuo.

A tal proposito, interventi di efficientamento, con particolare riguardo agli impianti di climatizzazione, possono contribuire in modo sostanziale al raggiungimento degli obiettivi preposti e al miglioramento delle condizioni abitative in generale. La climatizzazione ambientale evoluta non deve essere più un lusso per utenti ad alto reddito, ma un servizio incluso nella vita quotidiana di qualsiasi persona, sia che si tratti di climatizzare un nuovo immobile sia nel caso di incrementare il comfort di un edificio preesistente, qualsiasi sia la sua destinazione d'uso (ambienti lavorativi o abitativi).

Le soluzioni di intervento possono essere molteplici e la scelta delle tecnologie maggiormente idonee dipendono da vari fattori al contorno quali ad esempio zona climatica, caratteristiche dei sistemi impiantistici esistenti, eventuali vincoli architettonici e urbanistici, esigenze della committenza.

Nella fattispecie, merita particolare menzione la transizione digitale che sta interessando il futuro della climatizzazione sia negli edifici di nuova costruzione, sia in quelli esistenti. Il fine primario è quello di migliorare il comfort con sistemi



di controllo evoluti attraverso l'utilizzo di tecnologie cloud e IoT, gestibili da remoto via smartphone e Web.

Un sistema di controllo evoluto e digitale, infatti, è in grado di soddisfare le esigenze del consumatore, ad esempio attraverso la separazione degli ambienti in funzione della richiesta o delle preferenze dei vari utenti presenti all'interno di uno stesso edificio. Tale zonizzazione permetterà di ottimizzare i consumi e di rispondere contemporaneamente a differenti richieste di fabbisogno.

Quindi, una gestione efficace e sistemica rappresenta sicuramente la più grande innovazione tecnologica in ambito di climatizzazione ambientale e allo stesso tempo, permetterà di rispondere in modo soddisfacente alle esigenze di comfort abitativo di ogni persona.

Le nuove apparecchiature presenti sul mercato, quali ad esempio i termostati evoluti, permettono una gestione puntuale e all'avanguardia della climatizzazione ambientale centralizzando il concetto di comfort delle abitazioni e agevolando tutti gli attori coinvolti nel processo edilizio.

Grazie all'implementazione di apparecchiature ad elevato valore tecnologico, oltre a facilitare ed ottimizzare la fruizione degli immobili sarà possibile incrementare il valore economico degli edifici e la loro appetibilità sul mercato.

In conclusione, oggi è necessario puntare su un impianto di climatizzazione efficiente e innovativo, che possa assicurare ottimali condizioni di comfort e allo stesso tempo ridurre i consumi energetici. Le sue imprescindibili caratteristiche devono quindi essere volte al raggiungimento di un'elevata efficienza energetica, all'ottimizzazione del comfort interno, alla salvaguardia dell'ambiente mediante la garanzia di basse emissioni e con un occhio di riguardo al design volto al conseguimento di un basso impatto esteticoarchitettonico. ■



HOUSING EUROPE

# Assemblea Generale di Housing Europe 2023

L'Assemblea Generale di Housing Europe si é svolta il 21 giugno presso la sede di Paris Habitat. Hanno aperto l'evento alcune testimonianze da parte degli associati di Housing Europe, tra cui Federcasa rappresentata dal presidente Riccardo Novacco.

Novacco ha contribuito con una riflessione sulle sfide attuali dell'ERP in Italia tra cui le esigenze legate all'efficientamento energetico degli edifici, un'ambito nel quale la normativa Europea ha un impatto diretto e che deve rimanere una priorità per Housing Europe. Ha inoltre proposto di lavorare a una cooperazione di Housing Europe con la Central European Initiative con sede a Trieste, tramite l'iniziativa di Federcasa in questo senso.

L'Assemblea Generale è stata un'opportunità per riunire tutti le organizzazioni associate e dare il benvenuto a nuovi partner e membri. Fra le new entry l'OWOB Housing Body della regione di lingua tedesca del Belgio e la Foundation for Access to Housing del Lussemburgo mentre la Maltese Housing Authority, il Metropolitan Research Institution dall'Ungheria, Open Group dall'Italia, l'Agence Française de Développement dalla Francia, CLT Europe Network (in sostituzione di CLT Bruxelles) e Foncière Chênelet dalla Francia si uniranno come nuovi partner. SFHA, la Federazione scozzese delle associazioni edilizie, ha purtroppo ritirato la sua adesione alla rete Housing Europe.

L'Assemblea di quest'anno ha visto anche il rinnovo





di alcune cariche dell'associazione. Jouni Parkkonen di KOVA (Finlandia) da ora in poi entrerà a far parte del comitato elettorale. Per quanto riguarda il consiglio di amministrazione, quattro membri sono stati (ri)eletti: Martin van Rijn, Presidente del nostro membro olandese Aedes; Maria Montes, Presidente del nostro membro spagnolo AVS; Christian Lieberknecht, rappresentante del nostro membro tedesco GdW; e Pierre-Francois Gouiffes al posto di Daniel Biard per motivi di salute.

Per maggiori dettagli sull'elezione, vi invitiamo a consultare le Decisioni Principali dell'Assemblea Generale ([https://mcusercontent.com/f8f7c4d9584be0ef-602c173b3/files/17308154-21eeba03-d5d1-adacb97ba1e1/Main\\_decisions\\_GA\\_2023.pdf?mc\\_cid=0d578fa405&mc\\_eid=dfe294702e](https://mcusercontent.com/f8f7c4d9584be0ef-602c173b3/files/17308154-21eeba03-d5d1-adacb97ba1e1/Main_decisions_GA_2023.pdf?mc_cid=0d578fa405&mc_eid=dfe294702e)).

Tra gli altri punti all'ordine del giorno, oltre all'approvazione del budget e delle quote associative, ci sono stati inoltre l' International Social Housing Festival di Barcellona, e il rapporto di attività dei Comitati di Housing Europe in riferimento agli ultimi due anni.

Dopo la chiusura della AG si è tenuta una celebrazione del 35esimo 'compleanno' di Housing Europe che ha visto la partecipazione dei membri fondatori così come delle associazioni di recente formazione, ed è stata l'occasione per rincontrare alcuni dei colleghi che conservano la memoria storica della nostra federazione dai suoi albori.

L'Assemblea Generale è stata preceduta da un convegno aperto al pubblico tenutosi il 20 giugno nella splendida cornice dalla Academie du Climat, sul tema del finanziamento del nostro settore ed in particolare delle attività di riqualificazione del patrimonio e dell'efficientamento energetico.

L'Affordable Housing Initiative Finance Summit', parte del progetto European Affordable Housing Consortium (Shape-EU) finanziato dalla Commissione Eu-

ropea e di cui Housing Europe è capofila, ha visto la partecipazione di ben 5 ministri, rappresentanti delle istituzioni Europee e istituzioni finanziarie internazionali.

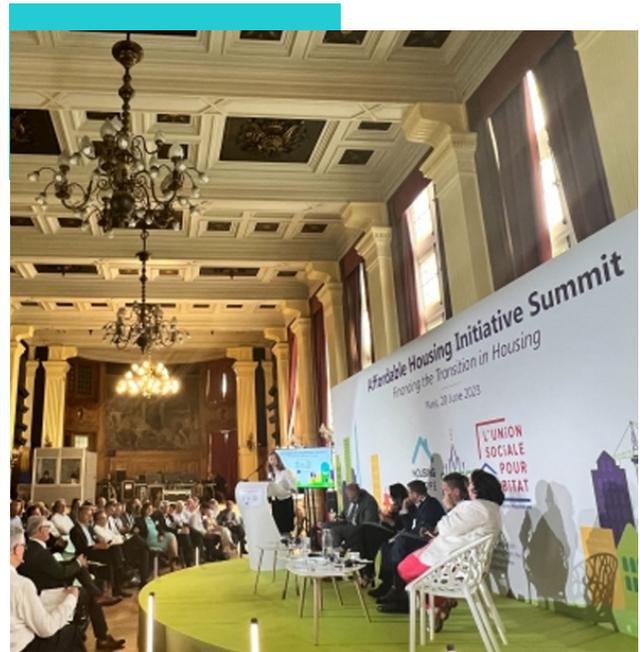
Il Presidente di Housing Europe Bent Madsen ha dichiarato che il nostro settore è pronto a “unire le forze con i politici e i cittadini per cercare di trovare soluzioni a questa sfida abitativa che ora colpisce tutte le parti della nostra società, dall’istruzione alla salute, all’occupazione, alla mobilità e al clima. Per compensare le conseguenze sociali potenzialmente enormi, è tempo di lavorare insieme per delle politiche abitative che mettano al centro le persone e il nostro pianeta”.

L’evento è stato anche l’occasione per lanciare la nuova edizione del rapporto ‘The State of Housing in Europe 2023’ che è disponibile online (in inglese) al link [www.stateofhousing.eu](http://www.stateofhousing.eu). ■



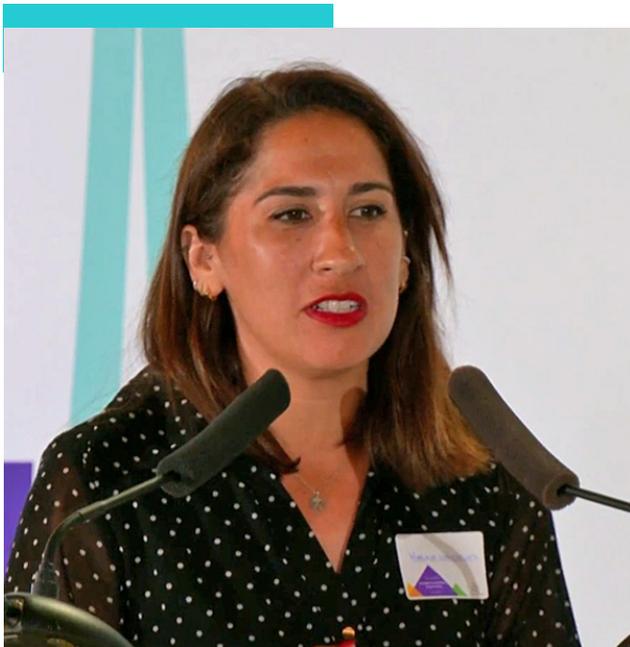
**Parigi, Academie du Climat, 20 giugno**

Il Presidente di Federcasa Riccardo Novacco con Marco Corradi presidente ACER Reggio Emilia



**Parigi, Academie du Climat, 20 giugno**

Lavori durante il summit di Affordable Housing Initiative



**Parigi, Academie du Climat, 20 giugno**

Intervento di Marina Gonçalves, Ministro dell'Edilizia, Portogallo



**Parigi, Academie du Climat, 20 giugno**

Discorso di chiusura del Presidente di Housing Europe Bent Madsen

# Osservatori: ERP (campagne di rilevamento dati)

Sono trascorsi ormai circa sei mesi da quando Federcasa ha evidenziato la necessità di aggiornare i dati per capire gli andamenti, i flussi, gli orientamenti a cui il mercato ERP è sottoposto.

Da qui nasce la necessità di avvalersi di un Osservatorio organico e permanente, in grado di raccogliere e analizzare le attività degli Enti associati.

Tale informativa rappresenterà un utile strumento per interloquire a livello istituzionale per orientare e interferire positivamente le politiche di settore sia a livello centrale che regionale. Era stata individuata come data ultima di presentazione del Questionario sottoposto ai singoli Enti, il 31 luglio 2023 ma l'agenda di Governo ha reso impellente la necessità di registrare i dati prima della scadenza prefissata, motivo per cui era stato richiesto di anticipare la scadenza entro e non oltre la fine di giugno u.s.

Nonostante una dettagliata spiegazione di quanto Federcasa si stesse adoperando per il raggiungimento di un obiettivo comune volto ad ottenere L'ATTENZIONE DEL GOVERNO, siamo stati costretti a rilevare una mancata adesione da parte dei nostri associati che solo in parte (meno della metà) hanno fornito i dati richiesti.

Questo renderà necessariamente il nostro lavoro più difficoltoso e meno performante nei confronti delle istituzioni.

**Per il futuro si rende auspicabile una partecipazione più attenta e coscienziosa da parte di tutti.■**





# Raccolta comunicazioni

\_Luglio 2023

## **COMUNICAZIONE 68**

### **PROT. N. 891**

Roma, 28 giugno 2023

OGGETTO: "chiusura uffici per festività SS. Patroni"

---

## **COMUNICAZIONE 69**

### **PROT. N. 904**

Roma 30 giugno 2023

OGGETTO: Invio periodico Federcasa

---

## **COMUNICAZIONE 70**

### **PROT. N. 907**

Roma, 4 luglio 2023

OGGETTO: "Conferenza dei Dirigenti: individuazione tematiche e referenti"

---

## **COMUNICAZIONE 71**

### **PROT. N. 908**

Roma, 4 luglio 2023

OGGETTO: CCNL Federcasa

Accordo stralcio "lavoro a distanza e lavoro da remoto in sede fissa"

---

## **COMUNICAZIONE 72**

### **PROT. N. 911**

Roma, 5 luglio 2023

OGGETTO: COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'ATC PIEMONTE CENTRALE

**COMUNICAZIONE 73**

**PROT. N. 914**

Roma, 7 luglio 2023

OGGETTO: Contenzioso sollevato dalla Cassa Geometri - Criticità per gli enti Pubblici economici come indicatoci da ARTE Genova

---

**COMUNICAZIONE 74**

**PROT. N. 915**

Roma, 7 luglio 2023

OGGETTO: Sollecito compilazione questionario 'Osservatorio ERP'

---

**COMUNICAZIONE 75**

**PROT. N. 916**

Roma, 7 luglio 2023

OGGETTO: Nuovi contatti ufficio Ragioneria Federcasa

---

**COMUNICAZIONE 76**

**PROT. N. 933**

Roma, 10 luglio 2023

OGGETTO: Nuovo sito web Federcasa

---

**COMUNICAZIONE 77**

**PROT. N. 958**

Roma, 16 luglio 2023

OGGETTO: Nuovi contatti ufficio Ragioneria Federcasa

---

**COMUNICAZIONE 78**

**PROT. N. 959**

Roma, 14 luglio 2023

OGGETTO: Nuovo Codice degli Appalti: obbligo di qualificazione delle stazioni appaltanti

---

**COMUNICAZIONE 79**

**PROT. N. 980**

Roma, 19 luglio 2023

OGGETTO: Nuovo sito web Federcasa



**federcasa**

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](mailto:federcasa@federcasa.it)

**[www.federcasa.it](http://www.federcasa.it)**

---