

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 13
ARCA Sud Salento
Gennaio 2024



Numero 13, gennaio 2024

Indice dei contenuti

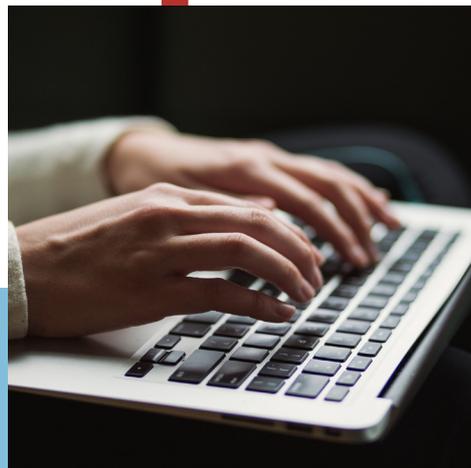
Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione ARCA Sud Salento	6
Buone pratiche	8
Intervista ad Alberto Chiriaco	12
Intervista al Presidente Michele Emiliano	18
Fotonotizia	22
Progetto pilota BIM@ARCA	24
Rubrica Ing. Luca Rollino	26
Convegno ATCP Piemonte Sud	31
Assemblea Federcasa	33
Udienza Generale con il Papa	34
Formazione figure BIM	35
Agorà: IMU	37
HE - Federcasa a Bruxelles	39
L'AGENDA PARLAMENTARE	44
Presentazione Avv. Andrea Sabino	47
Presentazione Avv. Paolo Clarizia	48
Raccolta Comunicazioni	49

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

Direzione creativa e progetto grafico **MF**

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Ben ritrovati a tutti. Con il 2024 si aprono tutta una serie di appuntamenti e di iniziative che vedono Federcasa e i suoi Enti Associati protagonisti.

Questo numero è dedicato ad Arca Sud Salento; oltre alla presentazione dell'azienda e all'intervista all'Amministratore Unico Alberto Enrico Chiriaco potrete approfondire le loro buone pratiche, soprattutto quelle riguardanti l'housing sociale. Da non perdere l'intervista al Presidente Michele Emiliano che mette in evidenza le esigenze della sua Puglia e le battaglie che sta portando avanti per il Sud d'Italia.

Il 17 gennaio un numero importante di delegati dai vari enti associati hanno preso parte in Vaticano all'Udienza Generale. Un incontro diverso dai soliti appuntamenti della federazione, ma certamente un'occasione di condividere un momento spirituale e non solo. Un'opportunità che hanno colto in 110 sfidando le intemperie di un'insolita giornata piovosa nella capitale.

Il 24 gennaio sono ripartite le Agorà, in particolare nella prima dell'anno si è parlato di Imu discutendo e approfondendo il parere del Dottor Giovanni Tamburino, autore del documento, magistrato ed ex Commissario Ater Roma.

In Piemonte, al Golf Club Margara di Fubine Monferato l'Assemblea ha approvato il bilancio preventivo del 2024 e il giorno prima il Teatro Sociale di Alba ha ospitato il convegno "Edilizia residenziale pubblica: fra sostenibilità e rigenerazione urbana" promosso

dall'Agenzia Territoriale per la Casa (Atc) Piemonte Sud.

Per quanto riguarda l'Ufficio Europa di Federcasa, continuano gli incontri e gli appuntamenti a Bruxelles con i Parlamentari Europei; anche questo mese, una delegazione ha fatto tappa in Belgio con nuovi importanti incroci.

Sono stati 227 gli iscritti al corso di Formazione per figure Esperti BIM proposto da Harpaceas per Federcasa, in questo numero potrete approfondire le tematiche e gli argomenti trattati.

Il prossimo numero sarà dedicato all'Aler di Pavia-Lodi che ha cambiato da poco Presidente.

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

Per restare sempre aggiornati sulle nostre pubblicazioni seguitemi su: [Issuu.com/federcasa](https://www.issuu.com/federcasa) ■



Siamo la voce di 84 aziende casa

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa



Federcasa è orgogliosamente tra gli interlocutori chiamati a disegnare il nuovo piano casa nazionale. Il Presidente di Federcasa Riccardo Novacco ha partecipato ai tavoli convocati dal vicepresidente del Consiglio e Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini.

Si trattava del primo di una serie di tavoli finalizzati a delineare un piano strategico per l'edilizia italiana, da attuarsi a partire dal 2025.

Tra i soggetti presenti all'incontro, al quale hanno partecipato i principali vertici del panorama economico nazionale, Novacco è stato chiamato tra i primi ad intervenire, ed ha presentato una relazione che ha fotografato il quadro attuale dell'edilizia residenziale pubblica, con una stima, ha riferito il presidente di Federcasa, "di 836mila alloggi gestiti da enti diversi, con oltre due milioni e mezzo di persone che vi abitano e 360mila domande di accesso inevase, sottolineando il fabbisogno attuale di almeno 250.000 alloggi".

Novacco ha ricordato anche il ruolo della federazione che raggruppa 83 aziende casa e le esigenze più sentite nel settore.

È stato affrontato il problema della vetustà del patrimonio immobiliare, per risolvere il quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha già previsto di investire nei prossimi anni almeno 100 milioni di euro. La tipologia di interventi riguarderà il recupero degli immobili esistenti, la riconversione di edifici non operativi, come ex caserme o ospedali dismessi, così come all'utilizzo di unità private rimaste inven-

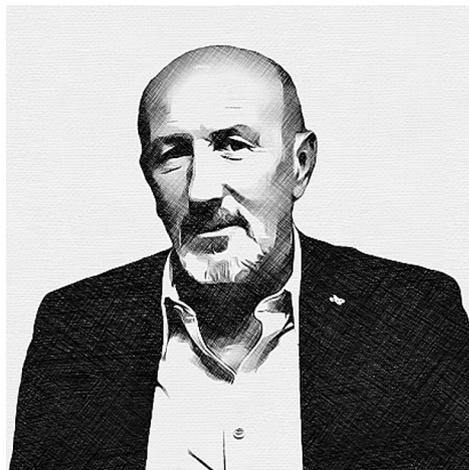
dute. Si è trattato di momenti di confronto costruttivo che hanno consentito di focalizzare l'attenzione sul tema della casa. Le prossime settimane, inoltre, come ricorda una nota del Ministero, serviranno per sintetizzare e mettere a fuoco alcune proposte emerse proprio durante il tavolo, per affrontare in modo organico l'emergenza abitativa.

Il Presidente Novacco ha preso parte anche ad un altro incontro di rilevanza nazionale, il convegno "Edilizia residenziale pubblica: fra sostenibilità e rigenerazione urbana" promosso dall'Agenzia Territoriale per la Casa (Atc) Piemonte Sud e Federcasa e curato da Core Sales Srl. Nella sua relazione, Novacco ha presentato dati e prospettive di Federcasa.

Dopo le prime relazioni, spazio alla tavola rotonda, con l'intervento via collegamento del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Matteo Salvini. Il convegno ha offerto diverse prospettive per discutere sul ruolo delle case popolari nella rigenerazione urbana e sulle possibili strategie per promuovere una crescita sostenibile delle comunità. ■

L'Europa si avvicina

Patrizio Losi
Direttore Federcasa



Con il mese di gennaio si dà il via a tutta una serie di appuntamenti per la Federazione.

Siamo appena rientrati da un paio di missioni molto importanti a Bruxelles. I prossimi appuntamenti a partire dal Leader Summit di gennaio 2024 troveranno introdotti punti strategici che noi abbiamo proposto nei diversi incontri.

Positivo anche il supporto di Housing Europe nella organizzazione degli eventi relativi al Patto del Pantheon che dimostra l'interesse di tutta la nostra associazione al lavoro di approfondimento che stiamo facendo.

Supporto che diventa necessario per dare continuità, regolarità e concretezza al lavoro avviato.

L'ultima riunione del Board ha affrontato principalmente il programma presentato come Housing Europe alle forze politiche e ai gruppi parlamentari in previsione delle prossime elezioni del Parlamento Europeo.

Abbiamo dato il nostro contributo anche al manifesto che Housing Europe ha presentato a Bruxelles nei giorni 25 e 26 di gennaio.

Introdurre i temi di un Piano Casa Europeo, di Progetti che sviluppino un concetto di residenzialità allargata anche al sociale, la centralità della Persona in ogni azione che riguarda il mondo dell'inclusione e superare, attraverso un coordinamento Europeo, le difficoltà che le varie Aziende (soprattutto Italiane) trovano per accedere a finanziamenti con la BEI (necessità di avere le garanzie necessarie dagli Stati Sovrani o dalle Regioni) sono per noi proposte con-

crete. Questi e altri temi ci devono portare ad essere protagonisti noi e i nostri amici del Patto del Pantheon ad una riflessione e cambiamento di indirizzo Europeo sul tema casa. ■



ARCA Sud Salento

Lecce città moderna dal fascino antico

L'istituto per le Case Popolari di Lecce fu costituito con delibera n.1 del 10 Agosto 1937 dall'Istituto Nazionale Fascista per le Case Popolari che a sua volta fu istituito Con Regio Decreto ai sensi della Legge 6 giugno 1935 - XIII n.1129 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 6 luglio 1935 - XIII n. 156.

Lecce è ricca affascinante caratterizzata da edifici e palazzi nobiliari, dallo stile Liberty e da quello Barocco, ma a partire dai primi del Novecento iniziarono le costruzioni di semplici edifici di origine residenziale pubblica costruiti per le fasce fragili, che continuano a fare ancora oggi la storia.

La storia ultracentenaria dell'edilizia popolare in Italia nasce con il governo Giolitti nel 1903 con la Legge Luzzatti, nel 1949, il Parlamento approvò il progetto di Legge Tupini consentendo ai comuni di incrementare l'occupazione operaia ed agevolando la costruzione di case per lavoratori con il piano Fanfani passando per la gestione Ina - Casa Gescal, un esempio ben riuscito a Lecce lo troviamo nel Quartiere Santa Rosa, un quartiere autosufficiente ove, oltre alla realizzazione delle case vennero realizzati gli spazi di aggregazione sociale, il mercato rionale, due centri sociali, le scuole, oltre alle urbanizzazioni primarie.

Con la Legge 22 del 1971 gli IACP divennero unici soggetti incaricati e ad essi venne trasferito tutto il patrimonio edilizio costruito tramite le contribuzioni



9.450

unità immobiliari

9.400

alloggi ERP

181

alloggi efficientati

41

dipendenti

www.arcasudsalento.it



di INA CASA e Gescal.

Nel 1981 con la Delibera CIPE avvenne il passaggio delle competenze dello Sato alle Regioni assegnando loro il compito di legiferare in alcuni settori.

A seguito della Riforma del Titolo V della Costituzione vennero trasferite una parte delle competenze alle Regioni e dalle Regioni agli Enti locali.

Le leggi regionali in Puglia che disciplinano la materia sono la legge 10/2014 e la 22/2014 . Gli ex IACP diventano Arca Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare enti di diritto pubblico non economici. Oggi buona parte delle funzioni e compiti del Ministero dei LLPP. e del CER sono in capo alle regioni ed ai Comuni.

Nel 2017 viene nominato l'Avv. Alberto Chiriaco, amministratore di Arca Sud Salento ed è attualmente commissario straordinario. ■



Buone pratiche

Selezione delle nostre migliori iniziative

ARCA Sud Salento

“Ingegneria dei sistemi Complessi”

Borse di dottorato di ricerca in collaborazione con l'Università del Salento

L'abitazione popolare negli ultimi anni ha segnato una crescita esponenziale senza precedenti un bisogno sociale di massa in continua evoluzione che non si riesce a soddisfare. Negli ultimi Anni il governo Draghi ha posto attenzione a queste Esigenze di Massa ha stanziato denaro pubblico a sostegno del settore sotto forma di superbonus 110 - PINQUA (Programma innovativo nazionale qualità abitare) fondi PNRR - Programma Verde Sicuro Sociale.

Arca Sud Salento convinta che i rapporti istituzionali tra Enti pubblici, Enti di Ricerca ed università costituiscano una piattaforma in grado di amplificare le rispettive competenze e possano al contempo essere da volano per il settore dell'edilizia, è orgogliosa di aver attivato due borse di dottorato di ricerca in “Ingegneria dei sistemi Complessi” con l'Università del Salento; per potenziare la capacità amministrativa per la formulazione e il disegno delle politiche interne volte alla gestione della riqualificazione energetica ed ambientale di un vasto patrimonio esistente e da realizzare; per lo sviluppo e diffusione di best practices per la diffusione delle comunità energetiche nel Social Housing.

ARCA Sud Salento

Social Housing ex Galateo

La Mission di Arca è valorizzare gli edifici, nell'ambito di processi volti ad offrire concrete soluzioni a quei nuclei sociali coinvolti in situazioni di disagio abitativo, impegnandosi a sperimentare nuove filosofie dell'abitare del vivere, del condividere, a favorire lo sviluppo del territorio e del tessuto sociale, a salvaguardare i valori ambientali e socioculturali.

In tal senso un virtuoso processo di rigenerazione e quello relativo all'immobile denominato “Ex Galateo”, dove l'Avv. Chiriaco ha sottoscritto un Protocollo d'intesa con altri soggetti: il Comune di Lecce, la Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per le Province di Brindisi e Lecce, al fine di promuovere la ristrutturazione e la rigenerazione dell'ex



Vista aerea del progetto di rigenerazione dell'ex Galateo



Immagine del progetto di rigenerazione dell'ex Galateo

complesso ospedaliero Galateo, con l'intento di realizzare residenze destinate a nuclei sociali coinvolti in situazione di disagio abitativo.

In un'epoca in cui il lavoro è precario e le incertezze colpiscono individui soli, social housing è un atto di fiducia. Fiducia nel fatto che dispositivi spaziali possono sostenere la crescita di relazioni sociali, rapporti di vicinato e mutuo aiuto. La Regione ha condiviso gli obiettivi complessivi e la finalità sociale del Protocollo.

Il percorso, quindi è partito nel 2020 con un concorso di progettazione internazionale. Sono stati individuati i cinque progetti finalisti e tra questi il progetto vincitore. Successivamente, la Regione Puglia, nell'ambito del PNRR, è risultata beneficiaria del finanziamento inerente al Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare PINQUA e riguardante la rigenerazione dell'edificio ex Galateo. Il Galateo è una grande isola in mezzo ad un lago verde recintato con intorno una città Lecce.

Il progetto mira a realizzare un edificio comunitario caratterizzato da un grande mix, con all'interno una biblioteca di quartiere, un caffè, un asilo nido, un mercato, un centro per anziani, un ristorante.

Abbiamo immaginato un social housing in cui gli abitanti possano radicarsi e trascorrere tutta la loro vita. Sarà una scommessa per Arca Sud Salento, che dovrà sperimentare un nuovo modello di gestione, certamente più complesso e più impegnativo, che dovrà vedere coinvolti non solo i residenti, ma le organizzazioni sindacali, imprenditoriali, sociali e del volontariato.

Sarà una scommessa da vincere, con l'entusiasmo e la passione di sempre dice l'avv. Chiriaco non fosse altro che per dimostrare che è possibile definire importanti pezzi di città caratterizzati dalla bellez-



za, da forme di solidarietà diffuse, di forte partecipazione; in definitiva, un luogo dove la qualità di vita non è un concetto astratto, ma concreto e principale obiettivo dei soggetti istituzionali e loro partner che hanno voluto il recupero e la generazione dell'ex nosocomio.

Pensiamo inoltre che la rigenerazione dell' Ex Galateo rappresenti non solo per i sottoscrittori del protocollo d'intesa che hanno pensato, voluto e sostenuto l'iniziativa, ma per l'intera città che avrà l'occasione di sperimentare questo originale modello, al momento unico nell'intero territorio regionale.

ARCA Sud Salento

Street Art a Lecce

Foto a cura della Dott.ssa Giovanna Spagnolo

—

Nel corso degli anni sono stati realizzati anche tanti murales che hanno colorato i quartieri della zona 167/B di Lecce.



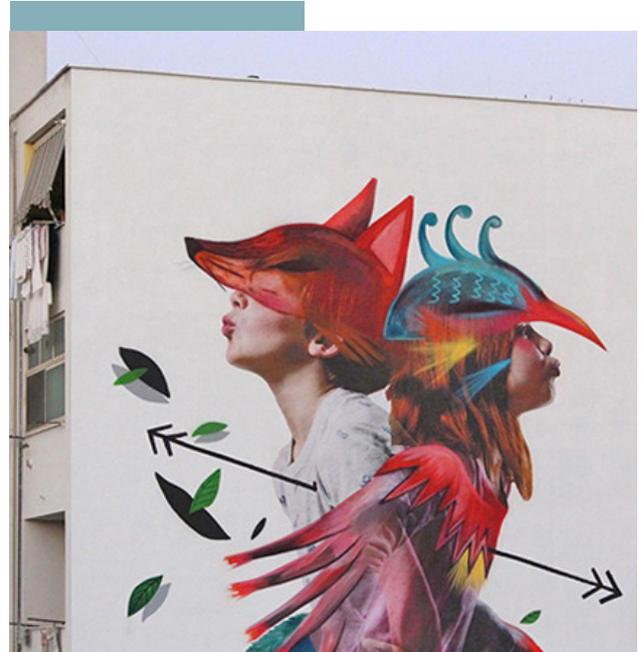
Street Art a Lecce

Murale dei palazzi della zona 167/B di Lecce



Street Art a Lecce

Murale dei palazzi della zona 167/B di Lecce



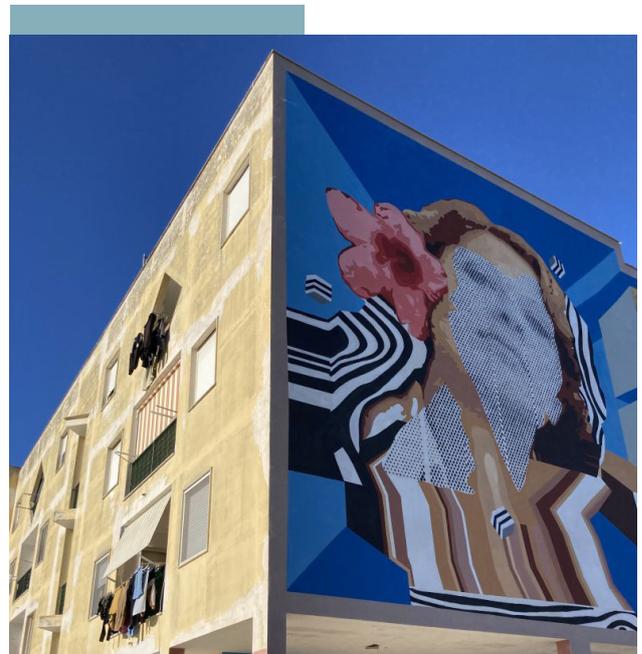
Street Art a Lecce

Murale dei palazzi della zona 167/B di Lecce



Street Art a Lecce

Progetto Fattore Campo Serie BKT



Street Art a Lecce

Murale "Renata Fonte di Vita" - dicembre 2023



L'INTERVISTA

Alberto Enrico Chiriaco

Commissario straordinario ARCA Sud Salento

Fra i problemi più seri che coinvolgono Arca Sud Salento, come nella maggior parte del paese c'è la morosità e il problema delle occupazioni abusive.

Quali sono i dati della sua azienda?

«Dal 2017 anno del mio insediamento siamo riusciti a ridurre la morosità, ma gli anni della Pandemia, purtroppo hanno riacuito le difficoltà. Oggi si registra una percentuale dell'incassato di circa il 70%, su cui pesa il fenomeno delle occupazioni abusive.

Il problema della morosità è un problema molto grave che incide in maniera rilevante sulle entrate dell'Azienda.

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 prima e successivi alla notifica del decreto ingiuntivo.

Gli uffici sono sempre disponibili con l'utente in difficoltà e sussista l'impegno a far fronte ai propri debiti, concordando spesso un pagamento rateale degli arretrati.

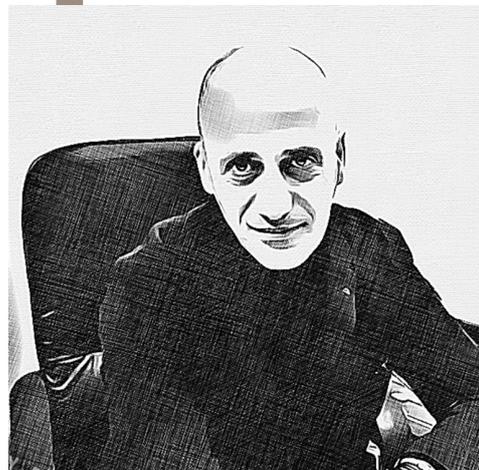
È stato approvato un Provvedimento per il recupero delle morosità con il quale si disciplinano delle procedure.»

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

«Un altro problema molto serio è quello delle occupazioni abusive, con dati molto elevati anche a causa delle difficoltà riscontrate per le procedure esecutive, ma l'azienda al fine di contrastare in

“

Per i patrimoni di edilizia residenziale pubblica, l'esigenza primaria è migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza sismica, nonché riqualificare gli spazi pubblici di pertinenza degli immobili stessi.



maniera più incisiva il fenomeno ha messo in atto diverse strategie, al fine di ripristinare la legalità violata grazie ad una sinergia con le forze dell'Ordine e con gli Uffici Anagrafe dei diversi comuni che, in applicazione del divieto disposto dall'art. 5 della L.80/2014, non possono è in virtù del D.L.47 del 2014, con il quale non è possibile concedere la residenza agli occupanti abusivi»

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

«Il problema dell' IMU rimane una questione assai complessa, che grava pesantemente sui bilanci delle nostre Aziende.

Si segnala una recente evoluzione di un importante contenzioso tributario, che da diversi anni riguarda le Arca della Regione Puglia e, più in generale gli enti derivati dagli ex Iacp. Il riferimento è all'assoggettamento degli alloggi di ERP ai tributi locali IMU e TASI.

Dopo un iniziale difficoltà legata soprattutto allo sforzo di dover superare l'orientamento giurisprudenziale che si era formato sul tema di previgente normativa in materia di ICI, i giudici tributari hanno cominciato – seppur in maniera non uniforme – a riconoscere l'esenzione da IMU/TASI delle case di ERP di proprietà di Arca Sud Salento assegnate dai Comuni in forza alla L. 10/2014 .

In estrema sintesi le Corti di giustizia Tributaria hanno individuato proprio nel fine primario voluto dalla legge regionale, ossia "assicurare il diritto sociale all'abitare a chi non è in grado di soddisfare autonomamente le proprie esigenze abitative versando in condizioni economiche tali da non potersi procacciare sul libero mercato un abitazione dignitosa per se e la famiglia", il presupposto necessario e sufficiente per affermare che gli alloggi di ERP sono alloggi sociali ai sensi del Decreto del Ministero Infrastrutture del 22/04/2008 e – come tali – sono esenti dai predetti tributi comunali .

Con specifico riferimento all'azienda da me rappresentata sono numerose le



pronunce del giudice tributario sia in grado che in sede di appello, espressive di un orientamento oramai dominante a favore della posizione dell'Ente. L'auspicio è quello che si possa arrivare ad una esenzione completa dell'imposta per il nostro patrimonio.».

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

«Il condominio misto è inteso a tutti gli effetti di legge, è per sua natura giuridica un soggetto privato pertanto il codice dei contratti pubblici non deve e non può essere applicato.

È regolato da una gerarchia delle fonti di diritto quali :

Norme del Codice civile, leggi speciali, leggi regionali, regolamenti condominiali, pertanto la giurisprudenza inquadra la figura dell' amministratore di condominio e la sua funzione come ufficio di diritto privato.»

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

«Grazie all'eccellente ed incessante lavoro dei Dirigenti e dei dipendenti Arca Sud Salento rispettando le tempistiche ha consegnato nel mese di Giugno, nove cantieri finanziati dal " Programma Sicuro, Verde e Sociale", due dei quali di demolizione di vecchi fabbricati e costruzione di nuovi alloggi e sette di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico.

Il Programma rientra tra i fondi complementari al P. N .R. R. e altre misure urgenti per gli investimenti ed è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Regioni e Province autonome, dei Comuni e degli ex Istituti Autonomi per le Case Popolari con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica e la sicurezza sismica, nonché la riqualificazione degli spazi pubblici di pertinenza degli immobili.

Gli interventi per un investimento complessivo di 17.690.700, riguarderanno 273 alloggi ristrutturati ed efficientati, mentre verranno demoliti 3 vecchi fabbricati e

costruiti 31 nuovi alloggi “ad energia quasi zero” nZEB (nearly Zero Energy Building).

Ci tengo anche ad evidenziare che Arca Sud Salento in relazione al nuovo Codice degli appalti ha completato entro il 1 luglio la procedura di accreditamento presso l'ANAC, siamo tra le trenta stazioni appaltanti qualificate della provincia di Lecce, e tra le venticinque a possedere la qualifica di terzo livello L3 che consente di effettuare la progettazione e l'affidamento di lavori di importo a base di gara illimitato. Lo scopo di tale qualificazione è la riorganizzazione delle PA al fine di ottenere maggiore qualità ed efficienza, l'ottenimento di tale qualificazione, riguarda tre ambiti inerenti la capacità di progettazione, affidamento e controllo, e verifica sull'esecuzione. L'Ente è certificato ISO 9001 - 2015, iscritto all'anagrafe unica delle stazioni appaltanti (AUSA), ha un ufficio dedicato alla progettazione affidamento lavori, ha disponibilità di piattaforme di approvvigionamento digitale di cui all'art 25 e 26 del codice.

Grazie al possesso dei suddetti requisiti e di un notevole Know – how, Arca ha conseguito il massimo livello restando a disposizione per chi ne avesse necessità di usufruire di una serie di servizi dedicati nel campo degli appalti.»

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

«Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) offre diverse opportunità per la gestione del patrimonio pubblico. Innanzitutto, consente di sfruttare risorse economiche private in assenza di finanziamenti pubblici specifici per l'opera che si intende realizzare. Con il PPP, spesso associato a proposte di project financing, è previsto, infatti, che la quota maggioritaria del capitale investito provenga dal soggetto privato. Quest'ultimo avrà poi, nella maggior parte dei casi, la possibilità di rientrare del proprio investimento con la gestione diretta in concessione del bene pubblico. Ciò consente di realizzare un'opera anche in assenza di finanziamenti pubblici dedicati. Se adeguatamente redatti i contratti di PPP, per propria natura, garantiscono maggiormente l'ente pubblico.»



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

«Il Superbonus è nato con intenti condivisibili ma ha generato vari problemi in fase di attuazione. Un problema era e rimane ancora oggi la cedibilità del credito, ed i caro materiali. Arca Sud Salento trattandosi di agevolazioni che consentivano la riqualificazione strutturale ed energetica, ha prestato grande interesse aveva avviato la procedura di evidenza pubblica, con la formula del partenariato pubblico privato, come disciplinato dall' art. 180 del D. Lgs n 50/2016, al fine di attuare un ampio piano di riqualificazione ed efficientamento termico su un cospicuo numero di edifici di proprietà e/o di sua gestione ricorrendo ai benefici fiscali utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura secondo quanto disposto all'art. 121 del D.L.34/2020 modificato con la L.77/2020.

Pur avendo riscontrato nella fase iniziale particolare interesse da parte dei numerosi operatori economici, di fatto abbiamo dovuto registrare solo la presentazione di due sole proposte di partenariato relative a 3 lotti su 15 previsti, probabilmente perché poco allettante l' appalto pubblico rispetto ad un mercato privato sempre più in espansione nel settore delle agevolazioni, che non deve scontare procedure di gara, importo dei lavori ribassato, rischio operativo.

Inoltre per i nostri Enti la normativa in materia di agevolazioni 110% non ha consentito la deducibilità dell'IVA, costringendoci ad assumere nel nostro bilancio la spesa di un decimo dei costi degli interventi, praticamente insostenibile a fronte di milioni di euro di investimento complessivo per tanto il tutto è risultato al momento vano.

In ogni caso, Arca nella sperata possibilità di modifica della norma, ha predisposto ed approvato i Provvedimenti di dichiarazione di pubblica utilità per i tre lotti proposti e l'approvazione dei relativi disciplinari di gara.



Anche FEDERCASA è stata molto attenta ma nonostante la presentazione di emendamenti in parlamento ad oggi non hanno sortito alcun effetto.»

Paliamo di IVA prorata?

«L'iva pro rata rappresenta un altro costo importante che grava sui bilanci, la percentuale indetraibile dell'iva non può essere recuperata dall'Ente che la deve pertanto versare all'erario. Arca Sud Salento ha un pro rata esiguo che rende detraibile l'iva per solo il 7%-8%» ■



Intervista a Michele Emiliano

Presidente Regione Puglia



La casa per gli italiani è una priorità.

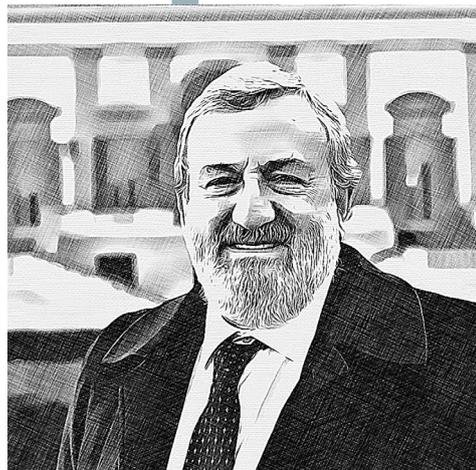
L'articolo 25 della dichiarazione Onu persegue uno scopo simile all'articolo 47 della nostra Costituzione, tutelando un tenore di vita adeguato a garantire a tutti un'abitazione in cui vivere. «Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della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

Cosa ne pensa?

«La città contemporanea si distingue per il ruolo importante e strategico che riconosce al patrimonio pubblico e in questa prospettiva l'edilizia residenziale pubblica e sociale assume un particolare rilievo. Il grande lavoro che viene svolto in questo ambito mira a superare il concetto di periferia connotata solo come luogo di sperimentazione architettonica, urbanistica e sociale, e a realizzare azioni e interventi che costruiscano una diversa e migliore percezione di questi quartieri. Chi vive in una comunità deve poter avere pari servizi su tutto il territorio, così come si devono integrare le varie esigenze di comunità. È importante quindi, per fare ciò, innescare un processo che riesca a coinvolgere tutti gli attori, cittadini, istituzioni, associazioni del terzo settore.

Occorre valorizzare e difendere il patrimonio pubblico con piani di recupero, progetti capaci di integrare tutti i quartieri in un vissuto urbano che non crei più disparità, ma che sia inclusivo, sicuro e attento ai bisogni dei cittadini e delle cittadine più fragili.

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



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

«Quello del diritto alla casa è un tema che ho sempre ritenuto centrale sin dai tempi in cui ero sindaco di Bari. Il Dibattito sulla "casa pubblica" diventa ancora più sensibile oggi alla luce del contesto socio economico generale e della rinnovata sensibilità ambientale.

Bisogna fare in modo che le città crescano in armonia con l'ambiente e con il paesaggio, fare attenzione alle conseguenze che comporta il consumo di suolo, avere sempre lo sguardo al recupero degli edifici dismessi di proprietà pubblica dei Comuni, delle Province, delle Regioni o enti regionali, da destinare alle fasce più deboli della società. La risposta abitativa che viene data alle famiglie inserite nelle graduatorie dell'Edilizia Residenziale Pubblica, va però anche data oggi a quella fascia di popolazione che non ha le risorse comunque



per accedere al libero mercato. E tra loro penso non solo agli anziani e ai più fragili, ma anche ai giovani, alle famiglie, alle esigenze degli studenti universitari di cui tanto si è parlato anche a livello nazionale.

Le risorse sono essenziali, tanto quanto come spenderle e con chi attuare i programmi di rigenerazione urbana.

Penso che l'obiettivo debba essere quello di destinare quasi esclusivamente le risorse al recupero strutturale degli edifici pubblici abbandonati ed affermare un nuovo modello di integrazione sociale nella vita condominiale, che parte dall'accompagnamento dell'inquilinato nel nuovo quartiere, passa attraverso il Portierato dei servizi comuni nel fabbricato e si avvale del servizio di mediazione sociale. In questo modo è possibile rafforzare le basi di una convivenza che minimizzi i conflitti e condivida le scelte di gestione degli spazi comuni del fabbricato stimolando processi virtuosi di inclusione sociale, integrazione culturale e intergenerazionale per migliorare, nel suo complesso, la qualità di vita delle persone. Un esempio di questo modello è il progetto che si sta attuando a Lecce, denominato "ex Galateo".

All'attuazione di questo programma non possono mancare gli ex IACP che, seppur con le diverse trasformazioni da regione a regione, continuano a dimostrare grande professionalità nella gestione con risorse non sempre adeguate alle reali necessità.»

L'emergenza covid prima, l'inflazione e l'aumento del costo dell'energia adesso, le guerre a pochi passi da noi, stanno mettendo a dura prova gli italiani, proprio per questo, la casa oggi più che mai, deve essere un punto fermo da non politicizzare. Un punto d'incontro bipartisan fra tutti gli schieramenti politici, come state lavorando per attuare questo obiettivo?

«La Conferenza Stato – Regione dovrà affrontare il tema in maniera più decisa. L'impoverimento della popolazione e lo scivolamento sulle soglie della povertà di un numero crescente di famiglie non può conoscere diversità politiche, ma trovare una classe dirigente che dia una prospettiva di crescita, essenzialmente a chi è più in difficoltà o a chi ha una situazione momentanea di disagio economico- sociale.»

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

«È mancato un programma destinato ai fabbricati di edilizia residenziale pubblica, che più di altri edifici hanno pagato la scarsità delle risorse per la manutenzione destinate allo scopo. Tuttavia, ma c'è ancora il tempo per farlo. Attendiamo risposte dal Governo.»

Entrando un po' nello specifico, come si può superare il problema dell'IMU? Con Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, il Ministero dell'Economia e delle

Finanze chiarisce il regime fiscale previsto in materia di IMU sia per gli immobili posseduti dagli IACP sia per gli alloggi sociali, alla luce delle modifiche introdotte con la citata Legge di Bilancio 2020.

«La disciplina legislativa in materia di IMU, succedutasi negli anni a decorrere dal D.Lgs. 23/2011, sino alle innovazioni introdotte con la L. 147/2013 (legge di stabilità per il 2014) ha portato a stabilire che l'imposta "non si applica altresì" ad alcune tipologie di abitazioni, tra le quali gli alloggi "destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008." Basterebbe, pertanto, che il legislatore fosse chiaro nello stabilire che gli alloggi degli ex IACP sono tutti alloggi sociali e, dunque, esenti dall'imposta. E' solo un problema di mancata chiarezza della norma.»

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

«Le occupazioni abusive sono un danno sociale, minano la convivenza nei quartieri, alimentano la paura degli assegnatari in regola di vedersi occupata la loro casa. Il mancato contrasto genera danni esponenziali creando uno squilibrio insostenibile tra chi rispetta le regole e chi no. Avere norme chiare e un riparto di competenze ben definito diventa fondamentale per il contrasto e la prevenzione di questo fenomeno.»

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

«La morosità incolpevole degli inquilini non può essere causa delle risoluzioni contrattuali. Occorrono misure di sostegno per le famiglie con disoccupati, bambini o anziani che non hanno sufficienti risorse per pagare gli affitti. Al contempo, però, occorre una riflessione: il peso sociale di un'intera provincia non può ricadere sull'ex IACP, che altrimenti non potrà chiudere il proprio bilancio. Bisogna trovare le giuste ed equilibrate risposte per le famiglie e per questi Enti regionali, rivedendo complessivamente il riparto delle competenze in materia.»■



Fotonotizia

Una nuova vita per dell'ex sanatorio "A. Galateo"

Dopo decenni di chiusura e abbandono l'edificio Ex Galateo, testimonianza importante della memoria collettiva di Lecce, della sua storia e di quella del Mezzogiorno d'Italia, ha finalmente un progetto di futuro: far rivivere la sua antica funzione sociale in chiave contemporanea con un progetto di rigenerazione per farlo diventare un edificio accogliente da ri-abitare grazie alla creazione di social housing e servizi innovativi per la casa e la città.

In una Regione quale la Puglia, dove il contesto estetico culturale non è un plusvalore ma una condizione fondante dell'esistenza, ben si colloca l'idea di un "Living Urban Space" che miri oltre alla valorizzazione attraverso il restauro e miglioramento architettonico/strutturale dell'edificio anche, con una proposta concreta, a migliorare la qualità della vita e dell'abitare, dove le relazioni umane sono percepite e vissute come centrali nella quotidianità e stimolano la partecipazione attiva alla vita di comunità. ■



Firma del Protocollo Di Intesa per la valorizzazione dell'ex Galateo

Il Presidente della Regione Puglia Michele Emiliano con il Sindaco di Lecce Carlo Salvemini ed il Commissario Arca Sud Salento Alberto Chiriaco



Immagine del progetto di rigenerazione dell'ex Galateo



Presentazione progetto BIM@ARCA

Re-ingegnerizzazione del processo di manutenzione e digitalizzazione delle informazioni



Arca Sud Salento, subentrata all'originario IACP di Lecce, da tempo investe, anche con risorse proprie, derivanti dalla vendita di alcuni cespiti non ERP, nella progettualità per la realizzazione di nuovi modelli gestionali per la manutenzione degli edifici e case efficienti energeticamente.

La manutenzione di questo esteso patrimonio edilizio pubblico, buona parte in condizioni di vetustà, è un'esigenza fortemente sentita dall'Arca Sud Salento, ma complessa da gestire sia per l'esiguità delle risorse, sia per carenza di informazioni digitalizzate e assenza di procedure e strumenti che abilitino i processi e gli attori coinvolti.

Per far fronte a tali criticità, abbiamo ritenuto opportuno avviare uno studio, in partenariato con l'Università del Salento - Facoltà di Ingegneria ed aziende specializzate del settore informatico ed edile, che ci ha consentito di partecipare e vincere il bando Innonetwork 2017 della Regione Puglia.

Il progetto finanziato consentirà di dotarsi di un sistema automatizzato di raccolta e gestione delle informazioni al fine di promuovere e sviluppare un ambiente di gestione collaborativa del processo edilizio, con particolare attenzione ai servizi ad esso collegati in fase di uso e manutenzione, attraverso l'integrazione di strumenti di controllo e monitoraggio dei dati architettonici, strutturali ed energetici.

L'originale progetto di ricerca ed applicazione di nuove tecnologie, denominato "BIM@ARCA" consiste nella produzione di servizi per questo Ente pubblico proprietario del patrimonio di ERP, attraverso l'utilizzo di tecnologia di building information modelling (BIM) applicate ad alcuni fabbricati-pilota.

In buona sostanza, il concesso finanziamento favorirà la modellazione e studio di n.2 casi di manutenzione e redazione del fascicolo del fabbricato con costruzione di modelli BIM che consentiranno un rapido approccio per



il futuro della manutenzione degli immobili dell'Ente, attraverso l'utilizzo di sensori, applicazioni, software e moderne dotazioni tecnologiche per la diagnostica degli edifici popolari.

L'esito di tale sperimentazione condurrà ad uno strumento che potrà consentire di pianificare modalità di indagine del patrimonio costruito per fornire un quadro conoscitivo completo degli edifici (stato di conservazione e in particolare delle strutture, localizzazione degli impianti, qualità dell'aria indoor, efficienza energetica, etc.) che consentano una più consapevole gestione degli immobili. ■



Dall'edilizia residenziale pubblica all'edilizia per l'inclusione sociale: best practices in Salento, Puglia

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

Introduzione

La casa è un bene primario, essenziale per la vita e il benessere delle persone. In Europa, le politiche abitative hanno lo scopo di garantire a tutti i cittadini l'accesso ad un'abitazione adeguata, sicura e a prezzi accessibili. In base ai dati Eurostat, nel 2020, il tasso di sovraffollamento degli alloggi in Europa era del 10,4%, con un valore massimo del 26,1% in Romania e un valore minimo del 2,5% in Danimarca. Il tasso di persone che pagavano un affitto superiore al 40% del proprio reddito era del 24,7%, con un valore massimo del 47,4% in Grecia e un valore minimo del 8,9% in Finlandia. Il tasso di persone che vivevano in una casa inadeguata era del 6,7%, con un valore massimo del 19,4% in Romania e un valore minimo del 2,2% in Danimarca. Tra i paesi dell'Unione Europea, le situazioni abitative più critiche si registrano nei paesi dell'Europa meridionale e orientale. In questi paesi, il tasso di sovraffollamento, il tasso di spesa per l'affitto e il tasso di inadeguatezza abitativa sono spesso più elevati che nei paesi dell'Europa nord-occidentale.

In Italia, il fabbisogno di nuove abitazioni è ancora elevato, soprattutto nelle grandi città. Inoltre, i prezzi degli affitti e delle case sono spesso elevati, rendendo difficile l'accesso a un'abitazione per le famiglie a basso reddito. La povertà abitativa è un problema diffuso in Italia, che colpisce soprattutto le famiglie con minori, le famiglie monoparentali e le famiglie immigrate. Inoltre, l'invecchiamento della popolazione sta creando nuove esigenze in materia di politiche abitative.

L'edilizia residenziale pubblica (ERP) è un settore che ha subito profondi cambiamenti negli ultimi anni. Da un lato, si è assistito a un aumento della domanda di alloggi sociali, dovuto a fattori come la crisi economica e l'invecchiamento della popolazione. Dall'altro lato, si è assistito a una crescente

attenzione alla sostenibilità e all'inclusione sociale. Questi cambiamenti hanno portato a una nuova visione dell'ERP, che viene sempre più concepita come una forma di edilizia per l'inclusione sociale. In questo senso, l'ERP non è più solo una forma di assistenza sociale, ma rappresenta un'opportunità per migliorare la qualità della vita delle persone e promuovere l'inclusione sociale. Per raggiungere questo obiettivo, l'ERP deve essere orientata a soddisfare le esigenze specifiche dei diversi gruppi sociali, come le famiglie con minori, le famiglie monoparentali, le persone con disabilità e le persone anziane. Inoltre, l'ERP deve essere sostenibile, sia dal punto di vista ambientale che economico.

L'Italia è il primo paese europeo a investire capitali di natura comunitaria in infrastrutture sociali per l'abitare. Lo ha fatto a dicembre 2023 attraverso un accordo tra il Fondo Europeo per gli Investimenti (FEI) e Cassa Depositi e Prestiti CDP Real Asset SGR, che prevede un investimento complessivo di 300 milioni di euro in interventi immobiliari per la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale. Tra i principali obiettivi, vi è la realizzazione di circa 10mila nuovi posti letto per studenti, e la realizzazione di soluzioni abitative per anziani autosufficienti. Ma vediamo nel concreto come si è strutturato il contesto normativo italiano in questi anni.

Contesto normativo italiano per l'ERP

In materia di politiche abitative, il **DL 47/2014** ha introdotto in Italia una serie di norme riguardanti il settore delle locazioni; ha reso più rapidi i processi di alienazione per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) e per concedere contributi per l'acquisto di tali alloggi. Sono, inoltre, stati emanati due decreti (DM 24/02/2015 e DM 16/03/2015) per stabilire, rispettivamente, le procedure di alienazione dell'ERP ed i criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili ed alloggi di ERP. Sono state

approvate ulteriori misure riguardanti gli alloggi sociali e gli alloggi destinati ai dipendenti pubblici impegnati nella lotta alla criminalità organizzata e, inoltre, sono state approvate misure per contrastare l'occupazione abusiva di immobili.

Con la legge di stabilità del 2015, specificatamente al comma 235, è stato previsto lo stanziamento pluriennale per l'attuazione del **Programma di Recupero e razionalizzazione degli immobili** previsto dal DL 47/2014, con l'autorizzazione di una spesa complessiva di 130 milioni di euro per il periodo 2015/2018. Inoltre, sempre con la legge di stabilità del 2015, sono stati previsti ulteriori 270 Mln circa derivanti dalle revoche delle risorse per interventi non avviati nei termini previsti (DL 145/2013), con i seguenti limiti: 34 Mln per il 2014; 6,2 Mln per il 2015-2016-2017; 30 Mln per il 2018; 39 Mln per il 2019-2020; 25 Mln per il 2022-2023-2024. Per incentivare inoltre il recupero del patrimonio di ERP e per prevenire la loro occupazione abusiva sono stati finanziati altri 25 mln € per l'an-

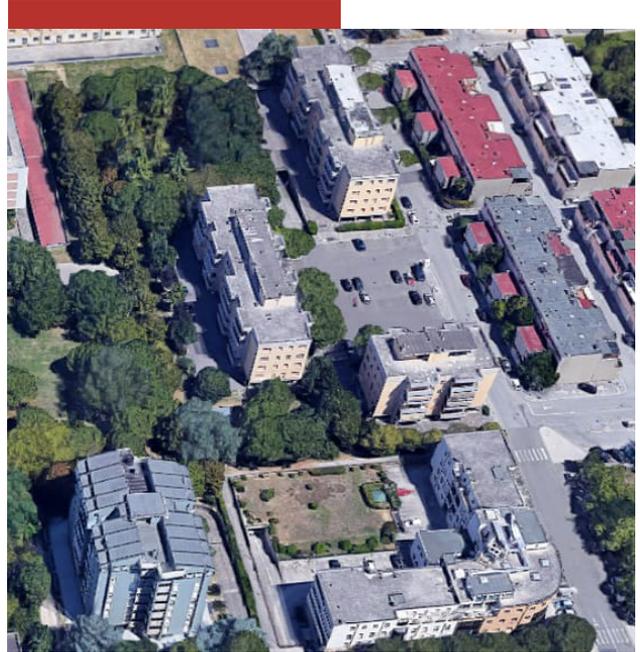


no 2025, ripartiti sulla base del Programma ai sensi dell'art. 4 del DL 47/2014. Inoltre, va sottolineato che, per quanto riguarda gli interventi di ERP, è stato previsto lo stanziamento a favore del Ministero delle Infrastrutture di 424 Mln di euro per il periodo 2017/2032, a valere sul fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese (legge di bilancio 2017).

In attuazione delle disposizioni precedenti sono stati emanati il Decreto Interministeriale 24/20/2015 "Procedure di alienazione del patrimonio di ERP", il Decreto Interministeriale 16/03/2015 "Criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di ERP attuativo dell'art. 4 della DL 47/2014". Ad integrazione dell'ultimo decreto è stato emanato il Decreto del 12/10/2015 "Ammissione a finanziamento degli interventi di assegnazione alle regioni delle risorse per il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di ERP di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari", a sua volta modificato dal Decreto del 30/03/2016.

Inoltre, va ricordato come nell'attuale legislatura siano state approvate e disposte alcune misure a favore dell'acquisto della prima casa e per la riduzione del disagio abitativo. Il fondo "Gasparrini" per i mutui d'acquisto della prima casa presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, (articolo 2, commi 475 e ss. della legge n. 244 del 2007) concede la possibilità, per chi ha un mutuo fino a 250.000 euro, contratto per l'acquisto della prima casa, di usufruire della sospensione per 18 mesi del pagamento delle rate quando si verificano situazioni di temporanea difficoltà. Il Fondo si fa carico del 50% degli interessi che maturano nel periodo della sospensione.

Inoltre, a seguito dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid 19, quest'ultimo è stato rifinanziato con 400 milioni ed un ampliamento dei potenziali beneficiari (es. lavoratori autonomi/liberi professionisti e alle



cooperative edilizie a proprietà indivisa, come disposto dall'articolo 54 del D.L. 18/2020.

Fin dalla legge di stabilità 2014, il ministero dell'economia e delle finanze ha costituito un fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa. La garanzia è rivolta ai finanziamenti non superiori ai 250 mila euro per un massimo del 50% del capitale per l'acquisto, la ristrutturazione e l'efficientamento energetico delle unità immobiliari con la precedenza per l'accesso rivolta a giovani coppie che siano "nucleo" almeno da 2 anni; nuclei familiari monogenitoriali con minori; giovani con età inferiore ai 36 anni; conduttori di alloggi dell'istituto autonomo delle case popolari. Il fondo di garanzia per la prima casa è stato rifinanziato anche per il 2024 con 282 milioni di euro.

Regione Puglia: normativa e best practices dal Salento

Il Piano per la Casa e l'Abitare della Regione Puglia, approvato con DGR n. 1962 del 22/12/2022, in coerenza con il Programma di Governo Regionale adot-

tato in data 26/11/2020, definisce obiettivi e priorità della politica abitativa regionale in relazione alle diverse forme di disagio abitativo di cui all'art. 4, comma 3) della Legge Regionale n. 22/2014 e definisce altresì le linee di intervento utili al conseguimento degli obiettivi, nonché le risorse finanziarie stanziolate. Il Piano è strutturato in una prima parte analitica contenente dati sul fabbisogno abitativo regionale posto in relazione con il profilo della popolazione e una seconda parte strategica in cui sono descritte le forme di intervento adottate per rispondere a tale fabbisogno contribuendo a ridurre il disagio abitativo di individui e famiglie pugliesi. La definizione classica del fabbisogno è stata declinata non solo in termini di domanda di casa espressa, ma ha tenuto in considerazione anche la condizione di vulnerabilità sociale e materiale descritta da un apposito indice al fine di considerare tutti quei fattori di rischio che possono compromettere i livelli di benessere delle persone.

La strategia di intervento del Piano per la Casa e l'Abitare della Regione Puglia è costituita da due ambiti di intervento, che includono interventi di tipo materiale e interventi di tipo immateriale; quattro assi cardine, cioè i programmi di ERP, l'housing sociale, le misure di sostegno e i servizi di intermediazione abitativa; ed infine due tematiche trasversali, cioè la sostenibilità sociale e la sostenibilità economica.

Il Piano per la Casa e l'Abitare è destinato al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di degrado, l'efficientamento energetico, l'abbattimento delle barriere architettoniche e la riqualificazione degli spazi esterni. L'obiettivo è quello di massimizzare le ricadute sociali positive sulla comunità, innescate dal compimento delle azioni precedentemente esposte. Il Piano è rivolto ai comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, per uno stanziamento complessivo di 9.500.000 euro, di cui 1 Mln di euro massimo per ciascun intervento finanziato.

Con la Determina 418/ del 30/10/2023 è stata appro-



vata la **manifestazione di interesse per la promozione dell'abitare sociale** ai sensi della LR 31/2019.

L'avviso pubblico è rivolto ai Comuni, che possono richiedere un contributo per l'avvio di progetti pilota di coabitazione sociale e di condomini solidali. I Comuni avviano la sperimentazione con il supporto degli enti del terzo settore inquadrabili nell'ambito delle cooperative sociali regolarmente iscritte all'Albo regionale della Puglia, nonché altri enti mutualistici e senza fini di lucro, tra i quali le cooperative di comunità di cui alla L.R. n. 23/2014 e le associazioni del terzo settore, e sono responsabili del monitoraggio dei progetti pilota. Sono state predisposte due graduatorie dei progetti ammissibili che resteranno in vigore per il triennio 2023-2025.

La dotazione finanziaria prevista è di euro 105.600,00 per l'esercizio finanziario 2023 e di euro 250.000,00 per gli esercizi finanziari 2024 e 2025. L'obiettivo di tale programma è quello di fornire un sostegno alle famiglie con persone affette da disabilità, coppie di anziani soli, genitori soli con figli, immigrati regolarmente residenti, donne vittime di violenza.



Come recentemente evidenziato dall'assessora alle politiche abitative Maraschio, l'intervento sull'housing sociale è rivolto a introdurre un'azione specifica di social housing nella sezione politiche abitative della Regione Puglia. Questo con l'obiettivo di fornire un alloggio di qualità e di tutelare il diritto alla casa, specialmente delle fasce più deboli o emarginate. Si tratta di un cambio significativo, che sostiene il necessario **passaggio dal paradigma dell'edilizia residenziale pubblica all'edilizia sociale**. L'housing sociale si configura come una nuova forma di abitare sociale, in grado di promuovere la cultura della condivisione di spazio e tempo per ridurre le disuguaglianze sociali.

Il diritto all'abitare, pertanto, si declina negli aspetti di sostenibilità, spazio pubblico, efficientamento energetico e comunità energetiche, dotazione di servizi, verde e attrezzature di interesse comune, nonché accessibilità. La Regione Puglia ha finanziato, con i fondi della LR 31/2019, **cinque progetti pilota di coabitazione sociale e tre condomini solidali**. I progetti sono stati presentati da enti locali o del terzo settore e selezionati nei comuni di Gioia del Colle, Galatone, Lecce, Bitonto e Galatina.

Esempio emblematico è **l'ex sanatorio antitubercolare "A. Galateo"**, il cui progetto definitivo è stato approvato a luglio 2023 dal Consiglio Comunale di Lecce, che prevede la valorizzazione e il recupero di un'area di più di 12.000 mq. L'ex Galateo sarà trasformato in un complesso di edilizia residenziale sociale grazie a un investimento di circa 15 milioni di euro, nell'ambito del "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (PINQuA), nell'ambito della Missione 5 - Inclusione e Coesione, Componente 2, Investimento 2.3 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Si tratta di un progetto ambizioso che, oltre alla riqualificazione dell'immobile, mira alla riqualificazione di un intero settore della città ed al miglioramento della qualità della vita dei suoi abitanti. Il progetto di riqualificazione dell'ex



Galateo di Lecce, infatti, mira a creare un nuovo polo di vita e inclusione sociale per la città, rispondendo ai bisogni emergenti della città, come l'emergenza abitativa, la residenzialità giovanile e la promozione dell'abitare misto e solidale. Il progetto ha l'ambizioso obiettivo di creare nuovi legami tra gli spazi abitativi, i servizi di prossimità e gli spazi aperti verdi. ■

Ad Alba il convegno di ATC Piemonte Sud

Edilizia residenziale pubblica: fra sostenibilità e rigenerazione urbana



Molto partecipato il momento albese che ha anticipato l'Assemblea Generale di Federcasa a Fubine Monferrato.

Si è tenuta giovedì 14 dicembre, presso il Teatro Sociale di Alba il convegno "Edilizia residenziale pubblica: fra sostenibilità e rigenerazione urbana" promosso dall'Agenzia Territoriale per la Casa (Atc) Piemonte Sud e Federcasa e curato da CoreSales Srl.

L'evento si è aperto con i saluti istituzionali del presidente Atc Piemonte Sud Paolo Caviglia, del presidente della Regione Piemonte Alberto Cirio, dell'assessore albese alle Politiche Sociali Elisa Boschiazio, del presidente della Provincia di Cuneo Luca Robaldo, dell'assessore alla casa della Regione Sicilia Alessandro Aricò. Intervenuto con un messaggio registrato il ministro alle Infrastrutture Matteo Salvini.

Il convegno è entrato poi nel vivo coi lavori aperti dal presidente di Federcasa Riccardo Novacco, il quale ha portato a conoscenza quelle che sono le proposte abitative per il governo relative all'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale.

Con Luca Rollino, Ceo di Xori Group, si è trattato il tema delle nuove politiche abitative, mentre Paolo Giarda, responsabile Energie Rinnovabili della Carbotermo Spa, ha mostrato i casi di successo



relativi a interventi di efficientamento negli edifici. A seguire il consigliere regionale cuneese Paolo Bongioanni è intervenuto sul ruolo del legno nella produzione di energia, vista l'estensione della legge regionale sulla filiera di recente approvazione.

I lavori sono proseguiti con Alfonso D'Avossa, responsabile del Settore Enti pubblici Mag Italia Group, nell'ambito delle polizze personali degli amministratori e del principio della fiducia e dei suoi riflessi assicurativi, e infine Guido Giulio Boarelli, direttore generale Case Atc Servizi Torino, chiam-



ato a disquisire sul tema del rapporto ente-inquilino. Tra gli interventi quelli di Chiara Caucino, assessore alla Casa della Regione Piemonte, e del consigliere regionale lombardo Pier Francesco Majorino, in videocollegamento.

Si è poi passati alla tavola rotonda con gli interventi di Paolo Franco, Assessore alla Casa Regione Lombardia, Marco Osnato, Presidente Commissione Finanze Camera dei Deputati, Stefano Locatelli, Vice Presidente nazionale Anci, Marco Buttieri, Vice presidente Atc Piemonte Sud, Luca Talluri, Vice Presidente Vicario di Federcsa e Presidente di Casa Spa Firenze, l'Architetto Patrizio Losi, Direttore di Federcasa.

L'evento è stato moderato da Beppe Ghisolfi, direttore della rivista Banca Finanza.■

Approvato il bilancio preventivo 2024

Unanimità di intenti per le 84 Aziende Casa associate

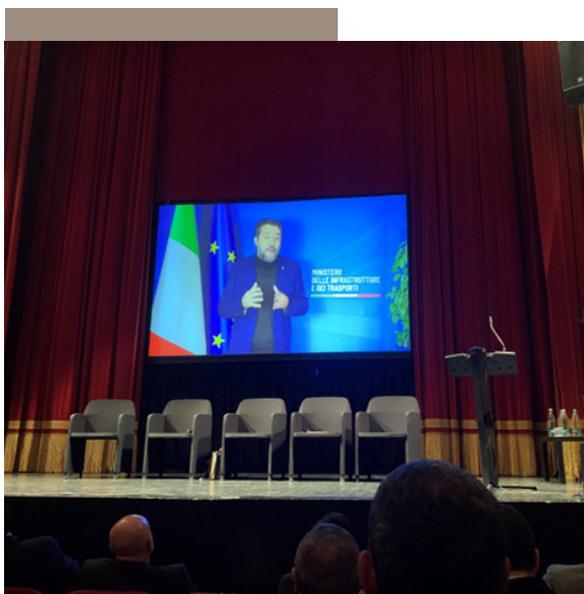


Nel corso dell'ultima Assemblea Generale di Feder-casa a Fubine Monferrato in provincia di Alessandria, presso il Golf Club Margara, è stato approvato il bilancio preventivo del 2024.

Per le 84 Aziende Casa associate alla federazione, che rappresentano 771mila alloggi per circa due milioni e mezzo di inquilini in case popolari, è stata anche l'occasione per discutere delle varie problematiche comuni ma anche dell'incontro al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per il nuovo Piano Casa.

Proprio il Ministro Matteo Salvini, intervenendo con un video messaggio, durante il convegno al Teatro Sociale di Alba, organizzato dall'Agenzia Territoriale per la Casa Atc Piemonte Sud di Paolo Caviglia, ha rinnovato la sua attenzione nei confronti di Federcasa e del ruolo che rappresenta nel panorama nazionale suscitando il confronto fra i vari presidenti delle Aziende grazie anche alla presentazione di un ppt del Presidente di Federcasa Riccardo Novacco che ha anticipato temi e proposte da portare al Ministero.

Sempre nel corso dell'Assemblea si è svolta la cerimonia di consegna dei diplomi del corso di perfezionamento di "Casamanager" in collaborazione con Federcasa e Sda Bocconi e a seguire l'intervento in collegamento del dottor Giovanni Tamburino sul tema legato alle novità sull'IMU. ■





Dal Papa per l'Udienza Generale del mercoledì

Una folta rappresentanza di Federcasa presente all'incontro



Mercoledì 17 gennaio all'Udienza Generale del mercoledì c'era anche una nutrita rappresentanza di Federcasa, 110 partecipanti in tutto.

Il Santo Padre, proseguendo nell'itinerario sui vizi e le virtù, ha posto l'attenzione sul secondo "demonio", cioè vizio, che sta sempre accovacciato alla porta del cuore è quello della lussuria. Mentre la gola è la voracità nei confronti del cibo, questo secondo vizio è una sorta di "voracità" verso un'altra persona, cioè il legame avvelenato che gli esseri umani intrattengono tra di loro, specialmente nella sfera della sessualità. Si badi bene: nel cristianesimo non c'è una condanna dell'istinto sessuale. Amare è rispettare l'altro, ricercare la sua felicità, coltivare empatia per i suoi sentimenti, disporsi nella conoscenza di un corpo, di una psicologia e di un'anima che non sono i nostri, e che devono essere contemplati per la bellezza di cui sono portatori. Amare è questo, e l'amore è bello. La lussuria, invece, si fa beffe di tutto questo: la lussuria depreda, rapina, consuma in tutta fretta, non vuole ascoltare l'altro ma solo il proprio bisogno e il proprio piacere; la lussuria giudica una noia ogni corteggiamento, non cerca quella sintesi tra ragione, pulsione e sentimento che ci aiuterebbe a condurre l'esistenza con saggezza.

Al termine dell'Udienza Generale si è tenuta la Santa Messa nella Basilica di San Pietro. ■



Formazione per figure Esperti BIM

In collaborazione con Harpaceas, al via il corso di formazione per Federcasa

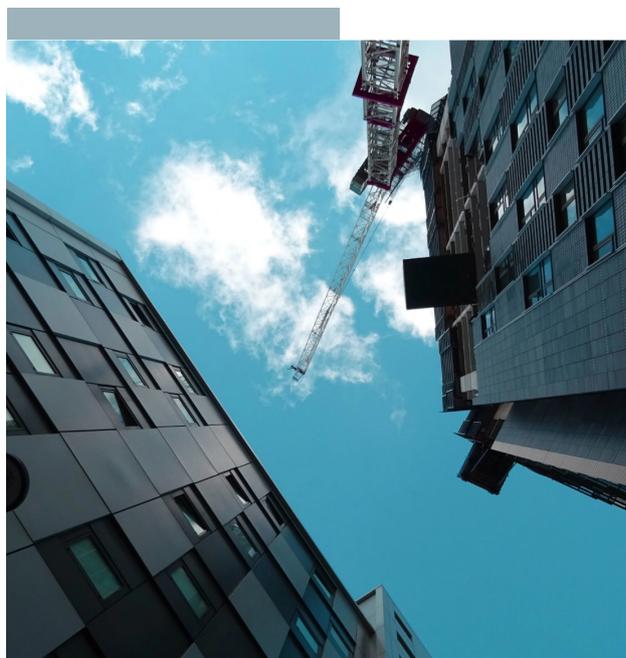


Giovedì 18 gennaio è iniziato il percorso formativo per Figure Esperti BIM rivolto a Dirigenti, RUP e Istruttori degli Enti associati a Federcasa.

L'obiettivo principale del corso è quello di fornire **gli strumenti operativi del BIM Management**, con focus sulla tematica dei flussi informativi e dei processi decisionali nella gestione delle informazioni da parte della Committenza.

Il corso si pone come strumento di avvicinamento all'**Information Management**, fornendo conoscenze e competenze secondo lo standard tecnico nazionale UNI 11337-7:2018 ai futuri **BIM Manager** e **BIM Coordinator** degli Enti associati.

I contenuti del corso prevedono la trattazione dei fondamenti di BIM Management per i futuri gestori e coordinatori dei flussi informativi, presentando il framework normativo tecnico Nazionale ed Internazionale (UNI EN ISO 19650) in chiave operativa e in funzione di ciò che realmente è necessario: l'interoperabilità attuabile con lo standard IFC (UNI EN ISO 16739-1:2020), le migliori tecniche per la definizione dei livelli di fabbisogno informativo LOIN (EN 17412-1), i criteri di scelta delle tecnologie per la gestione della commessa digitale con particolare attenzione all'ecosistema digitale ACDat e agli strumenti di Model e Code checking, a favore di uno sviluppo collaborativo e trasparente dei flussi informativi ai fini della verifica informativa da parte della Stazione Appaltante.



La trattazione di tali tematiche è predisposta contestualmente alla normativa cogente, quindi ai contenuti presentati nell'allegato I.9 del D. Lgs. 36/2023, in relazione "alle modalità e i termini di adozione dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni da utilizzare, in relazione ad ogni singolo procedimento tecnico-amministrativo all'interno della stazione appaltante, per l'affidamento e l'esecuzione dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture e volti alla manutenzione e alla gestione dell'intero ciclo di vita del cespite immobiliare o infrastrutturale, fino



alla sua dismissione.”

Il corso pone l'accento sulle prescrizioni degli artt. 41 e 43 del Nuovo Codice degli Appalti e su come le stesse siano funzionali alla transizione digitale delle Committenze attraverso la redazione e l'attuazione di un piano di formazione del personale, un piano di acquisizione e manutenzione degli strumenti e la redazione e l'adozione di un atto di organizzazione. La trasformazione digitale richiede

rinnovate competenze e nuovi ruoli e responsabilità che caratterizzano l'evoluzione della struttura organizzativa degli Enti attraverso le nomine di BIM Manager, BIM Coordinator e CDE Manager.

Quest'ultimo, in qualità di gestore dell'ambiente di condivisione dei dati proprio della Stazione Appaltante, collabora con le figure Esperti BIM ai fini della gestione di una commessa digitale. Nell'ambito di tale attività risulta imprescindibile la redazione di un Capitolato Informativo che raccolga i requisiti informativi strategici generali e specifici, **compresi i livelli di definizione dei contenuti informativi**, i relativi requisiti di produzione, gestione, trasmissione e archiviazione anche ai fini dell'interoperabilità e la regolamentazione delle attività di verifica informativa.

In tale contesto, si offre ai discenti una chiave di lettura operativa dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, volendo favorire una presa di coscienza in merito allo stato dell'arte e alle strategie prioritarie da adottare per la pianificazione e l'attuazione di una trasformazione digitale dei processi che parte proprio dalla formazione delle persone. I benefici che si sviluppano con la cultura della formazione sono molteplici, dall'accrescimento della competitività alla valorizzazione delle persone, fino all'acquisizione di conoscenze e competenze certificabili per le figure Esperti BIM di cui un Ente pubblico non può più fare a meno.

L'efficientamento dei processi trova un riscontro nel risparmio di tempi e costi, attuabile attraverso la gestione informativa digitale, ma si tratta di un percorso che parte prima di tutto dalla conoscenza: la diffusione della cultura del BIM attraverso la formazione è la prima milestone di una roadmap costruita per raggiungere obiettivi strategici, realistici e misurabili.

Il corso registra più di duecento iscritti provenienti da tutto il territorio Nazionale, contando numerosi Enti associati, a favore di un'ampia divulgazione dei temi sulla digitalizzazione e conseguente attivazione di dibattiti ricchi ed eterogenei, volti ad un fine comune: attuare i processi di gestione dell'informazione supportata dalla modellazione informativa nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. ■

Agorà sul tema IMU

Molto partecipato l'incontro on line del 23 gennaio

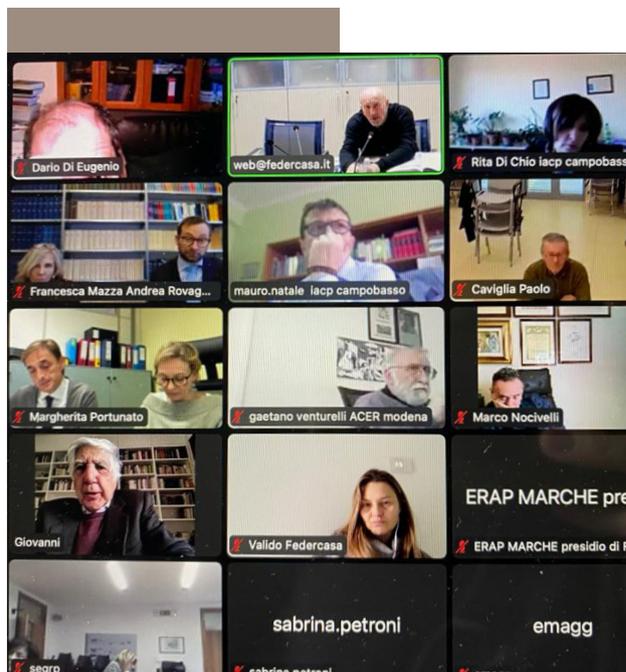


Si è tenuto questa settimana l'Agorà di Federcasa sul tema dell'IMU.

L'incontro coordinato dal Direttore Losi e dall'ufficio legislativo di Federcasa, è stato introdotto dal dott. Giovanni Tamburino magistrato e già Commissario di Ater Roma, oggi consulente di Federcasa. Federcasa data la complessità e l'incidenza della materia fiscale sulle nostre Aziende, ha chiesto un parere che affrontasse sotto il profilo giuridico l'imposta municipale propria (da qui: IMU) in relazione al patrimonio immobiliare residenziale delle Aziende federate. Il dott. Tamburino ha esposto e ripreso alcuni punti fondamentali riscontrati nel suo parere, ricordando che sull'argomento la giurisprudenza è quanto mai varia e ciò si spiega anche per la complessità della normativa che parte a livello Costituzionale, passa dalla normativa di livello Europeo e poi il livello delle Leggi interne.

Dal punto di vista giurisprudenziale il rischio è che la Cassazione continuerà a sostenere che gli ex IACP debbano il tributo.

L'incontro è stato molto partecipato e tutti gli interventi sono stati di grande livello, ma su un punto tutti concordano, che sarà fondamentale l'intervento di Federcasa, perché la strada da percorrere è quella dell'intervento normativo che possa riguardare la disciplina dell'IMU e in tal caso richiedendo una norma statale, oppure riguardando la regolam-



entazione degli ex IACP ad esempio attribuendo la proprietà ai Comuni e/o la definizione degli alloggi. In tal caso adottando una norma statale, in modo da unificare l'intero comparto o con norme regionali.

Di qui l'altra strada percorribile problematica che è l'identificazione della nozione di alloggio sociale, concentrando l'attenzione sul tema della compatibilità tra alloggi sociali e unità immobiliari residenziali degli IACP o degli enti subentranti alla stregua delle decisioni intervenute dinanzi ai giudici trib-



utari. Compatibilità mai esclusa dalla Cassazione che non ha mai affermato una incompatibilità in tal senso. Per questo si ipotizza una norma di legge che dicesse come vada interpretata la nozione degli alloggi sociali come ex IACP.

Dall'Agorà è nata l'esigenza di costituire un gruppo di lavoro con alcuni uffici legali delle Aziende, con ovviamente la collaborazione del dott. Tamburino e di altri consulenti di Federcasa e l'Ufficio legislativo di Federcasa a supporto. ■

Federcasa in missione a Bruxelles

Abbiamo portato le nostre esperienze e prospettive per divenire un giocatore chiave a livello europeo

Il 6 e 7 dicembre, Federcasa ha condotto una significativa missione a Bruxelles, culminando in incontri di alto livello con gli Europarlamentari presso il Parlamento Europeo e con i rappresentanti di Housing Europe. Questa iniziativa è servita a promuovere e sostenere le politiche abitative sociali all'interno dell'Unione Europea, con particolare attenzione alle sfide e alle opportunità che il settore edilizio popolare affronta nei tempi moderni.

Il contesto attuale richiede un approccio europeo e collaborativo per affrontare le sfide legate al social housing, dall'accessibilità agli alloggi al miglioramento delle condizioni abitative e alla sostenibilità ambientale.

Federcasa, in qualità di rappresentante nazionale delle 83 aziende di edilizia popolare, ha portato la propria esperienza e prospettiva a Bruxelles con l'obiettivo di condividere progetti, visioni e proposte in merito alle politiche abitative.

Gli incontri con gli europarlamentari presso il Parlamento Europeo hanno fornito l'opportunità di sensibilizzare i decisori politici sulle sfide specifiche affrontate dal settore abitativo in Italia e di discutere strategie condivise per promuovere una housing policy orientata al futuro. Al contempo, i colloqui con i referenti di Housing Europe hanno consentito lo scambio di conoscenze e l'identificazione di aree di collaborazione per promuovere standard qualita-



tivi e sostenibilità nell'edilizia residenziale popolare a livello europeo.

La missione di Federcasa si è dunque presentata come un'occasione imprescindibile per promuovere un dialogo costruttivo e per favorire sinergie tra le istituzioni europee e i protagonisti del settore al fine di garantire ai cittadini italiani il diritto a un'abitazione popolare dignitosa e sostenibile.

La delegazione dell'Ufficio Europa di Federcasa composta dal Direttore Patrizio Losi, Marco Butt-



ieri, Responsabile dell'Ufficio Europa di Federcasa, Marco Corradi, Rappresentante di Federcasa per Housing Europe e Filippo Corvini, Advisor on European Affairs ha come obiettivo quello di divenire un giocatore chiave all'interno delle discussioni a livello europeo.

Nel corso degli incontri tenuti a Bruxelles tra i referenti di Housing Europe e la delegazione di Federcasa presso la sede di Housing Europe, si è rinnovata la sinergia tra l'Ufficio Europa di Federcasa e Housing Europe ha come obiettivo la creazione di soluzioni abitative accessibili ed efficienti dal punto di vista energetico, che rispondano alle esigenze delle comunità e garantiscano condizioni di vita adeguate per coloro che abitano nelle residenze popolari.

Nell'attuale contesto, viene riconosciuta l'importanza dell'accesso ai finanziamenti della Banca Europea per gli Investimenti (BEI) per sostenere le iniziative. Federcasa è consapevole dell'incontro avvenuto tra Housing Europe e il Commissario europeo per il lavoro e i diritti sociali, Nicolas Schmidt, riguardante questo tema.

In questo contesto, Housing Europe ha sviluppato un questionario mirato alle Associazioni associate al fine di identificare le principali sfide relative all'ottenimento di finanziamenti nei singoli Paesi membri dell'Unione Europea.

Vi è un forte interesse nel formare una partnership strategica tra Housing Europe e la BEI nel campo delle competenze edilizie, con l'obiettivo di aumentare il flusso di finanziamenti e sviluppare strumenti più efficaci e adatti alle esigenze del settore. Federcasa ha espresso la propria volontà nel collaborare strettamente con Housing Europe e la BEI, in quanto l'approfondito know-how della struttura potrebbe essere cruciale per aumentare il flusso di finanziamenti e sviluppare strumenti adeguati che consentano di affrontare le principali criticità riscontrate nell'accesso ai finanziamenti nei singoli Paesi



membri dell'UE.

In vista dell'incontro organizzato da Housing Europe per il 25-26 gennaio a Bruxelles, la delegazione di Federcasa ha preso in esame il Manifesto 2024 di Housing Europe che verte sulla seguente direttrice:

1) Adottare un nuovo paradigma abitativo: l'abitare dignitoso come un investimento nelle persone e in un futuro migliore. Federcasa ritiene che adottare un nuovo paradigma abitativo significa ridefinire il concetto di casa non solo come un'entità fisica, ma come un ambiente in cui le persone trovano dignità, sicurezza e opportunità per un futuro più promettente. Investire nell'abitare dignitoso rappresenta non solo un atto di miglioramento delle condizioni abitative, ma anche un investimento tangibile nelle persone stesse e nelle comunità. Tale approccio mette in luce come le abitazioni siano fondamentali non solo per fornire riparo, ma anche per favorire lo sviluppo sociale, la coesione comunitaria e la crescita economica. In questo nuovo paradigma, l'attenzione si sposta dall'edilizia all'uomo, riconoscendo che la qualità dell'abitazione influenza di

rettamente la qualità della vita e il potenziale di crescita di ogni individuo.

2) Sostenere un movimento per una transizione energetica inclusiva: durante le interlocuzioni è emerso che sostenere un movimento per una transizione energetica inclusiva implica promuovere un cambiamento nel panorama energetico che coinvolga e consideri tutte le fasce della società. Questo movimento non solo si concentra sull'adozione di fonti energetiche più sostenibili, ma si impegna anche a garantire che tale transizione sia equa e accessibile a tutti. Ciò implica l'assicurarsi che nessuno venga lasciato indietro durante questo processo di cambiamento, che i benefici dell'energia sostenibile siano diffusi in modo equo e che le comunità più vulnerabili abbiano accesso alle risorse e alle opportunità offerte dalla transizione energetica. Questo movimento mira non solo a ridurre le emissioni e a promuovere fonti energetiche pulite, ma anche a creare un ambiente inclusivo in cui ognuno possa partecipare attivamente alla costruzione di un futuro energetico sostenibile.

3) Affrontare le cause dell'esclusione abitativa: è stato sinergicamente affermato tra le parti che affrontare le cause dell'esclusione abitativa richiede un'analisi approfondita delle variabili che contribuiscono a questo problema. Questo comprende la disuguaglianza economica, la carenza di alloggi adeguati e accessibili, la mancanza di politiche abitative inclusive, e la marginalizzazione sociale ed economica di alcune comunità.

Per affrontare efficacemente queste cause, è necessario sviluppare strategie integrate che coinvolgano politiche di housing sociale, incentivi per la costruzione di alloggi accessibili, programmi di supporto per le persone vulnerabili, e interventi volti a migliorare l'accesso all'istruzione e all'occupazione. Inoltre, è cruciale promuovere la consapevolezza sociale e il sostegno pubblico per creare un ambi-



ente che sfidi gli stereotipi e favorisca l'inclusione di coloro che vivono situazioni di esclusione abitativa. È emersa la necessità di sviluppare un "Piano Casa" a livello europeo come una risposta chiave per affrontare le sfide abitative che attraversano il continente. Questo piano dovrebbe mirare a coordinare strategie e politiche volte a garantire un accesso equo e adeguato all'alloggio per tutti i cittadini dell'Unione Europea. Housing Europe (HE) ha sollevato la richiesta imperativa di istituire una task force dedicata, con la guida del vice-presidente della Commissione europea, al fine di elaborare questo piano. Questa task force dovrebbe essere composta da esperti del settore abitativo, decisori politici, rappresentanti delle comunità e degli stakeholder pertinenti.

Di seguito si rappresentano le tre direttrici dell'ipotesizzato "Piano Casa": **L'obiettivo principale di questa iniziativa è promuovere politiche abitative sostenibili e inclusive, adattabili alle diverse realtà nazionali, affrontando concretamente la crisi degli alloggi, migliorando la qualità delle case esistenti e facilitando l'accesso a soluzioni abitative sicure e**



accessibili per tutti, comprese le fasce più vulnerabili della società. La task force proposta dovrebbe concentrarsi sulla raccolta di dati, sull'analisi delle sfide a livello nazionale e locale. Attraverso la cooperazione tra gli Stati membri e l'Unione Europea, si potranno sviluppare linee guida e strumenti pratici per affrontare l'emergenza abitativa in maniera efficace ed equa.

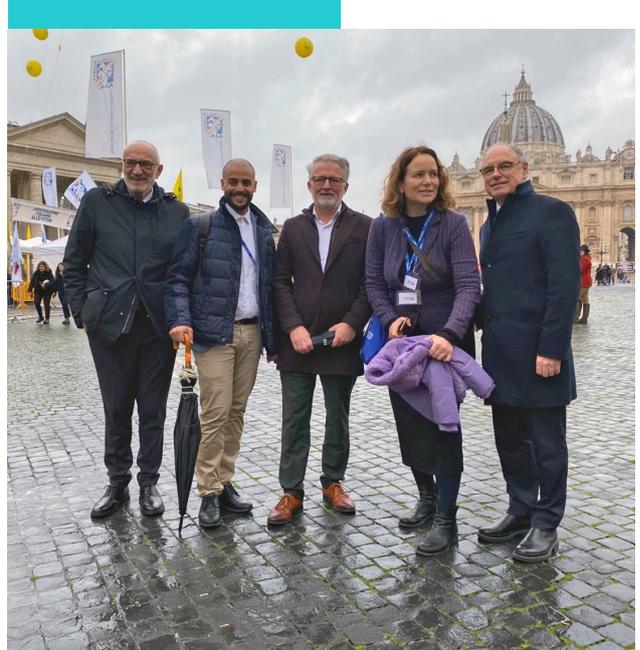
W

L'istituzione di questo "Piano Casa" rappresenta un passo cruciale per promuovere una società europea più equa, inclusiva e sostenibile, garantendo il diritto fondamentale di ogni individuo ad avere un alloggio adeguato e dignitoso.

La discussione è poi proseguita sull'impatto del riscaldamento climatico nel settore dell'edilizia, il quale comporta una serie di sfide e opportunità cruciali di seguito rappresentate:

La regione mediterranea condivide caratteristiche fondamentali in termini di rischi climatici e vulnerabilità che la rendono particolarmente sensibile ai cambiamenti climatici. Identificare tali vulnerabilità e percorsi di adattamento adeguati può contribuire a rendere la nostra regione più resiliente ai cambiamenti climatici. Gli edifici sono influenzati dall'innalzamento del livello del mare e dalle onde estreme, dalle forti piogge e dall'aumento delle temperature. In estate, temperature più calde comportano un aumento significativo del consumo energetico per il condizionamento dell'aria. L'aumento della temperatura influisce anche sulla qualità degli spazi interni, causando una ridotta comodità termica e abitabilità nelle abitazioni. Causa inoltre deterioramento e deformazione degli elementi e materiali degli edifici e dell'arredo urbano.

Dobbiamo quindi garantire l'adattabilità dell'infrastruttura sociale pubblica ai cambiamenti climatici: integrare soluzioni resistenti al clima e adattabili nelle abitazioni sociali ed accessibili è un passo cruciale per garantire la giustizia climatica.



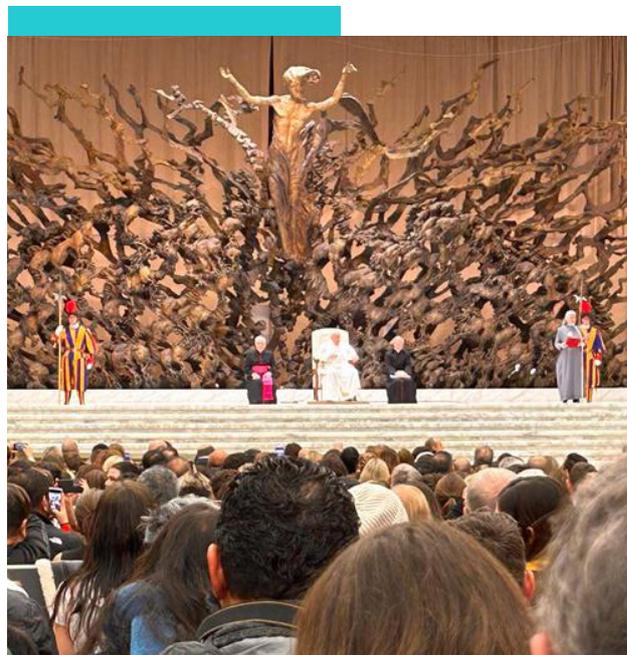
Ma la trasferta in Belgio è stata anche e soprattutto l'occasione di incontrare alcuni europarlamentari fra cui l'Onorevole Antonio Rinaldi della Lega, l'Onorevole Salvatore De Meo di Forza Italia, l'Onorevole Nicola Danti di Italia Viva e l'Onorevole Elisabetta Gualmini del Partito Democratico.

Gli incontri con gli europarlamentari si sono rivelati un'importante opportunità per scambiare vedute e proporre soluzioni concretamente orientate ai bisogni e alle sfide che riguardano il settore dell'edilizia popolare. Queste riunioni hanno offerto una piattaforma per discutere tematiche cruciali come la promozione di politiche abitative sostenibili, la necessità di incentivi per la costruzione di abitazioni adattabili e a basso impatto ambientale, nonché l'importanza di finanziamenti mirati per migliorare l'accesso alle soluzioni abitative per le fasce più vulnerabili della società.

Durante questi incontri, è stato possibile sensibilizzare i parlamentari rispetto alla complessità delle sfide abitative che attraversano l'Italia, includendo

la questione dell'accesso equo e universale all'abitazione, la necessità di normative chiare e incentivi per favorire la costruzione di alloggi sostenibili, nonché il ruolo cruciale dell'edilizia nel mitigare gli impatti del cambiamento climatico.

Inoltre, questi dialoghi hanno rappresentato un'occasione per esporre proposte concrete, basate sull'esperienza e sull'expertise nel settore, al fine di contribuire allo sviluppo di politiche più efficaci e inclusive nel contesto europeo. ■





L'AGENDA PARLAMENTARE



Dott.ssa Elisabetta Maggi

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

DL bonus edilizi, respinti tutti gli emendamenti

Il decreto legge emanato dal Governo lo scorso 29 dicembre in materia di bonus fiscali per l'edilizia (DL 212/2023) è attualmente all'esame della Camera dei deputati per la conversione in legge. Nella giornata di ieri, 25 gennaio, la Commissione Finanze ne ha concluso l'esame, respingendo tutti gli emendamenti che erano stati presentati, sia dalla maggioranza che dall'opposizione, allo scopo di ampliare il panorama dei bonus edilizi.

Rimane, quindi, confermata la stretta sul superbonus la cui aliquota scenderà al 70% nel 2024 ed al 65% nel 2025, con la sola opzione della detraibilità senza poter accedere agli strumenti dello sconto in fattura e della cessione del credito, fatti salvi gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti dagli eventi sismici del centro Italia per i quali, invece, fino a tutto il 2025, rimane in vigore l'aliquota del 110% e la possibilità della cessione e dello sconto in fattura. Nessuna riapertura dei termini neanche per gli interventi che a fine 2023 si trovavano in situazione di importante stato di avanzamento lavori.

Anche il bonus barriere architettoniche subirà un forte ridimensionamento: dal 2024 non sarà più applicabile ad infissi e rifacimento dei bagni.

Di assoluto rigore la posizione del Governo il cui Ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, ha giustificato la decisione di non apportare modifiche al decreto legge, con la necessità di mantenere l'equilibrio dei conti pubblici.

Case green, ad un passo dall'approvazione della Direttiva sull'efficientamento energetico degli edifici

La Commissione Itre (Industria, Ricerca ed Energia) del Parlamento europeo il 15 gennaio 2024 ha votato a maggioranza a favore dell'accordo raggiunto nel trilogio con il Consiglio sulla direttiva sull'efficientamento energetico degli edifici (EPBD), la cosiddetta direttiva sulle case green. Trentotto deputati hanno votato a favore, 20 contro e 6 si sono astenuti. Ora il testo passa alla Plenaria di febbraio.

Nel corso dei negoziati tra le istituzioni comunitarie è stato completamente **rimodulato l'articolo 9**, il più rilevante della direttiva che nella sua versione originaria lasciava pochissimo spazio ai Paesi membri per adeguare le norme alla specificità del proprio patrimonio edilizio. Le modifiche apportate hanno, invece, introdotto una **maggiore flessibilità**, stabilendo che i singoli stati dovranno definire dei piani per la riduzione dei consumi del loro patrimonio edilizio residenziale.

Il 2020 è considerato l'anno zero e il 2050 l'anno nel quale, a completamento del percorso, bisognerà avere un patrimonio edilizio a zero emissioni. Ogni singolo Paese dovrà assicurare un graduale miglioramento delle emissioni, ragionando però non più sulla classe energetica dei singoli edifici, ma sulle medie



dei consumi.

Sono stati poi previsti **obiettivi intermedi**: entro il 2030 gli Stati membri, sulla base di specifici piani autonomamente predisposti, dovranno ridurre del 16% i consumi relativi al loro parco edilizio ed entro il 2035, del 20-22%. Il vincolo a cui ogni Stato dovrà attenersi è che la maggior parte delle ristrutturazioni dovrà riguardare il 43% meno performante del patrimonio edilizio. In questo modo, gli obiettivi non potranno essere raggiunti solo grazie agli immobili nuovi.

Sono **esclusi dagli obblighi** previsti dalla nuova di-



rettiva EPBD i seguenti immobili: edifici vincolati e protetti; immobili storici; edifici temporanei; chiese; abitazioni indipendenti con superficie < 50 mq; case vacanza, ovvero le seconde case occupate per meno di 4 mesi/anno. E' prevista anche la possibilità di esentare l'edilizia sociale pubblica, qualora i lavori di riqualificazione facessero aumentare gli affitti in modo sproporzionato, rispetto al risparmio conseguibile nelle bollette energetiche.

Infine, il nuovo testo della Direttiva Case Green introduce il "passaporto di ristrutturazione", un documento utile ai proprietari per pianificare interventi che gradualmente azzerino le emissioni dell'immobile.

Occupazione arbitraria di immobili nel ddl in materia di sicurezza pubblica

Nel disegno di legge governativo in materia di sicurezza pubblica è previsto un articolo, l'art. 8, contenente "Misure contro l'occupazione arbitraria di immobili", che introduce, nel codice penale (art. 634-bis), la fattispecie di reato dell'occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui, perseguibile a querela della persona offesa, ed è stata prevista una procedura volta a consentire a chi ne ha titolo il rapido rientro in possesso dell'abitazione occupata.

In particolare, viene punito con la reclusione da due a sette anni chi, con violenza o minaccia, occupa un immobile destinato a domicilio altrui, impedisce il rientro del legittimo proprietario o si appropria di un immobile con artifici o raggiri ovvero cede ad altri l'immobile occupato. Chiunque si intromette, coopera o riceve benefici dall'occupazione è soggetto alla stessa pena.

Non è punibile l'occupante che collabori all'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile.

Il provvedimento è in attesa di essere trasmesso al

Parlamento per avviare il suo iter.

Riqualificazione edilizia e progetti PINQuA

Giovedì 25 gennaio è stata discussa, in Aula al Senato, una interrogazione parlamentare presentata da alcuni parlamentari del M5S (n. 3-00879), sull'operatività dell'Alta Commissione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, istituita allo scopo di valutare le proposte di rimodulazione relative al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA) nonché le proposte progettuali riguardanti il programma sperimentale "Dateci spazio".

Il Sottosegretario al MIT Ferrante ha riferito che tale Commissione, ricostituita ad aprile 2023, è perfettamente operativa ed ha provveduto a valutare positivamente, negli ultimi 9 mesi, ben 101 richieste di rimodulazione dei progetti inerenti al Pinqua.

Soltanto per due è stato espresso un parere sfavorevole. Le rimodulazioni delle proposte oggetto di valutazione da parte dell'alta commissione intervenute fino ad oggi non hanno comportato criticità tali da mettere in discussione il relativo finanziamento concesso e sono tutte in linea con il rispetto delle tempistiche del PNRR e del programma in particolare.

Nel corso della discussione è stata evidenziata l'importanza del tema della rigenerazione urbana, strategica per la riqualificazione delle periferie. ■

L'Avvocato Andrea Sabino si presenta



L'Avv. Andrea Sabino, laureato presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Napoli Federico II, è un professionista che opera nel settore immobiliare da oltre due decenni, consolidando nel corso degli anni una specifica competenza nella gestione dei patrimoni immobiliari e nel real estate.

Il suo bagaglio professionale include una lunga e ricca esperienza nella gestione di estesi patrimoni immobiliari, appartenenti ad Enti Pubblici ed a società private. Ha fornito assistenza, sia giudiziale che stragiudiziale, alle principali società di gestione di patrimoni immobiliari appartenenti ad Enti istituzionali come Comuni, Enti previdenziali e banche, nonché a società immobiliari ed aziende di edilizia residenziale pubblica. Vanta un'approfondita conoscenza del diritto delle locazioni, della proprietà e delle connesse problematiche condominiali, del fenomeno delle occupazioni senza titolo e delle procedure esecutive tese alla liberazione di singoli immobili ed interi edifici.

Ha sviluppato una specifica competenza, in particolar modo con riferimento alle Regioni di Lazio e Campania, in materia di edilizia residenziale pubblica, con particolare attenzione al tema delle assegnazioni e decadenze, della gestione e recupero delle morosità, nonché nell'ambito delle procedure di sanatorie e dismissioni.

L'Avv. Andrea Sabino offre una consulenza dettagliata a clienti privati e pubblici per la gestione dei loro patrimoni immobiliari, dedicando particolare attenzione ai rapporti, obbligatori e non, legati alla proprietà immobiliare.

Inoltre, si occupa, nell'ambito del diritto civile, della realizzazione di progetti urbanistici ed edilizi, collaborando anche con consorzi di urbanizzazione. Attualmente, svolge con successo l'attività professionale all'interno del proprio studio associato denominato BSTC, con sedi a Roma e Napoli. ■



L'Avvocato Paolo Clarizia si presenta



L'avv Paolo Clarizia è un professionista che dal 2008 opera in tutti i settori del diritto amministrativo, assistendo (giudizialmente e stragiudizialmente), stazioni appaltanti, operatori economici e privati cittadini in questioni relative agli appalti pubblici, all'edilizia, all'urbanistica, al diritto ambientale, energetico e ai servizi pubblici.

Dal 2013 Presidente e fondatore dell'Associazione dei Giovani Amministrativisti (www.agamm.org) e dal 2015 componente della Consulta dei Giovani Imprenditori e Professionisti di Roma e Lazio;

Ricercatore di diritto amministrativo presso l'Università degli studi "Link Campus University" presso la quale è docente dall'anno accademico 2016/2017 di "Diritto Amministrativo" (SSD Ius/10).

Docente presso la Scuola di Specializzazione per le Professioni Legali istituita presso la LUISS Guido Carli in materia di diritto amministrativo.

È stato per l'anno accademico 2016/2017, Professore a contratto dell'insegnamento di "Diritto dell'Unione europea" (SSD Ius/14) presso il Dipartimento di Ingegneria Industriale e dell'Informazione e di Economia dell'Università degli studi dell'Aquila, per l'anno accademico 2015/2016, Professore a contratto dell'insegnamento di "Diritto del Enti Locali" (SSD Ius/10) presso il corso di Laurea magistrale a ciclo unico in Giurisprudenza dell'Università degli studi "Link Campus University" e per l'anno accademico 2012/2013, Professore a contratto dell'insegnamento di "Legislazione bancaria e degli intermediari finanziari" (SSD IUS/05) presso il Dipartimento di Ingegneria Industriale e dell'Informazione e di Economia dell'Università degli studi dell'Aquila.

Docenze in corsi post universitari di Alta Formazione, Scuole dottorali e Master di I° e II° livello di Istituti pubblici e Università italiane in materia di diritto amministrativo, diritto sportivo, diritto degli appalti pubblici e di processo amministrativo. ■

Raccolta comunicazioni

_Dicembre 2023 | gennaio 2024

ANNO 2023

COMUNICAZIONE 121

PROT. N. 1442

Roma, 27 novembre 2023

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 122

PROT. N. 1489

Roma, 30 novembre 2023

OGGETTO: Corso di formazione "GRATUITO" per figure Esperti BIM

COMUNICAZIONE 123

PROT. N. 1495

Roma, 30 novembre 2023

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa n. 11 Firenze

COMUNICAZIONE 124

PROT. N. 1497

Roma, 1 dicembre 2023

OGGETTO: Comunità energetiche

COMUNICAZIONE 125

PROT. N. 1530

Roma, 6 dicembre 2023

OGGETTO: DDL ricostruzione post calamità approvato in data di ieri 5 dicembre 2023



COMUNICAZIONE 126

PROT. N. 1531

Roma, 11 dicembre 2023

OGGETTO: Esito del Trilogo finale della Direttiva unionale sulla prestazione energetica nell'edilizia ("Energy Performance of Buildings Directive o EPBD")

COMUNICAZIONE 127

PROT. N. 1584

Roma, 19 dicembre 2023

OGGETTO: Chiusura uffici

COMUNICAZIONE 128

PROT. N. 1593

Roma, 20 dicembre 2023

OGGETTO: Auguri

ANNO 2024

COMUNICAZIONE 1

PROT. N. 34

Roma, 8 gennaio 2024

OGGETTO: Agenda parlamentare 8-12 gennaio 2024

COMUNICAZIONE 2

PROT. N. 36

Roma, 10 gennaio 2024

OGGETTO: legge di bilancio 2024

COMUNICAZIONE 3

PROT. N. 37

Roma, 10 gennaio 2024

OGGETTO: DL bonus edilizi

COMUNICAZIONE 4

PROT. N. 41

Roma, 10 gennaio 2024

OGGETTO: Discussione e approfondimento in merito al parere IMU e orientamento giurisprudenziale
- 24 gennaio 2024 alle ore 12.00

COMUNICAZIONE 5

PROT. N. 62

Roma, 15 gennaio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 6

PROT. N. 70

Roma, 18 gennaio 2024

OGGETTO: Progetti di Rigenerazione Urbana

COMUNICAZIONE 7

PROT. N. 71

Roma, 18 gennaio 2024

OGGETTO: Ufficio Europa - Voto in commissione Industria (ITRE) del Parlamento Europeo sulla Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD)

COMUNICAZIONE 8

PROT. N. 87

Roma, 22 gennaio 2024

OGGETTO: agenda parlamentare 22-26 gennaio 24

COMUNICAZIONE 9

PROT. N. 89

Roma, 22 gennaio 2024

OGGETTO: numero speciale del periodico di Federcasa dedicato alla visita in Vaticano del 17 gennaio 2024

COMUNICAZIONE 10

PROT. N. 98

Roma, 23 gennaio 2024

OGGETTO: Agorà IMU promemoria



federcasa

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

www.federcasa.it
