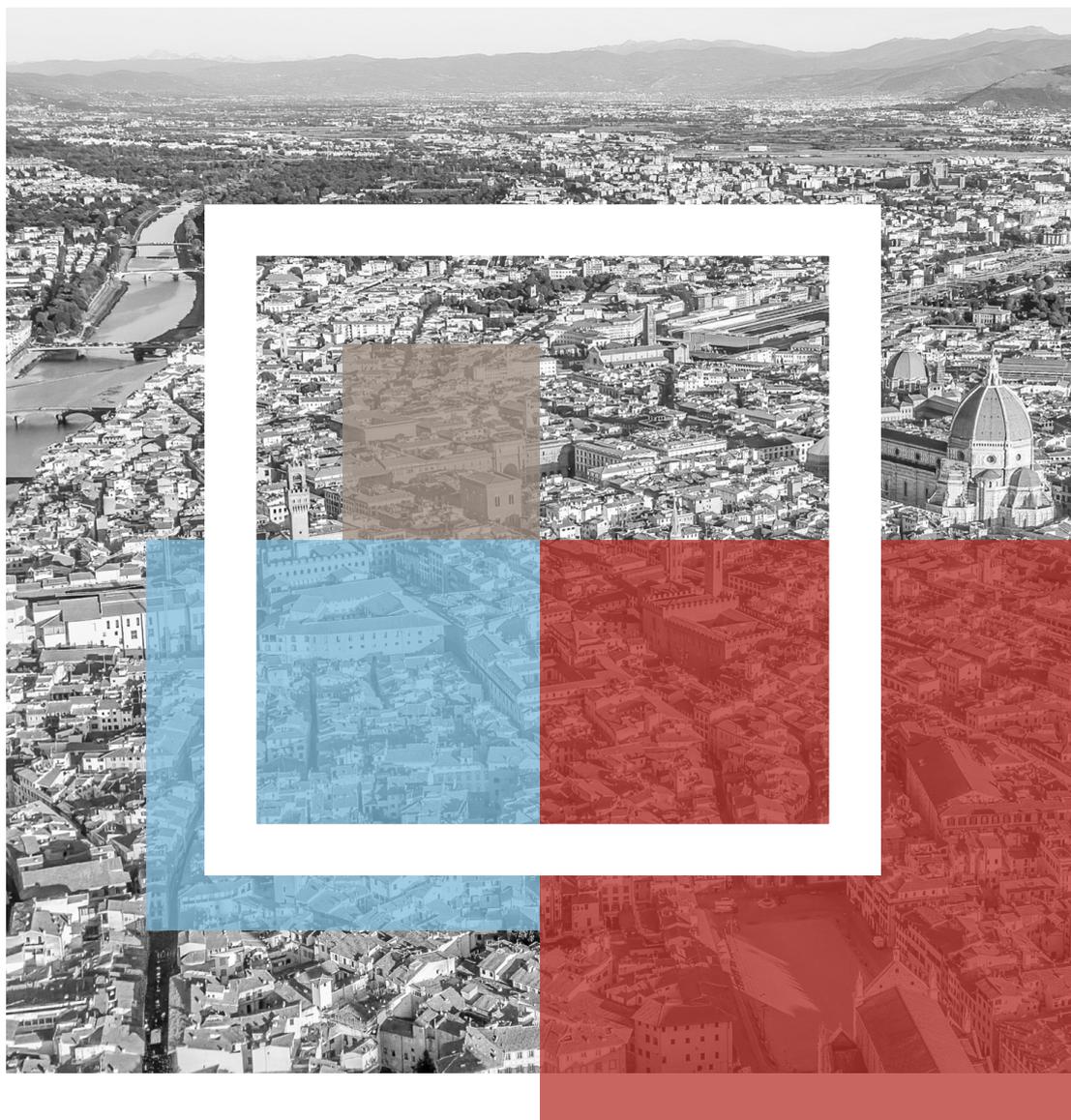


Competenze, scelte, protagonisti



Numero 11
Firenze
Novembre 2023



Numero 11, novembre 2023

Indice dei contenuti

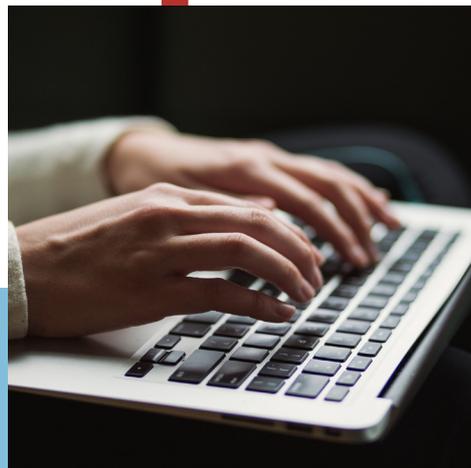
Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione CASA SPA Firenze	6
Intervista a Luca Talluri	10
Fotonotizia	14
Intervista a Eugenio Giani	20
Soluzioni urbanistiche e tecnologiche in risposta all'attuale emergenza climatica in Italia	26
Agorà sugli emendamenti	32
Federcasa RISPONDE	34
Il Direttore Losi relatore al Convegno ISPRO	38
Convegno HARPACEAS	40
Housing Europe a Malaga	42
Assemblea Eurhonet	44
L'AGENDA PARLAMENTARE	46
UE L'Accordo di trilogia	49
Raccolta Comunicazioni	53

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

Direzione creativa e progetto grafico MF

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Abbiamo deciso di dedicare questo numero a Casa Spa FIRENZE, del Presidente Luca Talluri, per accendere i riflettori sull'alluvione che ha devastato alcune aree della Toscana, fra cui proprio il capoluogo, culla del rinascimento.

È presto per capire quanti danni, ma il Presidente Giani, ci ha rilasciato un'intervista molto esaustiva. L'eccezionale quantità di pioggia caduta sulla Toscana ha causato l'allagamento di strade, case e aziende: sono morte otto persone e migliaia di edifici sono stati danneggiati dall'acqua e dal fango.

I più colpiti sono stati i paesi vicino al corso del fiume Bisenzio, esondato in più punti, tra le province di Prato e Firenze.

Il 9 novembre ho preso parte ad un interessantissimo Convegno: "Future cities" dove è stato presentato il primo rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana alla presenza del Ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini.

Siamo stati al Convegno del 14 novembre 2023 sul "Risparmio Energetico e riqualificazione abitativa" organizzato da Ispro per definire la percentuale dei Minimum Energy Performance Standard e programmare i nuovi obiettivi della Direttiva "Case Green". Si è discusso su come ogni Stato Ue dovrà prepararsi ad adottare un piano entro il 2050 con il target di riduzione dei consumi di energia.

Molto partecipato anche il Convegno Harpaceas organizzato in collaborazione con Federcasa; il tema centrale era rigenerazione urbana e innovazioni tecnologiche con un occhio alle proposte legislative e

alle innovazioni dei metodi di gestione degli appalti di Edilizia Residenziale Pubblica. A fare gli onori di casa, il Dottor Piergiorgio Galantino, mentre fra i relatori oltre al Presidente e al Direttore di Federcasa, l'Onorevole Marco Simiani e i Senatori Adriano Paroli e Sandro Sisler.

Roberta Toffanin, esperta del Ministero dell'Ambiente, ci ha aggiornato sul Superbonus 110% e su come sono cambiate le normative europee sulle case green.

Il Direttore Losi è stato a Malaga per rinnovare il Patto del Pantheon fra Italia, Spagna e Portogallo e per rafforzare la nostra presenza all'interno dell'Europa attraverso un'azione congiunta.

Mercoledì 8 novembre alle ore 12 si è svolta un'Agorà finalizzata a condividere con tutte le Aziende associate a Federcasa il lavoro fatto per preparare alcune proposte emendative al disegno di legge di iniziativa dei senatori Gasparri e Paroli recanti "Disposizioni in materia di rigenerazione urbana".

Molto interessante ed inerente al numero, la rubrica di Luca Rollino, da non perdere.

Questo mese troverete il Parere richiesto, dalla Direttrice di Itea Trento, a cui il nostro consulente Rollino ha risposto.

È tutto pronto per l'Assemblea di dicembre, sarà ospitata da ATC Piemonte Sud dal 13 al 15 Dicembre.

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



Nel presente, orientati al progresso

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa



È doveroso dedicare questo numero a Firenze che, dopo avere fronteggiato l'emergenza causata dall'alluvione che ha colpito la Toscana a novembre, adesso si ritrova a dovere fare la conta dei danni, ma soprattutto a ricostruire. Argini dei fiumi, ripristino delle fognature, parchi e giardini, abitazioni, attività commerciali: la lista è corposa, ma i Toscani, dalla tempra notoriamente 'tosta', si sono rimboccati le maniche da subito, facendo leva sulle prime tranches di "fondi ricostruzione" stanziati dal Governo.

Il Presidente della Regione Toscana, Eugenio Giani, nel suo focus Alluvione, spiega che la situazione è sotto controllo e ci aggiorna sullo stato degli interventi in corso.

Manca poco all'Assemblea Generale di Federcasa, un appuntamento importante per Federazione ed Associati: oltre alla presentazione del Bilancio previsionale 2024, ci offrirà l'opportunità di confrontarci sui temi più rilevanti, tra i quali spiccano i rapporti Federcasa/Governo. Vi possiamo anticipare che il Ministro Salvini ha preso a cuore le problematiche dell'ERP e tutte le tematiche ad essa correlate e sta spingendo per attivare i percorsi che potranno finalmente incanalare il settore nella giusta direzione.

Ha avuto un riscontro molto positivo il Convegno Harpaceas organizzato in collaborazione con Federcasa, ha acceso un faro sulla Rigenerazione Urbana e sulle Innovazioni Tecnologiche nell'Edilizia Res-

idenziale Pubblica, attirando l'attenzione delle Istituzioni e degli addetti ai lavori.

Durante l'incontro, è emersa una chiara e urgente necessità: trasformare la situazione di crisi in un'opportunità di sviluppo basata su progetti, percorsi, investimenti e trasformazioni. La collaborazione tra Federcasa e Harpaceas, solidali nel supportare gli Enti associati nel processo di trasformazione, si presenta come un passo fondamentale verso la realizzazione di questo obiettivo: contribuire a un progresso significativo nel settore dell'edilizia residenziale pubblica in Italia. ■

Dai bisogni, opportunità per crescere

Patrizio Losi
Direttore Federcasa



Sono appena rientrato da Malaga dove abbiamo rinnovato Il Patto del Pantheon che ha segnato un momento importante della rappresentanza di Federcasa all'interno dell'Europa.

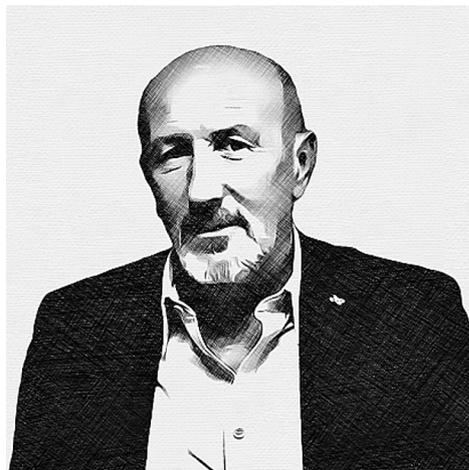
Italia, Spagna e Portogallo sono nazioni che per vicinanza culturale, ambientale e di tradizioni hanno identità affini. Questo ci ha portato ad avere con loro una condivisione sulle tematiche e gli obiettivi dell'edilizia residenziale pubblica che sono state formalizzate appunto nel Patto. Obiettivi che territorialmente si sviluppano in maniera diversa ma che ci trovano a sostenere le stesse problematiche.

Quindi perché non rafforzare la nostra presenza all'interno dell'Europa attraverso un'azione congiunta? Le istanze che ci trovano uniti devono avere spazio e accoglimento di maggiore sostanza rispetto ad ora.

Housing Europe è il nostro palcoscenico e dobbiamo recitare la nostra parte con forza e determinazione sottolineando che la nostra esperienza e le difficoltà che affrontiamo quotidianamente devono sempre di più diventare punti di riferimento per la gestione delle questioni abitative.

Povertà crescente, crisi economica, aumento del disagio sociale, fenomeni migratori in crescita e sicurezza sono temi che ormai hanno caratterizzato, nel loro essere ormai strutturali, la gestione dell'abitazione pubblica.

L'opportunità di ampliare il nostro patto, aumentando il numero dei partecipanti, non può che essere un vantaggio. Questo ulteriore passo avanti che si



concretizzerà in questo incontro a Malaga aumenta la possibilità di rendere maggiormente efficace il rafforzamento della nostra posizione e quindi delle tematiche che dovremo sviluppare e portare a compimento. Ben venga dunque questa convergenza con i Paesi dell'Est Europa.

Abbiamo la necessità di essere inclusivi e adoperarci perché i bisogni diventino opportunità e che si riesca davvero a dare risposte efficaci e concrete al disagio abitativo con politiche di finanziamento proporzionali e mirate alle effettive necessità.

Il 14 novembre scorso sono stato invitato a parlare al Convegno, organizzato da Ispro, di Federcasa e delle realtà che essa rappresenta, mettendo efficacemente in luce la capacità delle aziende associate, che gestiscono al meglio e con pochissime risorse, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, svolgendo spesso anche un importante ruolo sociale. È stata evidenziata la necessità di poter avere un sostegno da parte degli Enti pubblici, sia attraverso concrete iniziative, quali ad esempio la destinazione dell'IMU alla manutenzione degli immobili, sia consentendo partnership con aziende private che possano avere interesse ad investire nella riqualificazione degli immobili. ■



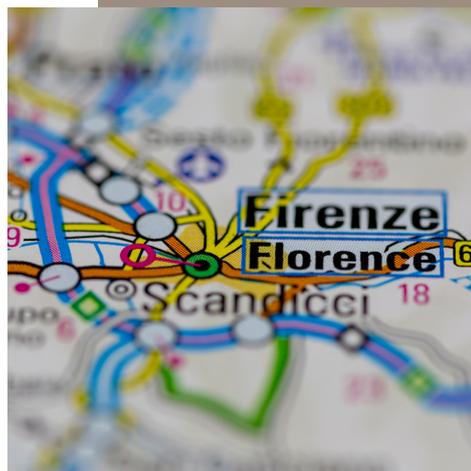
CASA SPA Firenze

Al passo con i nuovi scenari socio-culturali

CASA S.p.A. è una Società per azioni a totale partecipazione e controllo pubblico, che gestisce l'intero patrimonio abitativo e.r.p. dell'area fiorentina. L'Azienda, in virtù di un contratto di servizio per la gestione dell'edilizia sociale pubblica stipulato con i trenta Comuni della provincia di Firenze, opera su due fronti: l'attività gestionale e amministrativa e l'attività tecnico-finanziaria. Grazie a finanziamenti pubblici, l'Azienda gestisce l'intero ciclo (progettazione, appalto e direzione lavori degli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria finalizzati all'incremento e al mantenimento in efficienza del patrimonio e.r.p.). L'attività della Società è inoltre volta alla gestione sociale del patrimonio e degli inquilini e.r.p..

Ad oggi nei 30 Comuni, capoluogo fiorentino e Provincia, L'Azienda gestisce intorno ai 14.000 alloggi, con un incasso annuale da canoni di circa 19 milioni di euro.

Tre dati sono di assoluto rilievo rispetto al panorama degli Enti gestori in Italia: l'indice di morosità è pari al 4% sull'anno e al 1,9% sui consolidato grazie all'azione di recupero, segno di una fidelizzazione e di un rapporto positivo tra gli utenti e l'Ente, ma anche di un sistema di controlli quotidiano efficace. Il dato sulle occupazione abusive, stabile ormai da almeno dieci anni, vede solo 51 alloggi occupati (la maggior parte per vicende originate oltre vent'anni fa) con una percentuale sul totale dello 0,4%; anche in



14.000
alloggi

4%
indice di morosità

291
fabbricati in autogestione

0,4%
occupazioni abusive

www.casaspa.it



questo caso un sistema di controlli consolidato, in collaborazione con la Polizia Municipale dei Comuni e con le altre forze dell'ordine, riesce a difendere gli alloggi che si liberano ogni anno e che poi necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il terzo dato è quello aziendale che vede il rapporto tra numero di dipendenti 82 e alloggi gestiti in 160,85, indice di grande sostenibilità in termini finanziari e organizzativi.

La flessibilità aziendale e l'assenza di problemi strutturali, indicata nei dati citati, ha reso possibile nell'ultimo decennio anche l'investimento in numerosi progetti di sostenibilità aziendale, sia attraverso finanziamenti straordinari che a quelli dell'Unione europea: il completo superamento, su ogni fabbricato, dell'amianto, l'installazione del fotovoltaico, la realizzazione dei cappotti termici su molte tipologie di alloggio, il rinnovo continuo di tutto il parco degli impianti termici, sono divenute azioni strategiche e strutturate per intervenire a sostegno della difesa del patrimonio ambientale e sull'emergenza climatica.

Dal 2018, in un quadro di consapevolezza delle diffuse trasformazioni socio-culturali ed economiche che stanno disegnando gli scenari dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, CASA S.p.A. ha implementato la propria struttura organizzativa, inserendo nel proprio organigramma l'Ufficio Gestione Sociale, il cui obiettivo è rappresentato dalla gestione e dal monitoraggio della dimensione sociale dei nuclei assegnatari.

Attraverso un'operatività di approfondimento, finalizzata alla realizzazione di una mappatura sociale del patrimonio, l'Ufficio individua e gestisce, anche in un'ottica preventiva, situazioni di criticità e di disagio sociale e socio-sanitario, a contenimento della problematica del degrado abitativo, in un quadro di rispetto e di promozione dei regolamenti di riferimento, di tutela e conservazione del patrimonio strutturale e di miglioramento della qualità di vita abitativa e sociale.

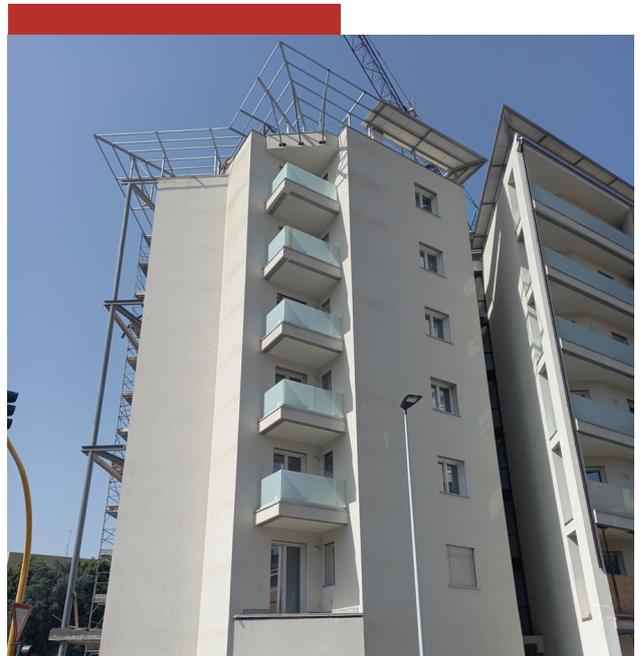
Sul piano istituzionale, alla sottoscrizione di Protocolli di Intesa con i Comuni



appartenenti al LODE Fiorentino, quale strumento di formalizzazione dei termini della collaborazione con CASA S.p.A. è seguita l'organizzazione dei rispettivi tavoli di rete che vedono la partecipazione di quei soggetti del territorio che, per competenza e responsabilità, operano intorno alla dimensione sociale del nostro patrimonio. Attualmente sono operative le reti di tutti i Comuni del LODE Fiorentino che attraverso l'attività di coordinamento dell'Ufficio Gestione Sociale hanno definito obiettivi, sinergie e procedure operative in maniera condivisa e collaborano efficacemente intorno alle situazioni di disagio socio/sanitario dimostrando l'importanza di questa innovazione. Sono membri della rete i Servizi Sociali e gli Uffici Casa del Comune, i Servizi Sociali della Asl, la Salute Mentale, la Psichiatria, il Servizio Dipendenze, in alcuni Comuni anche le Forze dell'Ordine (Polizia Municipale e Carabinieri).

In termini sociali negli ultimi cinque anni CASA S.p.A. si è anche aperta a numerosi progetti di coinvolgimento attivo degli inquilini, relativamente all'Abitare consapevole e a diverse iniziative culturali, nate dall'idea che la cultura sia un diritto universale, spesso non considerato tale, molto spesso riservato alle classi privilegiate.

La scelta di far diventare teatro, palco, gli spazi pertinenziali degli alloggi e.r.p. è stata la conseguenza naturale di questo pensiero, nell'ottica strategica di abbattere barriere e steccati verso il mondo delle case popolari. ■



**Riqualificazione
di Via Torre degli Agli**

88 alloggi ad altissima efficienza energetica nZEB



L'INTERVISTA

Luca Talluri

Presidente CASA SPA

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

«Per quanto riguarda la nostra azienda la morosità è al 4% annuo e al 1.9% sul consolidato degli ultimi 10 anni. Ciò grazie a buone procedure e prassi aziendali. Questo dato peraltro è un dato stabile perchè sia le vicende della pandemia da Covid sia le vicende dettate dalla crisi economica attuale non hanno modificato significativamente i numeri.»

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

«Il modello Toscano, così come il modello dell'Emilia Romagna, non vede questo tema come un problema. Infatti le Leggi Regionali di queste due Regioni che definiscono il modello di Governance del Servizio Pubblico di gestione dell'ERP, quando fu passata la delega dallo Stato alle Regioni, prevede che la proprietà civilistica dell'ERP è dei Comuni. Con la conseguenza che l'IMU non viene pagata. Ciò, peraltro, ha avuto anche un ulteriore elemento positivo di ordine generale, oltre al non pagamento dell'IMU, ovvero la riunificazione per coerenza dei patrimoni storici di ERP, quello dei Comuni e quello delle ATER, sotto un'unica gestione e un'unica proprietà.»

“

La sfida che stiamo affrontando è conciliare il patrimonio storico con alloggi ad elevatissime prestazioni energetiche, costruiti con tecniche architettoniche all'avanguardia per rigenerare gli spazi abitativi di Firenze.

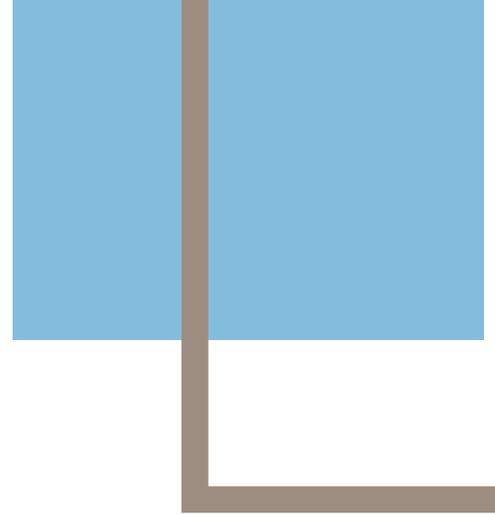


Proroga superBonus 110: può darci un po' di dati che coinvolgono la sua Azienda? Quanti sono gli alloggi che hanno approfittato del bonus per riqualificare il proprio stato? E quanti non sono riusciti a farlo perché?

«La Proroga del così detto SuperBonus 110% sull'ERP era necessaria. La scelta del Governo Meloni di eliminare per l'ERP a febbraio 2023 questo strumento, insieme all'eliminazione per il privato, è stato un gravissimo errore. E ancora più grave è stato non ascoltare le proposte di modificare questa scelta, arrivate da varie direzioni nei mesi da marzo a giugno 2023. L'eliminazione di quello strumento per i privati aveva una logica, eliminarlo anche per l'ERP è stato solo sbagliato e dannoso per il patrimonio pubblico e per i nostri Enti/Aziende. Basti pensare che in tutta Italia gli Enti/Aziende erano pronti proprio ad attivare le gare pubbliche e a farne un uso massivo sul patrimonio. Guardate che aver impiegato circa 15 mesi per le varie istruttorie non era anomalo o segno di cattiva efficacia, era un tempo necessario perchè nel pubblico dovevamo inserire la complessità del superbonus 110 nella normativa sui lavori pubblici, oltre ad elaborare i progetti. Quindi è stato eliminato poco prima di uso massivo sull'ERP. E tutto ciò indipendentemente dall'utilizzo del PPP o degli Appalti Integrati con sconto in fattura, ovvero le due procedure possibili per i nostri Enti/Aziende. E questo ragionamento vale anche per Casa spa.»

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

«Noi non abbiamo utilizzato il PPP, ma per il poco che abbiamo fatto, o il molto che avremmo fatto se non fosse stato bloccato lo strumento, abbiamo scelto l'appalto integrato con sconto in fattura. Questo perchè non essendo proprietari del patrimonio ERP non abbiamo ritenuto il PPP attuabile: si sarebbe trattato di una concessione temporanea di un patrimonio che è già dato a noi in concessione, ovvero una sub-concessione che non è possibile per cogenza. Comunque sia per Casa spa, per rispondere alla domanda, i vincoli all'uso del PPP sono veri e sono ragionevolmente logici e giusti perchè le garanzie ed i vincoli presenti nei Lavori Pubblici devono rimanere presenti anche nel PPP.»

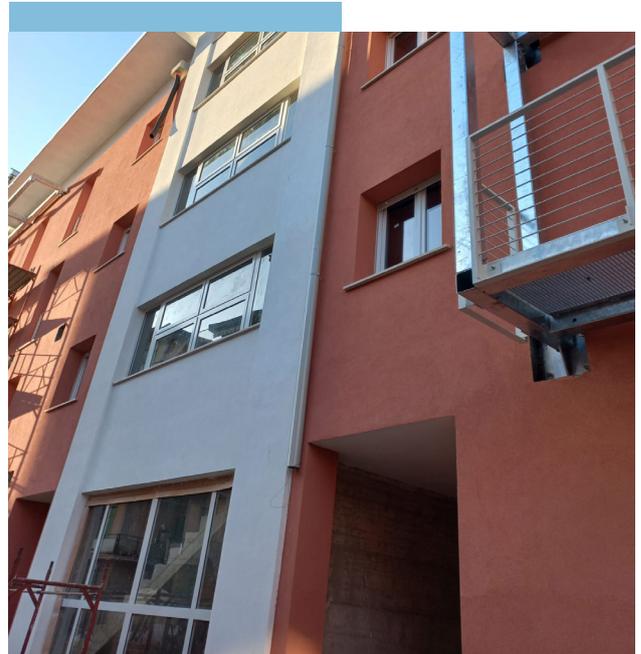
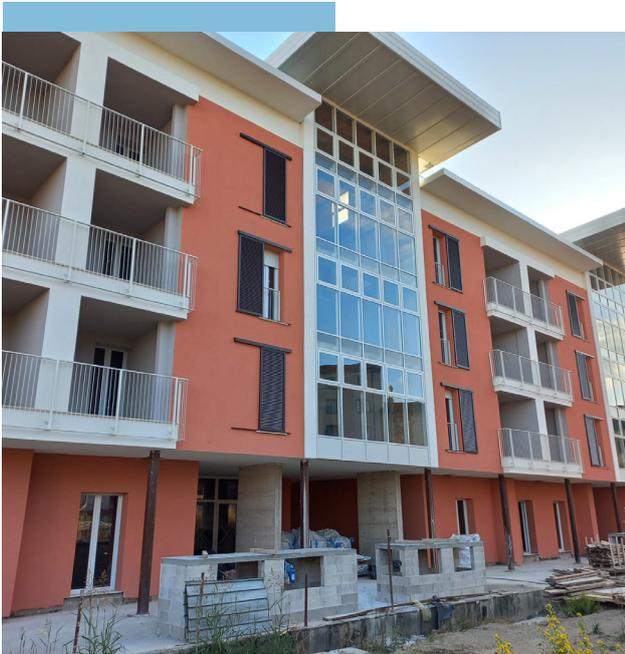


Le 'Occupazioni' sono in preoccupante aumento. Può darci qualche dato?

«Noi in tutti e 30 i Comuni in cui gestiamo l'ERP e l'ERS pubblico non abbiamo registrato un aumento delle occupazioni abusive nell'ultimo periodo. E comunque in generale abbiamo 51 occupazioni nel Comune di Firenze e 0 negli'altri 29 Comuni, su un totale di circa 14.000 alloggi. Quindi circa lo 0.4% di patrimonio ERP occupato abusivamente. E questo dato positivo arriva grazie, da un lato a procedure e prassi di gestione aziendale efficaci e efficienti dall'altro dalla tenuta in generale di un tessuto sociale sul territorio grazie ad una rete di azioni.».

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

«Se il condominio misto è a maggioranza privata no, se il condominio misto è a maggioranza pubblica e quindi il pubblico guida il processo decisionale dell'assemblea ovvero della proprietà allora sì.». ■



**Edilizia Residenziale
Pubblica in Via Schiff**

Realizzazione di un edificio di 21 nuovi alloggi,
oltre a servizi ed attrezzature alla residenza.



Fotonotizia

Le Murate da carcere a Città

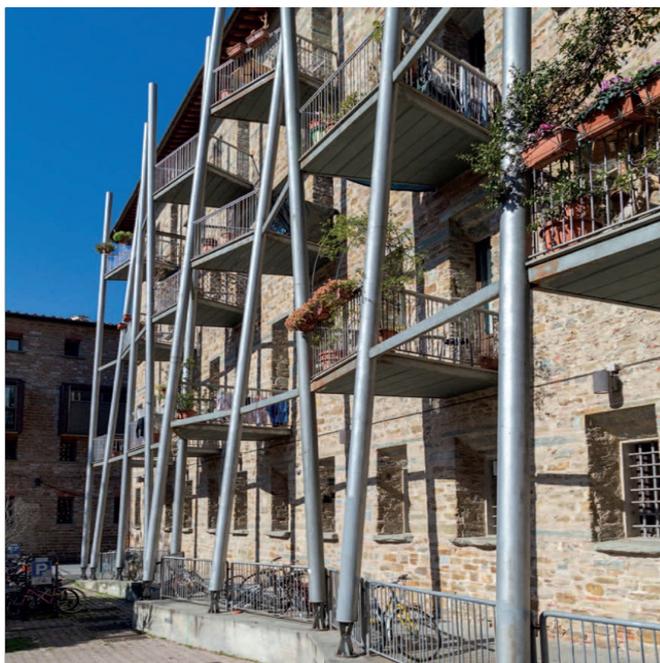
Un modello anti gentrificazione

Il recupero del complesso delle Murate, tre ettari di aree edificate nel centro di Firenze, rappresenta una delle operazioni più significative di Casa S.p.A.

Convento prima e carcere poi, le Murate sono state per molti secoli una realtà chiusa, recuperata pienamente come spazio condiviso restituito alla città e con una nuova cittadinanza al suo interno.

Le Murate ospitano oggi novanta alloggi di edilizia residenziale popolare, due piazze pubbliche, negozi, spazi per attività culturali e sociali, un ristorante e un caffè letterario.

Il Comune di Firenze ha così restituito alla vita pubblica un pezzo di città, integrato nel tessuto urbano e soprattutto vissuto, grazie alla fondamentale presenza della residenza popolare. ■



Firenze

Recupero edilizio e funzionale dell'ex carcere delle Murate.
In evidenza le strutture in acciaio (pertiche)
che sostengono i balconi.



Firenze

Recupero edilizio e funzionale dell'ex carcere delle Murate.
Piazza delle murate. Caffè letterario.



Alluvione in Toscana

Il Presidente Luca Talluri fa il punto sulla situazione



500 milioni di euro di danni. Strade invase da fanghi e rifiuti. Ha sentito il Presidente della Toscana Eugenio Giani o l'assessora alla protezione civile Monia Monni?

Con il Presidente Eugenio Giani e l'Assessora Monia Monni ci siamo sentiti e visti quasi quotidianamente per analizzare la realtà e capire cosa fare. È stato un lavoro svolto da comunità politica. È stato un evento meteorologico estremo dovuto al cambiamento climatico in atto. Ed è l'ennesimo che accade nel mondo e nel nostro Paese. Si tratta palesemente, per gravità di danni e numero di accadimenti, di eventi di cui dobbiamo prendere coscienza e accettare che vadano fatte subito azioni significative e impattanti sulla produzione di CO2 e degli altri gas clima-alteranti. È necessaria una drastica riduzione dei consumi nel presente e per un periodo di tempo significativo a bloccare il processo storico in corso. L'idea che l'innovazione tecnologica sarà la soluzione al problema è palesemente sbagliata. Solo la riduzione da una risposta concreta e rapida al tema emergenziale. Le tecnologie al massimo possono essere utili strumentalmente. E questo vale anche per l'aspetto dell'impatto economico dei danni, che come si vede sono sempre ingenti.

È riuscito a stimare i danni degli alloggi popolari?

Abbiamo fin dalle prime ore attivato i sopralluoghi con i nostri tecnici per capire ed elencare i danni strutturali e poi abbiamo subito attivato i servizi per il ripristino dei luoghi come togliere l'acqua dai piani interrati e terra, ripulire da fango e rifiuti, riparare gli impianti e gli ascensori. Questo lavoro svolto ha permesso anche di stimare in modo abbastanza rigoroso e corretto i danni. Nell'ERP della Provincia di Firenze si tratta di circa 400.000 €, per tutto il comparto dei gestori di ERP toscani circa 2.000.000 €. Dati già comunicati con le relative documentazioni che tracciano la stima. Il Governo deve stanziare tutti i quattrini necessari per i danni di questa emergenza.

Che cosa ne pensa?

Penso che abbiamo fatto il nostro lavoro e che oltre al pronto intervento imme-



diato e alla stima suddetta, dobbiamo mantenere il contatto diretto e giornaliero con gli abitanti dei nostri edifici coinvolti per qualsiasi necessità e successivamente lavorare nell'ambito dell'accompagnamento all'abitare con progetti di formazione e acquisizione di consapevolezza sul tema dei consumi e dell'impatto negativo sul clima delle attività dell'uomo

Una montagna di rifiuti: 100mila tonnellate. Firmata dal presidente della Regione Toscana e Commissario per l'emergenza alluvione Eugenio Giani un'ordinanza per lo smaltimento di rifiuti speciali e spurghi. Secondo le stime di Alia, ci sono centomila tonnellate e 350.000 metri cubi di materiale da rimuovere, un quantitativo pari a 70 campi da calcio di rifiuti alti un metro. Come vi state organizzando?

Abbiamo attivato le nostre ditte di manutenzione per svolgere alcuni tipi di lavoro e abbiamo attivato il rapporto con ALIA spa per la raccolta dei rifiuti dopo averli portati su strada. E' evidente che da questa vicenda emerge anche un dato sul fatto che siamo abituati ad accumulare oggetti oltre il necessario.

Immagino che vi siate confrontati.

Come detto ci siamo confrontati quotidianamente sia in modo istituzionale sia in modo informale.

Come procede il ritorno alla normalità? Di cosa c'è bisogno?

Con fatica perchè il disastro è una roba seria e non scompare quando i mass media smettono di parlarne. La realtà rimane. Dobbiamo mantenere quotidianamente una presenza straordinaria negli edifici interessati dall'alluvione per accompagnare il ritorno alla normalità.

Che accordi avete preso per l'Edilizia Residenziale Pubblica?

Ci siamo raccordati con la struttura della Regione e con il Presidente Eugenio Giani in quanto commissario, secondo quanto proceduralizzato. E devo dire che in questa fase, in attesa che il Governo stanzi le risorse, abbiamo eseguito quanto necessario: dagli interventi alle stime.



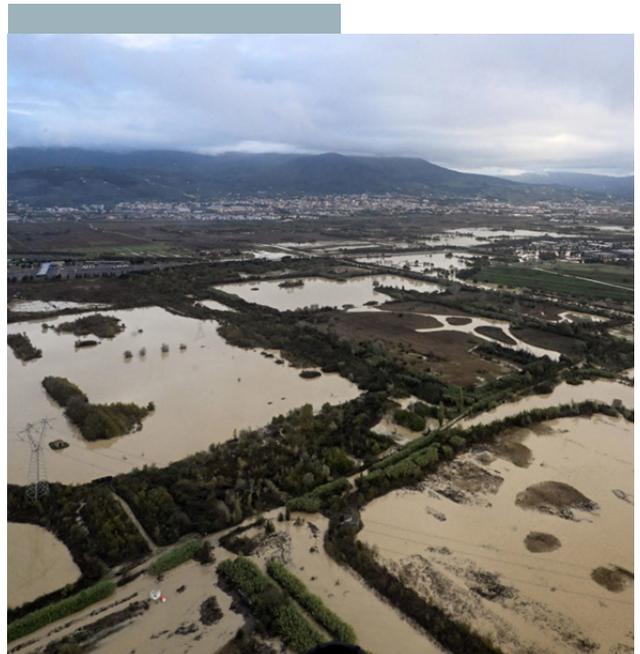
Secondo Assoutenti: “In Toscana danni per 500 milioni “Il conto dei danni in Toscana è arrivato a 500 milioni di euro, serve assicurazione l’obbligatoria contro rischi i climatici”. Lo afferma Assoutenti, che chiede al Governo di rendere obbligatoria l’assicurazione contro i cambiamenti climatici non solo verso le imprese, ma anche nel settore delle abitazioni private. Che ne pensa?

Di sicuro non serve a risolvere il problema, quindi prima di tutto vanno chieste al Governo azioni sulla riduzione di emissione di CO2 e gli altri gas climalteranti. Comunque vista la realtà di eventi estremi dovuti all’innalzamento repentino in termini storici della temperatura media, penso che possa avere un senso pragmatico quello di assicurarsi. Noi abbiamo già da tempo gli edifici assicurati per eventi meteorologici.

Rimane però il fatto che le assicurazioni potrebbero non ritenere assicurabile il patrimonio rispetto a questo tipo di eventi oppure sì ma in termini economici non rilevanti.

Come state pensando di affrontare le imminenti scadenze fiscali dell’Edilizia Residenziale pubblica?

Per fortuna i danni suddetti per il comparto non creeranno problemi così impattanti sulla tenuta finanziaria delle nostre aziende da impattare sulle scadenze fiscali. Il Governo deve mettere i quattrini per questa emergenza secondo le stime tracciate e attivare un Piano Casa vero per l’aumento degli alloggi pubblici e la ristrutturazione di quelli vuoti. ■



Toscana
Emergenza alluvione 2023

A partire dal 2 novembre 2023 alcuni territori della Toscana sono stati colpiti da eventi meteorologici e calamitosi di eccezionale intensità.



Intervista a Eugenio Giani

Presidente Regione Toscana



Presidente Giani il Governo l'ha nominata commissario delegato per gestire l'emergenza dovuta alle alluvioni nella regione, in cui sono morte otto persone e che hanno causato grossi danni. Le alluvioni hanno interessato diverse province settentrionali e sono considerate le peggiori degli ultimi decenni per la Toscana.

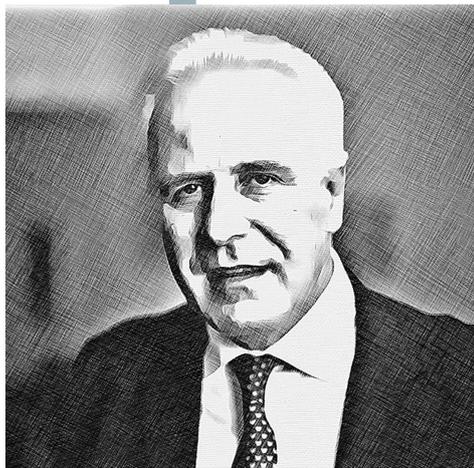
Le operazioni di soccorso stanno proseguendo e al momento ci sono mille persone sfollate e danni complessivi stimati per oltre 500 milioni di euro.

NB (le stime ad oggi sono di 2,1 miliardi di euro)

Rispetto alle prime stime i numeri sono cambiati?

Un primo monitoraggio che abbiamo affidato a Irpet (istituto per la programmazione economica) ha quantificato danni stimati per 2,1 miliardi. Ora stiamo procedendo alla quantificazione ufficiale. Abbiamo pubblicato nei giorni scorsi i moduli per il Censimento danni per privati ed attività produttive che saranno caricati sulla procedura on line della Regione.

Abbiamo avuto 8 morti e danni rilevanti in ben cinque delle dieci province toscane. Oltre 30mila fra famiglie e imprese sono state colpite dalle esondazioni. E' stato colpito il cuore economico della Toscana da un evento meteorologico come non si era mai visto fino ad oggi e il pericolo maggiore è stato rappresentato dai piccoli torrenti: l'Agna, lo Stella, il Bagnolo, gli altri torrenti del reticolo minore. La zona più colpita è stata quella a nordovest di Firenze, dove il fiume Bisenzio è esondato in due punti, a Campi Bisenzio e a Prato, allagando intere frazioni, sottopassi, strade. Le piogge e i forti venti hanno causato danni e allagamenti anche nella zona fra Pisa e Livorno. Il Consiglio dei Ministri ha deliberato lo stato di emergenza per le province di Firenze, Livorno, Pisa, Pistoia e Prato per via dei grossi danni, e ha disposto un primo stanziamento di 5 milioni di euro per la regione. Ma non bastano. Per questo, in attesa delle ulteriori risorse che dovranno arrivare dal governo centrale, abbiamo varato un pacchetto consistente di aiuti finanziati con risorse regionali: si tratta di 50 milioni che serviranno per i primi aiuti a famiglie e imprese. Un finanziamento



diretto, per un totale di 19 milioni di euro, è destinato a famiglie e imprese. Così suddivisi: 6 milioni di contributo diretto a fondo perduto per le imprese danneggiate (attraverso Sviluppo Toscana), altri 6 milioni sempre a fondo perduto destinati alle famiglie, 6 milioni per l'istituzione di un fondo destinato ad abbattere gli interessi per nuovi prestiti bancari e sostenere la liquidità delle imprese, aperto all'adesione di camere di commercio e fondazioni bancarie che potranno aggiungere proprie risorse (grazie ai 6 milioni regionali il potenziale di liquidità per le imprese è di circa 60 milioni) e 7 milioni di contributo a fondo perduto per le imprese agricole. In più saranno messi a disposizione 5 milioni, in collaborazione con la Banca Europea per gli Investimenti e istituti di credito del territorio, per sostenere nuovi e ulteriori investimenti delle imprese danneggiate. Altri 20 milioni arriveranno da Fidi Toscana, per garantire prestiti a piccole e medie imprese.

Ma non è tutto. C'è anche una moratoria di sei mesi sulla restituzione delle somme ottenute da imprese danneggiate che in anni passati avevano ottenuto garanzie e microcredito attraverso bandi regionali. Chiesta inoltre all'UE l'attivazione del fondo europeo di solidarietà (come già avvenuto per l'Emilia Romagna) per un totale di 50 milioni.

Quali sono i tempi per un ritorno alla normalità?

Sono tre i fronti sui quali stiamo lavorando per tornare il prima possibile alla normalità: gli interventi di somma urgenza, ovvero la ricostruzione degli argini e la messa in sicurezza del territorio; l'assistenza alle famiglie che hanno subito danni; l'attenzione alle imprese di tutti i settori, colpite in quella che è l'area produttiva più grande della Toscana. I primi 5 milioni di euro stanziati sono stati una cifra iniziale che ci ha consentito interventi di somma urgenza. Sto lavorando per i primi ristori. Chi ha l'abitazione principale compromessa nella sua integrità funzionale può ricevere fino a 5mila euro. Per l'immediata ripresa delle attività produttive si possono erogare fino a 20mila euro. Ci sono poi i fondi per chi ha l'abitazione franata, allagata, danneggiata e temporaneamente non utilizzabile, o sgomberata. Queste risorse verranno erogate dopo la



ricognizione dei Comuni, presumibilmente tramite bandi. La situazione complessiva è in progressiva normalizzazione ma permangono criticità, soprattutto nell'area di Campi Bisenzio, Prato, Montale, Quarrata, Montemurlo, Carmignano. Le forze dell'ordine sono attive per evitare fenomeni di sciacallaggio. Genio civile e Consorzi di Bonifica stanno lavorando sul fronte idrogeologico, effettuando i primi ripristini degli argini che hanno ceduto e le canalizzazioni. Mi faccia ringraziare ancora una volta il sistema regionale della Protezione civile, il mondo del volontariato, i corpi delle forze armate, le colonne mobili delle Regioni che sono venute in nostro aiuto, i giovani delle scuole superiori che sono venuti da tutta la Toscana ad aiutare.

Quali sono le priorità?

Ho agito immediatamente con un'ordinanza che sospendesse i mutui per cittadini e imprese colpiti dalla tragedia, chiedendo la collaborazione delle banche. Ho chiesto e ottenuto da Arera la sospensione del pagamento delle bollette di acqua, luce e gas e l'introduzione di una specifica agevolazione tariffaria per i maggiori consumi di acqua dovuti al lavaggio di case e attività commerciali. La presidenza del consiglio dei ministri, dietro mia richiesta, ha fatto sapere che inserirà nel primo provvedimento utile la richiesta di sospensione degli adempimenti fiscali e contributivi per le imprese colpite.

Con un'ordinanza ho poi permesso alle attività economiche danneggiate delle province di Firenze, Livorno, Pisa, Pistoia e Prato e di fare saldi e vendere i prodotti anche al di fuori dei locali di produzione e degli esercizi commerciali, se non agibili. Anche sul fronte della tutela della salute siamo vigili: oltre alla raccolta dei rifiuti, abbiamo raccomandato, con una campagna ad hoc, la vaccinazione antitetanica per chi lavora nelle zone colpite, un'ordinanza permette agli ambulatori e alle altre strutture sanitarie alluvionate di trasferirsi, con burocrazia semplificata, in altri locali, privati o anche pubblici autorizzati per garantire la continuità delle cure sul territorio. La Asl ha poi messo a disposizione un apposito sportello psicologico per aiutare i cittadini nell'affrontare la difficile situazione.

Come state cercando di risolvere il problema dei rifiuti?

Ho lavorato ad un'ordinanza che prevede che tutti i rifiuti delle imprese, che siano delle industrie, delle attività commerciali o di quelle turistiche, vengano considerati 'rifiuti alluvionati' e dunque vengano raccolti da Alia, l'azienda per

i servizi ambientali che serve anche questi Comuni anche attraverso la contrattualizzazione di altri soggetti. I costi di questa attività saranno fatturati al Commissario straordinario. Questa norma è stata voluta proprio per aiutare gli imprenditori a ripartire prima. Si tratta di una semplificazione burocratica significativa, per le imprese ed inoltre garantisce una filiera del trattamento del rifiuto controllabile, che crediamo possa evitare tentativi di infiltrazione.

I volontari...Toscana modello

Il volontariato ha avuto e continua ad avere una parte importante al fianco della popolazione colpita. Accanto alla nostra protezione civile, alle istituzioni e ai servizi pubblici, alle colonne mobili partite da altre Regioni, ai vigili del fuoco, alle associazioni di volontariato organizzate, alle Misericordie e alle Pubbliche assistenze, abbiamo assistito a una gara di solidarietà da parte della società civile a tutti i livelli, intere scolaresche che si sono mobilitate e che sono andate spontaneamente a spalare il fango, distribuire viveri, confortare la gente fin dalle prime ore dal disastro. È il grande cuore della Toscana che ancora una volta si mostra e riesce a fare la differenza. E saprà farla, ne sono sicuro, anche dopo la fine dell'emergenza, nella fase che non sarà facile ma che dobbiamo fin da ora affrontare, della ricostruzione.

Parliamo di ERP, quali misure state mettendo in campo per il patrimonio di Edilizia Pubblica Residenziale?

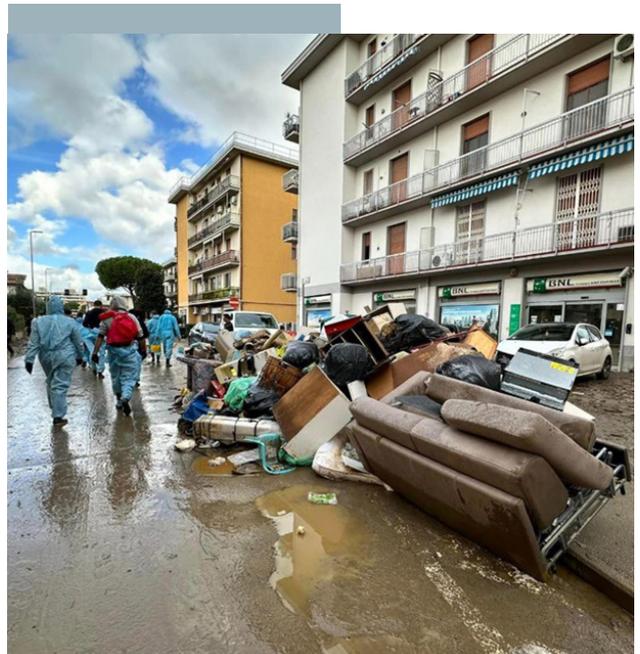
È una questione che poniamo da tempo, purtroppo nonostante ripetute pronunce di varie Commissioni tributarie (CTP) permane incertezza che determina contenzioso tra comuni e aziende territoriali.

Ovviamente non aiuta la posizione espressa in materia dalla Corte di Cassazione. Da parte nostra abbiamo sollecitato più volte il Governo e il Parlamento particolarmente in occasione della discussione annuale sulla legge di bilancio dello stato per l'adozione di un emendamento che riconosce sì pieno diritto alla esenzione IMU per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in quanto rientranti nella definizione di alloggi sociali di cui al D.M. n. 32438 del 22 aprile 2008".



Sempre attuale rimane, oggi più che mai, l'adozione di un piano casa. Che ne pensa?

Assolutamente sì. In questa fase difficile per la nostra economia a causa della forte spinta inflattiva, un piano nazionale per la casa, dotato di risorse significative, potrebbe dare una risposta importante all'emergenza abitativa sia rispondendo alla crescente necessità di alloggi, sia contribuendo a calmierare gli affitti, sia attenuando il forte disagio sociale. ■



Toscana
Emergenza alluvione 2023

A partire dal 2 novembre 2023 alcuni territori della Toscana sono stati colpiti da eventi meteorologici e calamitosi di eccezionale intensità.



Soluzioni urbanistiche e tecnologiche in risposta all'attuale emergenza climatica in Italia

Ing. Luca Rollino
C2R Energy consulting per Federcasa



La tempesta Ciarán, che ha colpito la Toscana causando otto vittime, lo straripamento del fiume Bisenzio e altri torrenti, l'allagamento di strade e edifici a Prato, Pontedera, Quarrata e Seano, è un evento meteorologico estremo. Il 3 novembre 2023, in Toscana, in alcune stazioni si sono registrati più di 190 mm di pioggia in tre ore, con tempi di ritorno superiori a 50 anni¹.

Eventi come questo, in passato più rari, oggi si verificano con sempre maggiore frequenza e forza, e sono parte di una tendenza climatica che sta accelerando. Dal Sixth Assessment Report (AR6) dell'IPCC², che sintetizza l'attuale conoscenza scientifica sui cambiamenti climatici, emerge la quasi totale certezza che frequenza e intensità delle precipitazioni aumenteranno con il riscaldamento globale. L'aumento della temperatura e il riscaldamento degli oceani, indotti dalle emissioni di gas serra, stanno portando a un'atmosfera più umida e instabile, aumentando così la probabilità di forti precipitazioni. Secondo gli ultimi dati dell'Osservatorio Città Clima, in Italia, da inizio anno a fine ottobre si sono verificati 113 eventi meteorologici estremi, di cui 61 in Lombardia, 28 in Toscana e 24 in Veneto¹.

L'Italia è pertanto un territorio particolarmente vulnerabile per cause naturali e antropiche. Secondo l'ISPRA, è, infatti, un territorio propenso al dissesto per le sue caratteristiche meteo-climatiche, topografiche, morfologiche e geologiche. Inoltre, si tratta di un paese fortemente antropizzato. A partire dal secondo dopoguerra, in assenza di una corretta pianificazione territoriale, le aree urbanizzate sono cresciute, con un aumento di beni e persone situate in aree esposte a rischio frane e alluvioni. Sempre secondo l'ISPRA, in Italia, sono complessivamente 1,5 milioni gli edifici ubicati in aree inondabili e, rispetto al precedente "Rapporto su Dissesto idrogeologico in Italia: pericolosità e indicatori di rischio" (2021), nel nostro Paese vi è stato un incremento

del 18,9% della superficie a pericolosità idraulica media. La Toscana - insieme a Emilia-Romagna, Campania, Veneto, Lombardia e Liguria - è tra le regioni italiane con i numeri più elevati di popolazione a rischio frane e alluvioni (oltre 1 milione di persone), e la recente alluvione di inizio novembre ne è una chiara dimostrazione. Il consumo di suolo è passato dal 2,7 % negli anni '50 al 7,14 % nel 2022, mantenendosi in costante aumento anche negli ultimi anni^{3,4}. Ad aggravare la situazione, l'abbandono delle aree rurali montane e collinari ha portato ad una contestuale assenza di un'adeguata manutenzione del territorio.

Pianificazione urbanistica

In Toscana, la pianificazione in materia di difesa del suolo e gestione delle acque alla scala del bacino idrografico è affidata all'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, un ente pubblico che elabora, approva e aggiorna il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) e il Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) redatti ai sensi delle direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE. Questi piani forniscono una mappatura delle aree a rischio da esondazione e/o frana fissando gli obiettivi e gli interventi per ciascuno di essi. In relazione all'evento avvenuto in Toscana, le aree oggetto di esondazione e rottura degli argini, sono correttamente individuate dal PAI come aree a pericolosità elevata. Per questo, è di fondamentale importanza orientare la pianificazione sulla definizione delle priorità di intervento a medio e lungo termine sulla base del piano di gestione delle acque e allo stesso tempo, per tutti gli interventi di ristrutturazione degli edifici e di nuova costruzione.

L'edilizia residenziale pubblica (ERP) è un settore importante dell'economia, con 1 milione di alloggi di proprietà pubblica (Ginelli, 2022)⁵. Si tratta di una fetta importante del patrimonio immobiliare italiano, localizzato nelle principali aree metropolitane del Paese, sul quale è imprescindibile intervenire per ridurre il rischio che i crescenti eventi climatici estremi abbiano conseguenze disastrose. Le possibilità di azione sono molteplici, con politiche ed interventi attuabili sia a livello urbanistico sia a livello di singolo edificio.

Al fine di individuare le strategie di intervento più efficaci per una certa area territoriale occorre ragionare in termini di rischio, considerando la probabilità che si verifichi un evento dannoso e la sua potenziale intensità. Si tratta di stimare il rischio, utilizzando metodi e strumenti adeguati, e di individuare le azioni atte a ridurlo, secondo un approccio di disaster risk reduction (DRR).

Il rischio è la probabilità che un evento dannoso si verifichi e che produca danni e dipende da tre fattori:

- **Esposizione:** l'insieme di persone, edifici, infrastrutture e beni che si trovano in un'area esposta a un evento potenzialmente dannoso.
- **Vulnerabilità:** predisposizione di un elemento esposto a subire danni da



un evento dannoso. Dipende da fattori quali la qualità dei materiali, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione dell'elemento esposto, ma anche da componenti sociali.

- **Pericolosità:** è la probabilità che si verifichi un evento dannoso in un'area. Dipende da fattori quali la frequenza e l'intensità dell'evento dannoso. Le possibili azioni strategiche atte a ridurre il rischio agiscono prevalentemente sul fattore della vulnerabilità. Tramite interventi progettuali mirati a scala urbanistica e edilizia è infatti possibile ristrutturare e costruire con l'intento di migliorare la condizione degli elementi esposti, rendendoli più resilienti in caso di manifestazioni meteorologiche estreme.

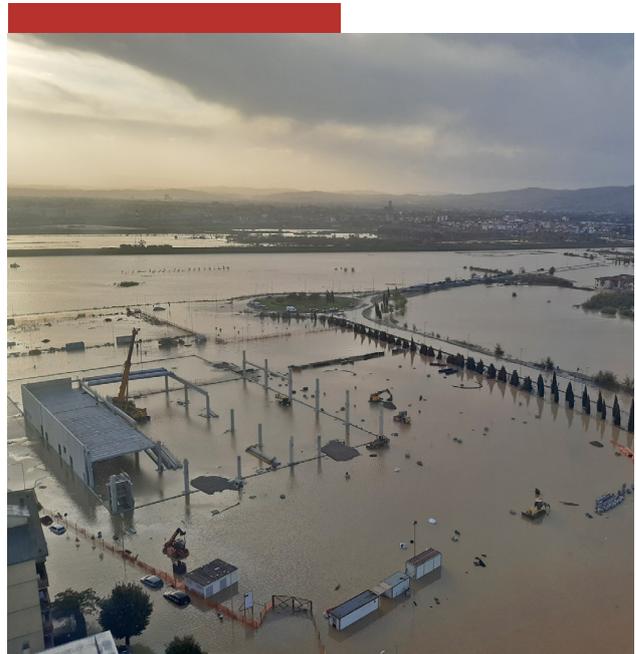
Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica

Per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione, edilizia e urbanistica, le possibilità di azione sono molteplici e convergono tutte nella necessità di attuare una manutenzione che possa prevenire danni catastrofici in seguito a manifestazioni meteorologiche estreme.

Le soluzioni possibili sono prevalentemente due, apparentemente in contrasto tra loro: impedire l'ingresso di acqua all'interno dell'edificio o permetterlo in maniera controllata.

Nei casi in cui, come spesso capita in ambito edilizio italiano, l'edificio sia dotato di un piano seminterrato sarebbe infatti opportuno garantire delle aperture al di sotto del livello di piena previsto al fine di consentire l'ingresso di acqua in ambienti non abitabili.

Questa permesso controllata, infatti, se accompagnata da una ristrutturazione degli spazi interni che preveda l'uso di materiali resistenti all'acqua che non si deteriorino in condizioni di allagamento, permette all'edificio di subire meno l'impatto dell'alluvione: le forze idrostatiche agenti sull'immobile si bilanceranno, riducendo i danni meccanici ed evitando che l'allagamento si concentri sulle aree esterne danneggiando la struttura.



Qualora il ristagno d'acqua in esterno sia impossibile da evitare occorre impedirne l'ingresso attraverso i muri. La soluzione a questo problema è principalmente quella di salvaguardare gli attacchi a terra degli edifici mediante interventi di impermeabilizzazione al di sotto del livello del terreno e fino alla quota di piena prevista. La corretta impermeabilizzazione tramite membrane dell'involucro verticale evita, infatti, la penetrazione dell'acqua attraverso il muro, l'azione dannosa a livello strutturale dell'umidità e previene allagamenti interni in ambienti abitati e a rischio.

Dal punto di vista urbanistico, in termini di ristrutturazione il focus principale è da concentrare sulle aree adibite a verde pubblico che per loro natura portano ad un naturale drenaggio delle acque in eccesso, filtrano e trattengono i detriti, aiutando il centro urbano ad assorbire adeguatamente l'impatto derivante da un'alluvione. Soluzione efficace allo smaltimento delle acque in eccesso sarebbe pertanto quella di evitare di convogliare mediante le pendenze stradali i flussi solo all'interno delle caditoie devianone una parte in direzione di aree verdi che possano supportare il sistema di scarico delle

acque piovane. Ad affiancare questa soluzione, una ristrutturazione dei parchi e delle aree verdi risulterebbe estremamente efficace: il ripensamento delle pavimentazioni al loro interno mediante la sostituzione di superfici asfaltate con pavimentazioni drenanti permetterebbe di ottimizzarne la risposta in caso di alluvioni. Inoltre, al fine di migliorare le stesse aree verdi risulterebbe efficace la realizzazione di bacini di detenzione, invasi dal fondo permeabile progettati per rimanere asciutti la maggior parte del tempo. La loro capacità di ricevere e trattenere le acque svuotandosi progressivamente e sedimentando al loro interno eventuali detriti trasportati dai flussi, perfezionano ulteriormente il comportamento della flora nei centri urbani in caso di allagamenti.

Interventi di nuova costruzione edilizia e urbanistica

Le superfici urbane prettamente impermeabili delle nostre città non consentono di assorbire efficientemente l'impatto causato dall'ingente quantità d'acqua dovuta a eventi meteorologici anomali. Nella progettazione dello spazio urbano è necessario considerare interventi ispirati alla natura, noti come Nature Based Solutions, ovvero interventi che utilizzano il verde per il miglioramento della qualità ambientale e sociale delle città. La vegetazione, infatti, contribuisce a ridurre i fenomeni di allagamento e dilavamento delle superfici delle città, per la sua duplice capacità di sfruttare la permeabilità del suolo e trattenere una certa quantità di acqua piovana, attraverso il processo dell'evapotraspirazione.

La soluzione principale per prevenire e assorbire l'impatto delle alluvioni a scala urbana è sicuramente quella di prevedere la realizzazione, in caso di nuove costruzioni, di aree e fasce vegetate che, per loro caratteristiche intrinseche, possano contribuire a rallentare i deflussi idrici, prima ancora che l'acqua riesca a raggiungere, insieme ai detriti, le caditoie. Interventi green come orti e giardini urbani, corridoi verdi e sistemi di drenaggio urbano sostenibile come i cosiddetti rain garden, sono in grado di accumulare e rilasciare gradualmente le acque piovane in eccesso, evitando così di congestionare il sistema fognario urbano. Grazie alla capacità di filtrazione di tali superfici, l'acqua viene rilasciata nel corpo idrico ricettore e depurata naturalmente.

Per quanto concerne le aree pavimentate, come i percorsi pedonali, le piste ciclabili o le aree a parcheggio, diffusamente caratterizzate da una natura impermeabile che impedisce lo smaltimento e il drenaggio dell'acqua, la soluzione tecnologica più efficace è rappresentata da pavimentazioni permeabili ecosostenibili, come il calcestruzzo drenante. Il vantaggio di questo sistema è la capacità di assorbire più rapidamente le acque meteoriche e i flussi d'acqua, evitando il ristagno tipico delle pavimentazioni continue e il fenomeno del dilavamento.

Dal punto di vista impiantistico, una soluzione importante, sebbene difficilmente attuabile per ragioni economiche, è quella di differenziare e separare il



sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane da quello delle acque nere. Questo eviterebbe frequenti sovraccarichi degli stessi che possono causare allagamenti nei centri urbani. Inserendo, tuttavia, interventi di questa natura all'interno di piani di espansione urbanistica o manutenzione della città più ampi e programmati, sarebbe possibile ammortizzare i relativi costi.

Analizzate le soluzioni possibili in ambito urbanistico, è importante scendere alla scala dell'edificio con soluzioni progettuali applicabili a nuove costruzioni. L'impatto delle precipitazioni intense sugli immobili può causare danni diretti alla copertura, all'involucro e danni da allagamenti alle fondazioni.

Per proteggere gli edifici, si possono adottare diverse soluzioni. Barriere esterne come i sistemi a parete ventilata o i rivestimenti antipioggia impediscono la penetrazione dell'acqua, con drenaggio interno per proteggere lo strato isolante e il muro portante. Le pareti verdi agiscono come barriera antipioggia e contribuiscono all'isolamento termico. In alternativa, si possono applicare materiali idrorepellenti sulle pareti. È possibile considerare la protezione di elementi fragili in copertura, come pannelli fotovoltaici, mediante l'installazione di reti antigrandine. I tetti verdi rappresentano un'alternativa vantaggiosa ai tetti tradizionali, offrendo resistenza alle precipitazioni, protezione dal calore e migliore isolamento termico.

Le strutture dell'edificio devono essere progettate per resistere ai sovraccarichi esercitati dalle precipitazioni intense in copertura e all'impatto di frane. Diverse modifiche alla struttura primaria di un edificio possono essere implementate per mitigare le frane indotte da precipitazioni intense. Queste soluzioni includono misure di controllo dell'erosione, modifiche della geometria del pendio, lavori di drenaggio superficiale e sotterraneo, modifiche alle caratteristiche meccaniche delle masse instabili, strutture di contenimento e di consolidamento del pendio.



Approccio strategico

L'approccio d'intervento, al fine di risultare il più efficace possibile, deve prevedere una fondamentale prioritizzazione, in modo da adattare il piano alle caratteristiche dell'area, a livello edilizio, urbanistico ed anche economico. Occorre procedere, infatti, agendo in primo luogo sulle aree a rischio mediante interventi di ristrutturazione e manutenzione, più economici e realizzabili, al fine di cominciare a tamponare le principali problematiche stanti alla base della non efficiente risposta dei nostri centri urbani ad eventi meteorologici estremi. A seguire devono essere previste delle opere di impatto economico più elevato, maggiormente efficienti, che, mediante una strategica programmazione possano portare ad una politica di ristrutturazione e nuova realizzazione più razionale, sostenibile e progettata nell'ottica di risoluzione del problema: l'inclusione di interventi mirati entro piani di espansione e sviluppo in corso o previsti, può, infatti, ammortizzarne i costi rendendo possibile la mitigazione e la riduzione del rischio (DRR).

Si attende con urgenza l'approvazione del Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici

(PNACC), attualmente nelle sue ultime fasi di revisione dopo l'esito della VAS. Questo strumento, insieme allo stanziamento delle risorse economiche necessarie per la sua attuazione, sarà fondamentale per attuare le azioni necessarie di adattamento e mitigazione al cambiamento climatico sull'intero territorio italiano e per integrarle negli strumenti di pianificazione esistenti. ■

¹ <https://www.legambientetoscana.it/stato-emergenza-toscana-non-e-maltempo-e-crisi-climatica-da-inizio-anno-28-eventi-meteorologici-estremi-27/>

² Capitolo 11, AR6, IPCC-WG1. 2021: Weather and Climate Extreme Events in a Changing Climate. In *Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*. doi:10.1017/9781009157896.013.

³ Trigila A., Iadanza C., Lastoria B., Bussetini M., Barbano A. (2021) *Dissesto idrogeologico in Italia: pericolosità e indicatori di rischio - Edizione 2021*. ISPRA, Rapporti 356/2021, https://www.isprambiente.gov.it/files2022/pubblicazioni/rapporti/rapporto_dissesto_idrogeologico_italia_ispra_356_2021_finale_web.pdf

⁴ SNPA, Report di Sistema SNPA 38/2023, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, Edizione 2023 – Sintesi, https://www.snpambiente.it/wp-content/uploads/2023/10/Rapporto_consumo_di_suolo_2023_sintesi.pdf

⁵ Ginelli, E. (2022). *L'edilizia residenziale pubblica in Italia: Definizioni e prospettive*. In: *Storie di quartieri pubblici. Progetti e sperimentazioni per valorizzare l'abitare*. Materiali di Architettura e di Urbanistica, Politecnico di Milano. ISBN 9788857585307



Agorà sugli emendamenti

Disegno di legge recanti “Disposizioni in materia di rigenerazione urbana”.



Mercoledì 8 novembre alle ore 12 si è svolta un'Agora finalizzata a condividere con tutte le Aziende associate a Federcasa il lavoro fatto per preparare alcune proposte emendative al disegno di legge di iniziativa dei senatori Gasparri e Paroli recanti “Disposizioni in materia di rigenerazione urbana”.

Dalla precedente Agorà del 18 ottobre, indetta subito dopo l'audizione del Direttore Losi in Commissione Ambiente al Senato, erano stati presi spunti e suggerimenti sulle necessità delle Aziende che gestiscono il patrimonio residenziale pubblico. Sono arrivati anche contributi cartacei ed il tutto è stato utilizzato, attraverso un lavoro di sintesi, per elaborare sei emendamenti che sono stati anticipati agli invitati così da poterne prendere visione anticipatamente.

I partecipanti all'Agora dell'8 novembre hanno complessivamente condiviso la ratio delle proposte ed alcuni di loro hanno anticipato che invieranno, entro pochi giorni, un personale ulteriore contributo, con il quale si provvederà ad integrare il pacchetto degli emendamenti che, dopo un'ulteriore verifica con tutti gli associati, verranno sottoposti al vaglio del sen. Maurizio Gasparri, primo firmatario del disegno di legge sulla rigenerazione urbana, e poi inoltrati al Relatore, sen. Roberto Rosso.

Gli emendamenti presentati rispondono innanzi tutto allo scopo di evidenziare il ruolo sociale delle Aziende Casa, comunque esse siano definite, ruolo volto alla realizzazione di una vera e propria inclusione sociale. Inoltre, al fine di sostenere il lavoro svolto da dette Aziende per favorire l'efficientamento e l'innovazione degli edifici dell'edilizia residenziale pubblica gestiti, viene prevista la possibilità di attivare delle partnership con aziende private, anche attraverso la permuta o cessione di immobili o parti di essi proprio come corrispettivo della loro riqualificazione, senza andare a creare alcun onere per il bilancio dello Stato.

È stata poi inserita la necessità di predisporre forme di incentivazione, attra-



verso un'adeguata programmazione dell'utilizzo di fondi strutturali destinati al settore casa che consentano alle aziende di recuperare ed assegnare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare alle famiglie in graduatoria.

Infine è stato chiesto di inserire i rappresentanti delle Aziende che gestiscono il patrimonio immobiliare pubblico nell'attività di programmazione di interventi di rigenerazione urbana e nelle Commissioni che si occuperanno della programmazione comunale.

Poiché quello su cui Federcasa cercherà di intervenire con la presentazione degli emendamenti succintamente illustrati è una sorta di disegno di legge "quadro", che detta i principi generali dell'attività di rigenerazione urbana, non è stata ritenuta la sede più opportuna per introdurre la questione dell'IMU che potrà essere adeguatamente affrontata in altro, diverso, contesto. ■



FederCasa RISPONDE

I pareri degli esperti ai vostri quesiti

_QUESITO

Roma, 17 novembre 2023

OGGETTO: Parere espresso all'ITEA di Trento

La presente per portare a conoscenza degli Enti associati il parere dato all'ITEA di Trento su "disposizioni del D. Lgs. 36/2023, d.12.2022" redatto dal nostro consulente C2R Energy Consulting".

—

Alla luce delle disposizioni del D. Lgs. 36/2023, d.12.2022, si rilevano criticità in merito al livello di progettazione richiesto per le gare ed accordi quadro (e poi contratti attuativi) per le manutenzioni ordinarie e straordinarie su alloggi di risulta da reimmettere sul mercato locativo e in graduatoria. Vi chiedo cortesemente se possibile condividere le soluzioni/analisi effettuate dagli IACP in merito alla questione che per quanto ci riguarda risulta estremamente impattante. Con la nuova normativa, infatti:

1. è stato soppresso l'art. che prevedeva la progettazione semplificata per le manutenzioni; la semplificazione è ancora prevista a livello nazionale per il settore dei beni culturali come indicato all'art. 23 dell'Allegato I.18 e per il settore della difesa di cui all'art. 5 dell'Allegato I.20 per quanto concerne le manutenzioni ordinarie;
2. l'art. 4 dell'allegato I.7 del nuovo codice stabilisce i due livelli di progettazione quali il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo;
3. l'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 36/2023 prevede testualmente che "Per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria può essere omesso il primo livello di progettazione a condizione che il progetto esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso."; e che pertanto non è possibile omettere la progettazione esecutiva.

Chiedo pertanto se sono state individuate soluzioni che vengono adottate da altri ex IACP per questa problematica che per ITEA è decisamente rilevante, in considerazione del vincolo normativo che pare imporre una progettazione esecutiva su ogni singolo alloggio facente parte degli accordi quadro di manutenzione.

La nostra Società infatti finora aveva operato con gare d'appalto per accordi quadro a valle della quale venivano sottoscritti contratti attuativi specif-



ici. Non erano previste progettazioni esecutive dei singoli alloggi. Da quanto invece si comprende ora, con l'attuale codice appalti, il progetto di fattibilità tecnico-economica è bypassabile ma il progetto esecutivo va redatto anche per i lavori di manutenzione (a meno che non si proceda con affidamenti d'importo inferiore a 500.000,00 Euro sulla base di una perizia);

Pertanto è necessario standardizzare il più possibile, ovvero definire in sede di procedura di gara dell'accordo quadro l'oggetto delle prestazioni ovvero le diverse tipologie di intervento che dovrà eseguire l'operatore economico aggiudicatario, attraverso la predisposizione di un progetto esecutivo tipologico standard per le diversificate tipologie di intervento/loro complessità da effettuarsi in fase esecutiva. Il progetto esecutivo redatto dalla stazione appaltante in fase esecutiva dovrà essere elaborato sulla base di quello standard posto a base di gara e contestualizzato sul singolo intervento/alloggio in funzione delle effettive necessità manutentive e delle caratteristiche fisiche/tecniche/economiche dell'intervento;

L'operatore economico aggiudicatario dell'accordo quadro dovrà pertanto procedere ad eseguire i lavori sulla base del progetto esecutivo redatto per il singolo intervento, che sarà messo a disposizione della stazione appaltante contestualmente al contratto/ordine di lavoro relativo al singolo intervento; la stazione appaltante dovrà pertanto caricarsi l'onere di procedere al sopralluogo con rilievo delle misure, alla stesura del computo metrico estimativo dell'intervento, in definitiva di tutti gli adempimenti propedeutici alla stesura del progetto esecutivo per ciascun singolo alloggio.

_RISPOSTA

Premesso che:

i) nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 87 del 13-04-2023 - Suppl. Ordinario n. 14), è stato ripubblicato il testo del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante:



«Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.», corredato delle relative note (Decreto legislativo pubblicato nel Supplemento ordinario n. 12/L alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 77 del 31 marzo 2023);

ii) ITEA S.p.A. ritiene che "Alla luce delle disposizioni del D. Lgs. 36/2023 [...]

i. è stato soppresso l'art. che prevedeva la progettazione semplificata per le manutenzioni; la semplificazione è ancora prevista a livello nazionale per il settore dei beni culturali come indicato all'art. 23 dell'Allegato I.18 e per il settore della difesa di cui all'art. 5 dell'Allegato I.20 per quanto concerne le manutenzioni ordinarie;

ii. l'art. 4 dell'allegato I.7 del nuovo codice stabilisce i due livelli di progettazione quali il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo;

iii. l'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 36/2023 prevede testualmente che "Per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria può essere omesso il primo livello di progettazione a condizione che il progetto esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso."; e che pertanto non è possibile omettere la progettazione esecutiva";

iii) ITEA S.p.A. rileva una presunta "criticità in merito al livello di progettazione richiesto per le gare ed accordi quadro (e poi contratti attuativi) per le manutenzioni ordinarie e straordinarie su alloggi di risulta da reimmettere sul mercato locativo e in graduatoria [...]" e chiede pertanto come Federcasa "stia affrontando o si sia affrontata la problematica che qui di seguito si espone [...], se possibile condividere le soluzioni/analisi effettuate dagli IACP in merito alla questione [...], se sonostate individuate soluzioni che vengono adottate da altri ex IACP [...], in considerazione del vincolo normativo che pare imporre una progettazione esecutiva su ogni singolo alloggio facente parte degli accordi quadro di manutenzione";

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

La domanda che pone ITEA S.p.A. è volta a sapere come si stanno muovendo gli altri IACP al fine di avere una condotta omogenea e chiede a Federcasa se sono state individuate soluzioni che vengono adottate da altri ex IACP. ITEA S.p.A. chiede inoltre, se possibile, di condividere le stesse.

Il concetto di "progettazione semplificata", seppur modificato, non è venuto meno con l'entrata in vigore del D. Lgs. 36/2023.

In vigore del D. Lgs 50/2016 era stato introdotto il comma 3bis all'art. 23 che disponeva che "i contratti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria che prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti, possono essere affidati, nel rispetto delle procedure di scelta del contraente, sulla base del progetto definitivo costituito almeno da una relazione generale, dall'elenco dei prezzi unitari delle lavorazioni previste, dal computo metrico-estimativo, dal piano di sicurezza e di coordinamento con l'individuazione analitica dei costi della sicurezza da non assoggettare a ribasso. L'esecuzione dei predetti lavori può prescindere dall'avvenuta redazione e approvazione del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 1, comma 6, della legge n. 55 del 2019 come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a), legge n. 108 del 2021)". Sempre il predetto comma fissava il limite economico di questa applicabilità a € 2.500.000,00.

Sostanzialmente, la "semplificazione" consisteva nella possibilità di omettere due dei tre livelli progettuali previsti.

Con l'entrata in vigore del nuovo D. Lgs 36/2023, la "semplificazione" è disciplinata dal comma 5 dell'art. 41, che dispone che "Per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria può essere omesso il primo livello di progettazione a condizione che il progetto esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso". In questo caso, però, non sono indicati limiti di valore economico.

Non si ravvisa con l'entrata in vigore del D. Lgs. 36/2023 un sostanziale stravolgimento della normativa precedente disciplinata dal D. Lgs 50/2016, atteso che anche prima il progetto definitivo "semplificato" doveva contenere, tra le tante altre cose, anche il Computo Metrico Estimativo, per la cui redazione è richiesto sopralluogo con rilievo delle misure. ■



Il Direttore Losi relatore al Convegno ISPRO



Il Direttore di Federcasa Patrizio Losi, ha partecipato al Convegno organizzato dalle società Ispro - Istituzioni e Progetti ed IsproMay su un argomento di stretta attualità: **l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici**.

L'incontro, svoltosi per volontà della European Alliance to Save Energy, la più importante associazione europea tra stakeholder impegnati nel campo dell'energia, ha avuto luogo nella sede della Delegazione Roma della Lombardia, a Via del Gesù 57 a Roma. Il ruolo di moderatore è stato svolto dall'Ing. Paolo Buzzetti, Presidente Aspesi Roma e già direttore ANCE.

Ha aperto i lavori, in collegamento da Milano, l'Assessore all'Ambiente della Regione, Giorgio Maione il quale ha evidenziato come il tema dell'edilizia avrà un ruolo fondamentale nella strategia futura del Piano per il clima di cui la Lombardia sta dotandosi.

La discussione ha riguardato, in particolare, la Direttiva europea EPBD, meglio nota come Direttiva Case Green, che si trova a Bruxelles nella fase del "trilogo", il negoziato interistituzionale informale che riunisce rappresentanti del Parlamento europeo, del Consiglio dell'Unione europea e della Commissione europea, allo scopo di raggiungere un accordo provvisorio su una proposta legislativa accettabile sia per il Parlamento che per il Consiglio, i colegislatori. Allo stato attuale, l'impianto complessivo del provvedimento sembrerebbe essere orientato a far sì che siano i singoli Stati membri a predisporre, con una certa flessibilità, i Piani nazionali volti a raggiungere gli standard minimi per la riduzione delle emissioni e procedere all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio.

Il Presidente Losi ha avuto modo di parlare di Federcasa e delle realtà che essa rappresenta, mettendo efficacemente in luce la capacità delle aziende associate, che gestiscono al meglio e con pochissime risorse, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, svolgendo spesso anche un importante ruolo so-



ciale. È stata evidenziata la necessità di poter avere un sostegno da parte degli Enti pubblici, sia attraverso concrete iniziative, quali ad esempio la destinazione dell'IMU alla manutenzione degli immobili, sia consentendo partnership con aziende private che possano avere interesse ad investire nella riqualificazione degli immobili. Piena sintonia è stata riscontrata con l'on. Erica Mazzetti, membro della Commissione Ambiente della Camera e dell'Intergruppo parlamentare per la sostenibilità ambientale la quale, ha illustrato la sua proposta di legge (C. 1291) il cui intento è proprio quello di sostenere un settore, quello dell'edilizia, considerato trainante per l'economia del nostro Paese e per il quale, una volta superata l'era del superbonus, occorrerà mettere a sistema misure, fondi e risorse per promuovere la riduzione del fabbisogno energetico negli edifici, procedendo anche ad un importante lavoro di semplificazione normativa sulla materia.

Sono inoltre intervenuti, Felice Squitieri, esperto di bioedilizia e politiche per la sostenibilità energetica per lo sviluppo delle Smart Cities e, in rappresentanza di alcune delle aziende che fanno parte della European Alliance to Save Energy, la Presidente Monica Frassoni, Gaia Balzarini della Danfoss e Nicola Badan della Schneider Electric i quali hanno presentato esempi di tecnologie per raggiungere gli obiettivi di efficientamento energetico e riqualificazione degli edifici che verranno fissati e avviare una riflessione sulle opportunità che si potranno generare in termini di crescita ed occupazione. ■



Convegno FederCasa e Harpaceas

Trasformazione e Innovazione nell'Edilizia Residenziale Pubblica



Grande successo per l'importante evento organizzato da FederCasa e Harpaceas presso la suggestiva sala Risorgimento dell'hotel Massimo d'Azeglio a Roma. L'incontro, focalizzato sulla Rigenerazione Urbana e sulle Innovazioni Tecnologiche nell'Edilizia Residenziale Pubblica, ha attirato l'attenzione degli addetti ai lavori.

I lavori sono stati inaugurati dal Dott. Riccardo Novacco, Presidente di FederCasa e dall'Ingegnere Luca Ferrari Co-Founder & CEO di Harpaceas. Successivamente, sono seguiti gli interventi degli ospiti istituzionali in primis quello dell'Onorevole Erica Mazzetti, componente dell'VIII commissione, a seguire Senatore Adriano Paroli componente della IX Commissione permanente del Senato, dell'Onorevole Marco Simiani, componente dell'VIII Commissione permanente, del Senatore Sandro Sisler Vicepresidente della II Commissione permanente (Giustizia), già Presidente di Aler e della Dottoressa Roberta Toffanin, esperta del Ministero dell'Ambiente e della Energia Sostenibile.

Il 1° aprile 2023 ha segnato l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 36/2023, che delinea il nuovo codice dei contratti pubblici. Quest'ultimo stabilisce le disposizioni essenziali per implementare i processi di gestione dell'informazione, supportati dalla modellazione informativa, delineando in maniera dettagliata le modalità e i tempi per l'adozione di metodi e strumenti digitali di gestione informativa nell'ambito delle costruzioni, con particolare attenzione alla manutenzione e gestione dell'intero ciclo di vita di beni immobili o infrastrutture. Questo è stato il tema principale nel corso dell'evento.

Tra gli eminenti partecipanti si sono distinti l'Architetto Marco Caserio, Docente Certificato ISO/IEC 1702, che ha evidenziato metodi e strumenti per l'applicazione dei CAM nei processi di edilizia pubblica, l'Avvocato Andrea Versolato, Co-Fondatore dello Studio Legale VBS, il quale ha messo in luce gli aspetti contrattualisti del BIM e le novità del Dlgs 36/2023, gli hanno fatto eco l'Ingegnere Alessio Bertella, Manager BIM & Digitalisation Consulting Services Department



di Harpaceas, il quale ha approfondito e mostrato come regolamentare la digitalizzazione di questi processi nella PA secondo le normative previste dal Decreto legislativo sopra citato e l'Architetto Patrizio Losi, insieme al dott. Piergiorgio Galantino, Key Account & Business Development Manager di Harpaceas che hanno affrontato il tema della gestione della digitalizzazione, concentrandosi sulla formazione di Federcasa per gli esperti BIM, conformemente alla norma UNI 11337-1:2017.

I lavori sono stati ufficialmente conclusi dal presidente di Federcasa, Riccardo Novacco e dall'Ingegnere Luca Ferrari, Co-Founder & CEO di Harpaceas. Tra gli obblighi normativi stabiliti dal Decreto, è inclusa la necessità di istituire un percorso formativo. In virtù di questo adempimento, Federcasa e Harpaceas hanno collaborato per sviluppare congiuntamente un piano formativo denominato "Formazione per figure Esperti BIM per Federcasa". Quest'ultimo, presentato durante l'evento, è progettato per adattarsi alle mutevoli esigenze del contesto italiano, costituendo una risposta concreta alle sfide del settore, adottando un approccio integrato che coinvolge diverse discipline e competenze. Il suo obiettivo principale è offrire una visione completa del BIM Management, con particolare attenzione ai flussi informativi e ai processi decisionali nella gestione delle informazioni da parte della Committenza.

Durante l'incontro, è emersa una chiara e urgente necessità: trasformare la situazione di crisi in un'opportunità di sviluppo basata su progetti, percorsi, investimenti e trasformazioni. La collaborazione tra Federcasa e Harpaceas, solidali nel supportare gli Enti associati nel processo di trasformazione, si presenta come un passo fondamentale verso la realizzazione di questo obiettivo: contribuire a un progresso significativo nel settore dell'edilizia residenziale pubblica in Italia. ■



HOUSING EUROPE

Gli sviluppatori di edilizia pubblica riuniti a Malaga



Nella tre giorni di Malaga si sono affrontati diverse tematiche, fra cui la diminuzione del potere d'acquisto delle famiglie, l'aumento del rischio di povertà, l'aumento della popolazione anziana, l'aumento delle persone che vivono sole, l'indebolimento delle reti familiari e soprattutto l'alta percentuale di immigrazione. La proprietà della casa rappresenta oltre il 70% del patrimonio immobiliare totale, la difficoltà per la classe media ad acquistare una casa a causa dei redditi bassi e dei lavori precari, il mercato degli affitti è bloccato a causa di: fenomeni speculativi; maggiore propensione alla vendita; sfiducia nell'affitto. L'affitto sociale è limitato al 5,5% del totale dello stock abitativo.

Il patrimonio edilizio esistente ad alta intensità energetica e necessita di interventi: miglioramento antisismico; adattamento ai cambiamenti climatici; abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda il tema legato alla "casa insostenibile", sono diverse le problematiche legate ad essa fra cui i prezzi di alto livello per nuove abitazioni private (€ 2500/mq e oltre), il prezzo elevato delle abitazioni in affitto (da € 550-600/mese), l'aumento dei costi energetici (1800 €/famiglia/abitazione/anno), l'aumento dei costi di gestione (da 800-1000 €/anno), insomma le famiglie non possono permettersi un affitto superiore a € 330/mese per un alloggio di 70 mq. I costi di acquisto, affitto, gestione e manutenzione non sono più sostenibili per la popolazione dei grandi centri ma anche delle città piccole e medie.

Ma qual è la tipologia dell'offerta dell'Edilizia Pubblica? L'Edilizia Sociale Pubblica viene calcolata in base alla situazione economica, verificata annualmente per famiglie povere e single (128 €/mese), l'Edilizia Sociale Pubblica per l'emergenza (sfratti, senza tetto, vittime di violenza, rifugiati, ecc.).

L'Edilizia Sociale Privata e Pubblica è a canone controllato per famiglie di ceto medio e single a basso reddito che non hanno diritto all'accesso agli alloggi a canone sociale e che non possono sostenere il costo dell'affitto del mercato



libero (350 €/mese). Ma il problema dell'Offerta di Edilizia Pubblica è che ci sono poche case popolari sociali rispetto alla domanda. Da anni non ci sono soldi per costruire nuove abitazioni; che la sospensione delle risorse per gli aiuti economici alle famiglie e che la discontinuità delle risorse e incentivi per interventi di efficienza energetica e riqualificazione.

Quali potrebbero essere le azioni da mettere in campo? Sicuramente favorire la riduzione dei costi dove vivono le famiglie con incentivi fiscali nazionali e locali per affitti a basso canone; oppure con incentivi per la rinegoziazione del canone tra proprietario e inquilino (passaggio dal libero mercato agli affitti a canone basso); con incentivi fiscali per la riqualificazione e l'efficientamento energetico di edifici o abitazioni; con sussidi una tantum per aiutare le famiglie povere che non riescono a pagare l'affitto o le bollette energetiche; con la riduzione dei costi di gestione condominiale.

Come si può migliorare l'offerta di Edilizia Sociale?

Certamente occorre aumentare l'offerta di Edilizia Sociale per le famiglie povere, i ceti medi in difficoltà, gli studenti e chi si sposta per motivi di lavoro; certamente con investimenti per il riutilizzo delle case popolari sfitte; con investimenti per la riabilitazione degli edifici di edilizia sociale, per la costruzione o l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia sociale; con la riduzione delle imposte per le imprese di edilizia sociale per la gestione e gli interventi edilizi; con incentivi e fondi di garanzia per il riutilizzo degli alloggi privati vuoti da affittare a canone contenuto.

In conclusione, ci sono diverse iniziative interessanti, ma sono necessarie sempre più risorse, servono regole per contrastare i fenomeni speculativi, serve più regolamentazione e controllo dei prezzi dell'energia. I prezzi dell'energia incidono molto sull'insostenibilità della Casa. Abbiamo bisogno di un maggiore impegno dei governi locali, regionali, nazionali ed europei nelle politiche abitative con maggiori competenze e iniziative integrate (attività e legislazione). ■



EURHONET

A Brescia, idee e progetti per la sostenibilità



Nei giorni 25 e 26 ottobre si è tenuta a Brescia l'Assemblea Generale della rete europea Eurhonet, ospitata da Aler Brescia Cremona Mantova, membro di questa rete. Alla conferenza hanno preso parte oltre 60 partecipanti provenienti da 6 paesi.

Il tema principale della prima giornata è stato il cambiamento climatico con un focus specifico sulla sostenibilità nelle costruzioni sia riguardo ai materiali che alle tecniche costruttive. Relatrice della prima giornata è stata la dott.ssa Franziska Schreiber, ricercatrice senior e coordinatrice di progetto presso Bauhaus Earth (www.bauhauserde.org) un'iniziativa interdisciplinare globale che mira a trasformare l'ambiente costruito da motore della crisi climatica e sociale in una forza creativa per la rigenerazione sistemica.

Bauhaus Earth riunisce ricercatori e professionisti provenienti dai campi dell'architettura, della pianificazione, dell'ingegneria, delle scienze naturali, delle scienze sociali e delle arti per esplorare e sviluppare nuove conoscenze, soluzioni e percorsi verso un futuro costruito rigenerativo.

Franziska coordina le attività di ricerca del Bauhaus Earth e guida l'area tematica "quartieri e città inclusive, vivibili e rigenerative". I suoi interessi di ricerca includono la ricerca rigenerativa e quella incentrata sulle persone, lo sviluppo urbano, l'innovazione nella pianificazione urbana, la sperimentazione urbana e i processi di co-creazione. Oltre al suo ruolo presso Bauhaus Earth, è ricercatrice affiliata e docente presso la cattedra di urbanistica internazionale presso l'Università di Stoccarda, consulente sullo spazio pubblico per l'architettura dello spazio cittadino e senior associate presso Adelphi, il principale think-and-do tank indipendente europeo per il clima, l'ambiente e lo sviluppo.

La seconda mattinata è stata dedicata alle attività interne alla rete. I coordinatori dei Gruppi di Lavoro Social Integration, Ageing, Sustainable Construction e Digital Communication and Technology in Housing hanno illustrato le attività



fatte nel corso d'anno negli incontri di persona e virtuali e gli obiettivi raggiunti. I responsabili dei programmi Talent Academy e Exchange Programme hanno raccontato le esperienze vissute in questi momenti di condivisione e crescita professionale.

La mattinata si è conclusa con un intervento a cura di Christian Camus Direttore Marketing di Valloire Habitat, sulla segmentazione degli utenti per operare scelte di strategia aziendale.

“L’evento è stato un momento di confronto e di arricchimento stimolante e siamo soddisfatti del successo avuto” ha detto il Vice Presidente di Eurhonet d.ssa Giacomina Bozzoni, Vice Direttore dell’Aler di Brescia Cremona Mantova “siamo inoltre contenti dell’adesione di nuove Aziende come Casa spa Arezzo e Stadtsiedlung Heilbronn, e siamo altrettanto felici del prossimo rientro in Eurhonet di Arca Puglia Centrale. Un segno positivo che le Aziende italiane stanno mandando.” ■



L'AGENDA PARLAMENTARE

Approvato in via definitiva il "DL bollette"

Dott.ssa Elisabetta Maggi

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



Il decreto-legge n. 131 del 2023, contenente misure urgenti in materia di energia, interventi per sostenere il potere di acquisto e a tutela del risparmio, è stato approvato definitivamente dal Parlamento il 21 novembre e dovrà essere adesso pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Tra le disposizioni di maggior rilievo c'è la riduzione dell'aliquota IVA al 5% per le somministrazioni di gas metano con riferimento al quarto trimestre 2023 e l'istituto del ravvedimento operoso concesso a tutti quei contribuenti che, dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2023, hanno commesso una o più violazioni in materia di certificazione dei corrispettivi, a condizione, però, che dette violazioni non siano state già oggetto di contestazione alla data del perfezionamento del ravvedimento e che tale perfezionamento avvenga entro la data del 15 dicembre 2023.

Per quanto attiene ai bonus sociali contenuti nel provvedimento, sono stati stanziati 300 milioni per l'istituzione di un contributo straordinario per il quarto trimestre 2023, a vantaggio dei clienti domestici titolari di bonus sociale elettrico, che cresce proporzionalmente al numero di componenti del nucleo familiare secondo le tipologie già previste per il bonus sociale. È stata inoltre prevista l'assegnazione di ulteriori 100 milioni di euro a favore dei titolari della social card, di cui alla legge di bilancio approvata lo scorso dicembre, così da consentirne l'utilizzo per l'acquisto di carburante o, in alternativa, di abbonamenti per i mezzi di trasporto. Sono poi state introdotte agevolazioni tariffarie a favore delle imprese a forte consumo di energia elettrica - cosiddette energivore.

Il tema della proroga del mercato tutelato dell'elettricità, sul quale erano stati presentati diversi emendamenti sia dalla maggioranza che dall'opposizione, è rimasto in stand-by in quanto la questione, che si lega ai fondi Pnrr, è al centro di un confronto con la Commissione Ue e l'eventuale proroga potrebbe es-

sere inserita all'interno del dl Energia bis, di prossima emanazione. Sull'argomento, nel corso dell'esame in aula, l'assemblea di Montecitorio ha approvato un ordine del giorno di Fratelli d'Italia con cui si dà mandato al Governo di negoziare in sede europea proprio il differimento del termine del mercato tutelato. Sul fronte energetico, c'è stato il via libera anche a un altro ordine del giorno, sempre da parte di Fdi, per l'estensione dei benefici attualmente riservati al solo gas metano anche a Gpl e pellet.

Manovra di bilancio "blindata" dalla maggioranza

Sul disegno di legge di bilancio (S. 926), che si trova all'esame del Senato, la maggioranza si è presentata compatta e non ha presentato alcuna proposta di modifica. I temi di discussione saranno oggetto di un confronto "dietro le quinte" e, quelli che saranno ritenuti compatibili con l'impianto complessivo della manovra finanziaria, confluiranno in un già preannunciato maxiemendamento concordato su cui verrà posta, in Aula, la fiducia. Le opposizioni hanno presentato circa 2.650 emendamenti alla manovra: nel dettaglio 1103 sono del Partito Democratico, 945 del M5S, 329 di Alleanza Verdi Sinistra, 180 di Italia Viva e 91 di Azione.

Case Green, più tempo a disposizione

In attesa che l'Europa approvi definitivamente la Direttiva EPBD, meglio nota come Direttiva Case



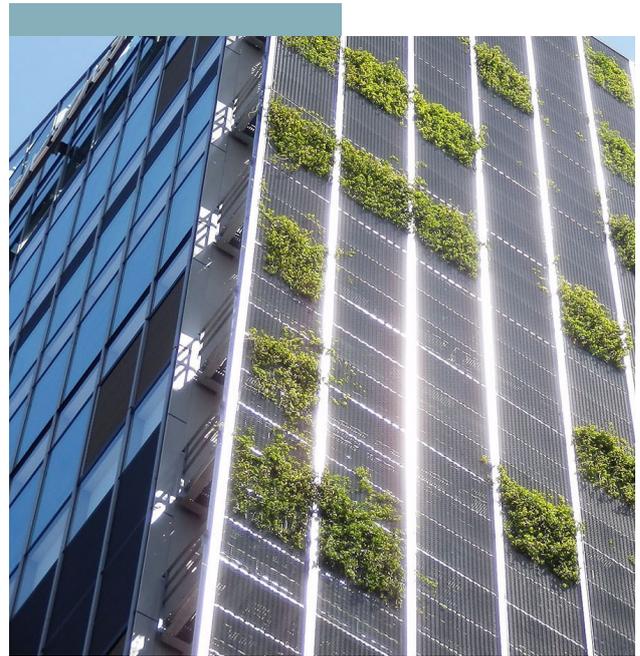
Green, in Italia si discute, sia nelle sedi del Parlamento e della politica in genere, che nel corso dei molti convegni e tavole rotonde, della strada da intraprendere e delle misure necessarie per rendere efficiente dal punto di vista energetico il patrimonio edilizio esistente.

Il prossimo 7 dicembre è prevista quella che dovrebbe essere l'ultima riunione del trilatero, il negoziato interistituzionale informale che riunisce rappresentanti del Parlamento europeo, del Consiglio dell'Unione europea e della Commissione europea, allo scopo di raggiungere l'accordo definitivo sulla



proposta legislativa. La direzione emersa nel corso della precedente riunione svoltasi il 12 ottobre è quella di lasciare maggiore discrezionalità agli Stati membri circa le tempistiche attraverso la predisposizione di Piani nazionali più flessibili volti a progettare i MEPS (Minimum Energy Performance Standard).

Sul fronte nazionale c'è grande fermento: al Senato sono stati incardinati alcuni disegni di legge in materia di rigenerazione urbana sui quali Federcasa ha avuto la possibilità, attraverso l'audizione del suo Direttore, di mettere in evidenza le problematiche e le priorità relative al patrimonio residenziale pubblico che le aziende associate gestiscono e cercherà di intervenire con propri emendamenti allo scopo di trasferire nel testo in discussione, le questioni più rilevanti; alla Camera è stata presentata dall'on. Erica Mazzetti, una proposta di legge con cui si intende procedere ad un riordino ed una semplificazione del sistema degli incentivi per le ristrutturazioni edilizie che sia direttamente proporzionale all'effettivo efficientamento degli immobili ed inversamente proporzionale al reddito. ■



UNIONE EUROPEA

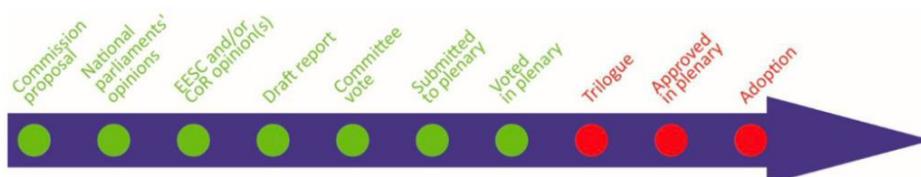
EU Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) Sintesi dell'esito delle negoziazioni di trilogia

Dott. Filippo Corvini

Consulente in materia di Affari Europei di Federcasa



Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on the energy performance of buildings (recast)		
<i>Committee responsible:</i>	Industry, Research and Energy (ITRE)	COM(2021) 802 final 15.12.2021
<i>Rapporteur:</i>	Ciarán Cuffe (Greens/EFA, Ireland)	2021/0426(COD)
<i>Shadow rapporteurs:</i>	Seán Kelly (EPP, Ireland) Tsvetelina Penkova (S&D, Bulgaria) Morten Petersen (Renew, Denmark) Ladislav Ilčić (ECR, Croatia) Isabella Tovaglieri (ID, Italy) Marisa Matias (The Left, Portugal)	Ordinary legislative procedure (COD) (Parliament and Council on equal footing – formerly 'co-decision')
<i>Next steps expected:</i>	Continuing trilogue negotiations	



Stato dell'arte

I negoziati di trilogia relativi al dossier sull'efficienza degli edifici (Energy Performance of Buildings Directive o EPBD) sono iniziati tra la Commissione, il Parlamento e il Consiglio europeo a giugno 2023.

La discussione tra le parti istituzionali si è concentrata specificamente sui requisiti della direttiva (articolo 1), sui tempi per l'attuazione degli standard minimi di efficienza (articolo 9a), sui punti tecnici degli articoli 20 e 21 relativi all'ispezione dei sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento dell'aria, nonché sull'ambito e sulle definizioni (articolo 2).



Il trilatero ad oltranza del 12 ottobre si è concluso con un accordo parziale su un testo radicalmente diverso rispetto alla direttiva originaria, con una rimozione e rimodulazione dei provvedimenti più significativi e controversi dell'EPBD.

Nel dettaglio:

- Riguardo alle nuove certificazioni energetiche, le parti si sono accordate per mantenere sostanzialmente in vigore l'attuale sistema delle certificazioni energetiche, con delle classi non più armonizzate a livello europeo, la validità dei certificati mantenuta a 10 anni e la potestà degli Stati membri di legiferare sul tema.
- Sugli obiettivi di efficientamento è cambiato per intero il sistema: gli Stati Membri elaboreranno un piano da qui al 2050 con dei target di riduzione dei consumi di energia (kWh/m²/anno) in percentuale prendendo in considerazione l'intero parco edilizio residenziale, non più i singoli edifici. Sarà lo Stato Membro a scegliere le misure adatte per ridurre il consumo energetico lungo gli anni. Le percentuali e le deadline ("decreased by at least X% from (20XX) to (20XX)") non sono state decise e verranno decise in un negoziato futuro.
- È stata, inoltre, interamente eliminata la parte sui "mutui green" (mortgage portfolio standards) dal testo, ed è stata limitato fortemente l'obbligo per gli Stati Membri di usare le finanze pubbliche (ma non c'è un accordo totale sull'intero articolo).
- Infine sono stati tolti tutti gli obblighi di installare colonnine di ricarica e di pre-cablare i parcheggi per gli edifici residenziali già esistenti.
- Rimangono invece irrisolti l'obbligo di installare pannelli solari sugli edifici pubblici e non residenziali, alcuni parti delle misure finanziarie e le penalità.

In conclusione, il trilatero non ha raggiunto un accordo su elementi di discussione di assoluto rilievo quali i target di riduzione dei consumi, le sanzioni, l'obbligo dei pannelli solari e alcune disposizioni finanziarie, pertanto i negoziatori cercheranno di raggiungere un'intesa in una nuova riunione che si terrà presumibilmente il 7 dicembre.

Vedi tabelle schematiche nelle pagine seguenti.

Sintesi delle posizioni degli organi istituzionali per le negoziazioni di trilatero				
TEMA	COMMISSIONE UE	PARLAMENTO UE	CONSIGLIO UE	ACCORDO DI TRILOGO
Edifici di nuova costruzione a emissioni zero a partire dal	2030	2028	2030	Autonomia degli Stati Membri
Edifici di nuova costruzione a emissioni zero - autorità pubbliche - a partire dal	2027	2026	2028	Autonomia degli Stati Membri
Edifici di nuova costruzione dotati di tecnologie solari (ove possibile) a partire dal	-	2028	-	Tema in discussione per trilatero di Dicembre
Edifici residenziali di nuova costruzione dotati di tecnologie solari a partire dal	-	2032	-	Tema in discussione per trilatero di Dicembre
Edifici residenziali di classe G	Raggiungere la classe di prestazione energetica F entro il 2030 e la classe E entro il 2033.	Raggiungere la classe di prestazione energetica E entro il 2030, e D entro il 2033.	Raggiungere la classe di prestazione energetica D entro il 2033, con standard più elevati entro il 2040 o il 2050.	Confermate le attuali classi energetiche

Edifici non residenziali di classe G	Raggiungere la classe di prestazione energetica F entro il 2027 e la classe E entro il 2030.	Raggiungere la classe di prestazione energetica E entro il 2027, e D entro il 2030	Rispettare soglie massime di prestazione energetica basate sul consumo di energia primaria e stabilite in base al 15-25 % del parco energetico con le prestazioni peggiori di ciascuno Stato membro. Gli edifici esistenti dovranno essere al di sotto della soglia del 15% entro il 2030 e al di sotto della soglia del 25% entro il 2034.	Confermate le attuali classi energetiche
Deroghe	Non sono previste	Per edifici protetti in virtù del loro particolare valore architettonico o storico, edifici tecnici, chiese e luoghi di culto. Per edifici dell'edilizia sociale pubblica in cui le ristrutturazioni comporterebbero aumenti degli affitti non compensati da maggiori risparmi sulle bollette energetiche.	Per edifici storici, i luoghi di culto e gli edifici utilizzati a scopi di difesa.	Tema in discussione per trilatero di Dicembre
Attestato di prestazione classe G	Coprire almeno il 15 % degli edifici in ciascuno Stato membro, mentre gli attestati di categoria inferiore (classi D-G) saranno rilasciati per soli 5 anni.	Corrispondere al 15% degli edifici con le prestazioni energetiche peggiori in ogni Stato membro.	-	Confermate le attuali classi energetiche



Attestato di prestazione classe A	-	-	Applicazione della classe A per le certificazioni energetiche degli edifici a emissioni zero. Una classe A+ per gli edifici a emissioni zero che contribuiscono anche alla produzione di energia rinnovabile.	Confermate le attuali classi energetiche
Misure di sostegno	-	Prevedere regimi di sostegno per facilitare l'accesso alle sovvenzioni e ai finanziamenti e un premio cospicuo per le cosiddette ristrutturazioni profonde, in particolare nel caso degli edifici con le prestazioni peggiori, e sovvenzioni e sussidi mirati destinati alle famiglie vulnerabili. Gli Stati membri dovrebbero istituire punti informativi gratuiti ("sportelli unici") e programmi di ristrutturazione a costo neutro.	-	Tema in discussione per trilogio di Dicembre
Utilizzo di carburanti fossili per i sistemi di riscaldamento degli edifici di nuova costruzione od oggetto di importanti ristrutturazioni	-	Non autorizzati a partire dalla data di entrata in vigore di questa direttiva. Completamente eliminati entro il 2035, a meno che la Commissione Europea non consenta il loro utilizzo fino al 2040.	-	Tema in discussione per trilogio di Dicembre



Raccolta comunicazioni

_Novembre 2023

COMUNICAZIONE 104

PROT. N. 1309

Roma, 27 ottobre 2023

OGGETTO: Nuova consulenza Federcasa

COMUNICAZIONE 105

PROT. N. 1310

Roma, 30 ottobre 2023

OGGETTO: Stato dell'arte della Direttiva unionale sulla prestazione energetica nell'edilizia ("Energy Performance of Buildings Directive o EPDBD")

COMUNICAZIONE 106

PROT. N. 1316

Roma, 31 ottobre 2023

OGGETTO: Convegno FC - Roma 22 novembre 2023 "Rigenerazione urbana e innovazioni tecnologiche"

COMUNICAZIONE 107

PROT. N. 1318

Roma, 31 ottobre 2023

OGGETTO: Invio periodico Federcasa n. 10 Ottobre

COMUNICAZIONE 108

PROT. N. 1320

Roma, 3 novembre 2023

OGGETTO: AGORÀ proposta emendamenti Federcasa 8.11.23 ore 12.00



COMUNICAZIONE 109

PROT. N. 1323

Roma, 6 novembre 2023

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 110

PROT. N. 1347

Roma, 7 novembre 2023

OGGETTO: AGORÀ dell'8 novembre promemoria

COMUNICAZIONE 111

PROT. N. 1348

Roma, 7 novembre 2023

OGGETTO: Parere relativo all'ERP del Comitato delle Regioni dell'UE

COMUNICAZIONE 112

PROT. N. 1353

Roma, 8 novembre 2023

OGGETTO: Il Comitato delle Regioni dell'Unione Europea elaborerà un parere relativo all'edilizia residenziale sostenibile.

COMUNICAZIONE 113

PROT. N. 1370

Roma, 13 novembre 2023

OGGETTO: Agenda parlamentare 13-17 novembre

COMUNICAZIONE 114

PROT. N. 1375

Roma, 15 novembre 2023

OGGETTO: Comunicazione sciopero generale 17 novembre 2023

COMUNICAZIONE 115

PROT. N. 1378

Roma, 16 novembre 2023

OGGETTO: Preavviso convocazione Assemblea Generale Federcasa.
Fubine Monferrato (AL) 15 dicembre 2023 – Golf Club Margara

COMUNICAZIONE 116

PROT. N. 1381

Roma, 17 novembre 2023

OGGETTO: Richiesta dati su sciopero di oggi 17.11.23

COMUNICAZIONE 117

PROT. N. 1382

Roma, 17 novembre 2023

OGGETTO: Udienza papale richiesta adesioni

COMUNICAZIONE 118

PROT. N. 1383

Roma, 17 novembre 2023

OGGETTO: Parere espresso all'ITEA di Trento – DLG 36/23

COMUNICAZIONE 119

PROT. N. 1384

Roma, 20 novembre 2023

OGGETTO: Agenda parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 120

PROT. N. 1389

Roma, 21 novembre 2023

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



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
