

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 12
ATC Piemonte Sud
Dicembre 2023



Numero 12, dicembre 2023

Indice dei contenuti

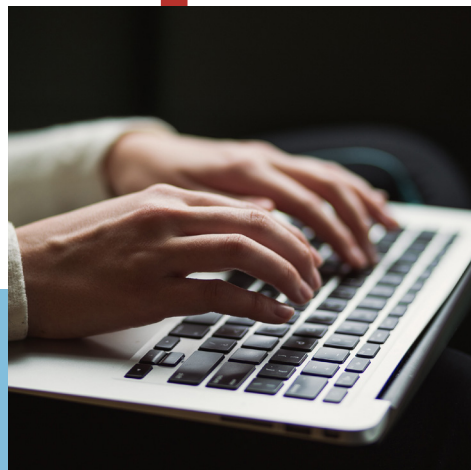
Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione ATC Piemonte Sud	6
Intervista a Orazio Campo	8
Marco Buttieri si presenta	14
Dicono di NOI	16
Convegno ATC Piemonte Centrale	18
Fotonotizia	20
Intervista a Alberto Cirio	22
Eventi Dicembre 2023	26
Xori Group	28
Esperti BIM - Marzia Folino	32

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

Direzione creativa e progetto grafico MF

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Gentili lettori, questo numero è interamente dedicato all'Assemblea Generale, in cui viene presentato il Bilancio Preventivo della Federazione per il 2024, ospitata da ATC Piemonte Sud capitanata da Paolo Caviglia e Marco Buttieri.

In questo numero troverete tutti gli appuntamenti della due giorni fra Alba e Fubine Monferrato.

Oltre alla presentazione di Atc Piemonte Sud, sfogliando le pagine, leggerete un'intervista con il suo Presidente Paolo Caviglia e una nota del Vicepresidente Marco Buttieri, componente della Giunta Esecutiva della Federazione.

La fotonotizia l'abbiamo riservata al "un minuto di silenzio" per la giornata mondiale contro la violenza sulle donne che il Presidente Novacco ha richiesto nel corso del Convegno Harpaceas tenutosi pochi giorni fa.

Da non perdere l'Intervista che il Presidente della Regione Piemonte Alberto Cirio ha rilasciato in esclusiva per noi.

Restando sempre in Piemonte, ampio spazio anche al Convegno, dello scorso 24 novembre, organizzato dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale del Presidente Emilio Bolla, dedicato all'Edilizia sociale e transizione energetica che ha acceso i riflettori sulla strategia sostenibile per le case popolari.

Il Direttore Patrizio Losi, ha rappresentato la Federazione all'appuntamento a cui ha preso parte anche il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica On. Gilberto Pichetto Fratin.

Vi ricordo che il 17 gennaio 2024 una rappresentanza di Federcasa prenderà parte all'Udienza Generale in Vaticano da Sua Santità Papa Francesco.

Per la Federazione sarà l'opportunità di aprire un'altra finestra sul mondo e di conoscere un'altra realtà; un'occasione di ampliare i nostri orizzonti e quella di offrire ai nostri associati un'occasione più unica che rara.

Vi invito a comunicare via mail a federcasa@federcasa.it i nominativi dei partecipanti entro e non oltre il 17 dicembre 2023 per motivi organizzativi che dipendono dalla sicurezza Vaticana.

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

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



Un anno singolare

Riccardo Novacco
Presidente FederCasa



Il 2023 è stato un anno singolare. Superata la complicata parentesi dell'epidemia, è stata la crisi energetica a caratterizzare il primo semestre dell'anno.

La quotidianità del cittadino, già intaccata da tre anni di covid, ha subito un ulteriore contraccolpo in conseguenza all'incremento dei costi dell'energia.

Per le fasce sociali già in debolezza economica, quelle che si rivolgono all'ERP, si è trattato di un colpo non irrilevante, con inevitabili ripercussioni sull'attività e sugli equilibri di bilancio dei nostri associati.

Ma l'emergenza economico-sociale e abitativa, sempre più pressante, ha causato un'inaspettata reazione in positivo: ha reso i nostri interlocutori politici più sensibili nei confronti delle esigenze del settore, e grazie al costante appello da parte di FederCasa, le cose stanno si stanno incanalando sull'atteso percorso che porterà alla definizione del nuovo Piano Casa.

Le Assemblee di FederCasa sono da sempre un'occasione di incontro e di dialogo per gli Amministratori delle Azienda Casa, e quella di dicembre 2023 si configura come un momento importante per delineare, assieme, il futuro dell'ERP in Italia.

Il tema del Convegno che affianca l'Assemblea è un ulteriore punto di forza di questa due giorni e con-



tribuirà, ne sono certo, ad accrescere la partecipazione.

Un ringraziamento doveroso va al Presidente di ATC Piemonte Sud, Paolo Caviglia, e al suo Vicepresidente Marco Buttieri che hanno voluto ospitare l'appuntamento della Federazione in una location così suggestiva. ■

Dicembre mese di bilanci

Patrizio Losi
Direttore Federcasa



Inizio sicuramente ringraziando il Presidente di Atc Piemonte Sud Paolo Caviglia e il componente di Giunta Esecutiva di Federcasa nonché Vicepresidente di Atc Piemonte Sud Marco Buttieri per la gentile ospitalità e per l'organizzazione attenta e meticolosa.

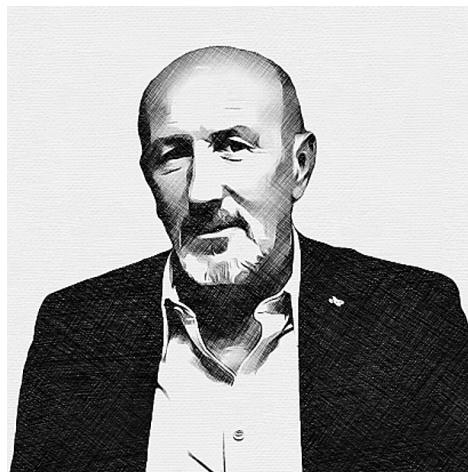
Un ringraziamento particolare all'Assessore Regionale alla Casa, Chiara Caucino, al Sindaco di Alba Carlo Bo e al Presidente della Provincia di Cuneo Luca Robaldo per la bellezza dei luoghi che ospitano la Federazione nella presentazione del Bilancio Preventivo 2024. Una due giorni, quella nelle langhe, ricca di incontri e approfondimenti per fare il punto ancora una volta sulle tematiche care a Federcasa e a tutti gli Enti associati.

Nel corso del Convegno, dedicato all'Edilizia Residenziale Pubblica fra sostenibilità e rigenerazione urbana, sono previsti diversi interventi nella splendida cornice del Teatro Sociale di Alba.

Fra gli argomenti in discussione sarà affrontato quello del rapporto ente-inquilino con approfondimenti con i nuovi strumenti informatici: soluzioni, infrastrutture necessarie, sicurezza informatica grazie alle delucidazioni di Guido Giulio Borrelli, Direttore Generale di Case Atc Servizi Torino.

Grazie a Carbotermo Spa, analizzeremo i casi in cui le energie rinnovabili negli edifici hanno raggiunto ottimi risultati e come possano essere da modello per tanti se non per tutti.

Con il Consigliere Regionale del Piemonte, Paolo



Bongioanni, estensore della legge Regionale per la filiera del legno, parleremo del ruolo del legno nella produzione di energia.

E ancora discuteremo delle polizze personali degli amministratori e dei funzionari pubblici al tempo del nuovo codice degli appalti con Alfonso D'Avossa, Responsabile del settore enti pubblici MAG Italia Group.

La Tavola Rotonda, moderata da un amico di Federcasa, Beppe Ghisolfi, accenderà un focus sul piano casa; fra gli altri saranno coinvolti diversi dei nostri Presidenti che avranno la possibilità di confrontarsi con le istituzioni locali e nazionali, fra cui il Presidente della Regione Piemonte Alberto Cirio e il Presidente della Regione Campania Vincenzo De Luca.

Colgo l'occasione per porgere a tutti, i miei più cordiali Auguri di sereno Natale, ricordando in particolare ai nostri associati che gli uffici della federazione rimarranno chiusi solamente dal 27 al 29 dicembre. ■



ATC Piemonte Sud

Con sede ad Alessandria, l'agenzia opera con efficienza anche ad Asti e Cuneo

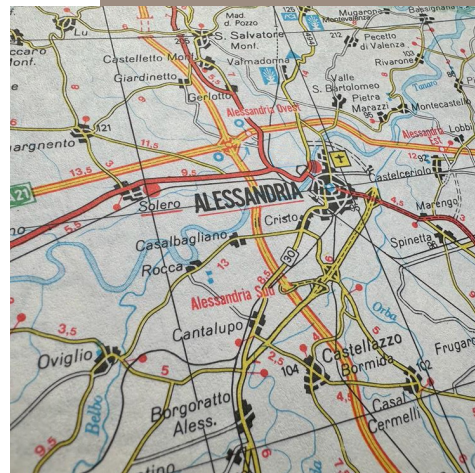
L'Agenzia territoriale per la casa del Piemonte Sud ha incorporato le Agenzie territoriali per la casa delle Province di Alessandria, Asti e Cuneo a seguito del riordino previsto dalla legge regionale 29 settembre 2014, n. 11.

L'Ente ha sede legale ad Alessandria e due sedi perfettamente operative ad Asti e Cuneo. L'ATC dispone attualmente di 95 dipendenti dislocati sulle tre sedi e gestisce un patrimonio complessivo costituito da n. 11.443 alloggi, di cui 5.418 in Alessandria, 2.034 ad Asti e 3.762 a Cuneo.

L'Ente gestisce 10.400 assegnatari, per un totale residenti negli alloggi (assegnatari più componenti del nucleo familiare) di 25.793.

Il Presidente Paolo Caviglia è in carica dall'1/01/2020 ed ha alle spalle una lunga carriera nel settore delle autonomie locali, avendo ricoperto gli incarichi di Sindaco del Comune di Vignole Borbera e successivamente di Presidente della Comunità Montana Valle Borbera e Valle Spinti, Commissario Straordinario della Comunità Montana Suol d'Aleramo nonché di consigliere di amministrazione del Consorzio Smaltimento Rifiuti di Novi Ligure. Attualmente, oltre alla Presidenza dell'ATC, ricopre l'incarico di Amministratore Unico della società pubblica 5 Valli Srl e svolge la funzione di Avvocato libero professionista.

Il Vice Presidente Marco Buttieri ha ricoperto l'incarico



11.443
alloggi

8.893
alloggi ERP

25.793
inquilini

95
dipendenti

www.atcpiemontesud.it



ico di Presidente dell'ex ATC di Cuneo dal 2010 al 2014, nonché di consigliere comunale del Comune di Savigliano e di componente della Commissione edilizia del Comune di Savigliano. Attualmente svolge la funzione di Geometra libero professionista.

Il Consiglio di Amministrazione è composto dai seguenti ulteriori componenti: Mario Canova consigliere; Barbara Bovone, consigliere; Francesco Balocco, consigliere. Ricopre l'incarico di revisore legale Floreano Locatelli. ■



L'INTERVISTA

Paolo Caviglia

Presidente ATC Piemonte Sud

Il post Covid ha lasciato ulteriori esigenze e aspettative tra gli utenti dell'ATC Piemonte Sud così come in tutto il resto d'Italia. La sensazione esterna è che i diritti abbiano preso il sopravvento sui doveri. Dal suo punto di osservazione privilegiato come valuta la situazione?

«Il 2022 è stato l'anno della piena ripresa delle attività che erano state fortemente limitate dalla normativa post Covid: in tempi diversi e con prudente gradualità si è provveduto a riaprire tutti gli uffici delle tre sedi al pubblico.

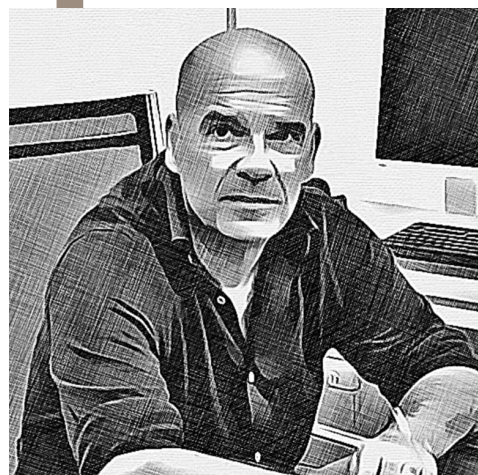
È risaputo che il mondo dei nostri inquilini è sempre più popolato da nuclei famigliari che versano in serie difficoltà economico-sociali e si allocano all'80% nelle cosiddette "fasce sociali". Ciò comporta spesso la non perseguibilità di fatto delle insolvenze che inevitabilmente si accumulano.

Questi nuclei godono del sussidio pubblico denominato "Fondo Sociale" per la copertura di parte dell'affitto e delle spese servizi condominiali, ma purtroppo, in questo momento, anche gli enti preposti all'erogazione di tali sussidi si trovano in difficoltà di cassa e pertanto il rientro di tali somme sovente si protrae per più anni; tale situazione, peraltro, si è in parte attenuata per gli effetti riduttivi dello stesso determinati dal reddito di cittadinanza, che aveva quasi azzerato i nuclei familiari a reddito zero.»

Le insolvenze del pagamento delle bollette, comprensive di canoni e spese in carico agli inquilini, oltre alle occupazioni abusive rendono problematica

“

Manutenzione degli alloggi, azioni contro le morosità pendenti, tecnologie per essere sempre vicini alle esigenze degli inquilini, riqualificazione energetica, questi gli impegni più urgenti dell'ATC Piemonte Sud.



L'attività amministrativa dell'Ente?

«La morosità dell'esercizio si attesta attorno al 41% circa del fatturato annuo mentre, al netto del fondo sociale dovuto, si ridurrebbe ad un 37% circa. In cifra assoluta, al 31 dicembre 2022 la morosità da perseguire ammonta ad €. 30.540 milioni in diminuzione sull'esercizio precedente di 2.488 milioni circa. Tale riduzione è dovuta all'invio ad Agenzia delle Entrate Riscossione della morosità per contratti chiusi per le sedi di Alessandria, Asti e Cuneo per € 5.989.068,11.

Per effetto dello sblocco delle esecuzioni per morosità, intervenuto unicamente a settembre del 2021, è ripresa in modo intenso l'attività degli uffici volta ad eseguire le azioni esecutive conseguenti alla pronuncia delle decadenze per morosità, mentre sono proseguite tutto l'anno le sole esecuzioni conseguenti alle decadenze per abbandono, che sono state complessivamente 26, di cui 20 nella provincia di Alessandria, 1 in quella di Asti e 5 in quella di Cuneo.

Ci sono stati significativi miglioramenti riguardo alle occupazioni abusive, limitate a soli 25 casi, grazie alle tempestive assegnazione di alloggi rimasti liberi, oltre ad un controllo capillare del territorio e alla preziosa collaborazione con le Prefetture delle tre province che hanno sempre concesso l'utilizzo della forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti.

Nel 2022 ad Alessandria si sono realizzati 5 sgomberi, 7 ad Asti e 2 a Cuneo, mentre al 31.12.2022 le occupazioni ancora in essere sono 19 in Provincia di Alessandria, 4 in Provincia di Asti e 2 in quella di Cuneo. Un patrimonio importante che impone una gestione impegnativa.

L'Agenzia gestisce al 31/12/2022 un patrimonio complessivo costituito da n. 11.443 alloggi così suddiviso:

- patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata proprio costituito da 8.893 alloggi oltre a 4.413 box;
- patrimoni comunali per un totale di 2.009 alloggi e 208 box;
- patrimonio di edilizia agevolata costituito da n. 532 alloggi e 1.526 box, costruito negli ultimi decenni e che permette di offrire alloggi a canone calmierato a quei nuclei familiari che, pur non rientrando nelle fasce di utenti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, hanno comunque difficoltà ad affrontare un



canone a mercato libero. In via residuale ricordo la presenza di 10 uffici, 260 magazzini (parecchi dei quali sono in realtà spazi comuni in fabbricati) e 76 locali commerciali diversi.

Ci sono circa 3.000 domande di assegnazione in lista d'attesa, dato che emerge dalle graduatorie attualmente aperte. Le assegnazioni nel corso del 2022 sono state 438, quasi esclusivamente dovute al fisiologico turn over degli utenti (nel dettaglio le nuove assegnazioni sono state 261 nella provincia di Alessandria, 53 in quella di Asti e 124 in quella di Cuneo).

L'attività di gestione del suddetto patrimonio immobiliare si concretizza attraverso fasi ed incombenze ben precise e codificate: assegnazione, attività locativa, gestione dei servizi condominiali, attività manutentiva, perseguimento delle insolvenze.».

Gli immobili dell'ATC Piemonte Sud richiedono una manutenzione impegnativa sia dal punto di vista tecnico che economico. Come si muove l'ATC?

«È ripartita con grande vigore l'attività edilizia, decisamente favorita dai provvedimenti normativi incentivanti la riqualificazione energetica degli immobili. Su quest'ultimo punto vale ovviamente la pena ricordare non solo il cosiddetto Super Ecobonus – che ha un fortissimo impatto in tutto il paese – , ma anche il Piano nazionale di resistenza e resilienza (PNRR) e le delibere CIPE del 2017 e del 2019, che per noi sono state e sono tuttora un importante strumento di programmazione e finanziamento di interventi che, diversamente, non si sarebbero mai potuti effettuare. Con i finanziamenti messi a disposizione dal Superbonus 110% l'A.T.C. sta realizzando interventi su immobili, per un investimento complessivo di 60 milioni di euro, suddivisi tra immobili di intera proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa, dei Comuni e dei condomini. L'Ente si pone ai primissimi posti in Italia nell'utilizzo dei fondi messi a disposizione dal Superbonus. Con gli interventi Superbonus, CIPE, PNRR e fondi ex Gescal si raggiunge un numero complessivo di 1.339 alloggi riqualificati.

Sono in corso di effettuazione altri interventi finanziati con i Fondi complementari (FC) previsti dal PNRR per un investimento che complessivamente ammonta a 13.000.000 di euro.

Con i fondi deliberati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), l'A.T.C. Piemonte Sud ha in programma ristrutturazioni in immobili di sua proprietà o in gestione che comportano un investimento globale di 8.860.000 di euro.».

L'evoluzione dell'attività dell'ATC Piemonte Sud comporta anche un cambiamento dei rapporti con gli inquilini?

«Vista la sempre più rilevante importanza della comunicazione con gli inquilini, l'ATC ha sviluppato un'apposta App che avrà il piacere di presentare in occasione del convegno nazionale di Federcasa che si terrà ad Alba il 14 dicembre c.a., liberamente scaricabile sia in ambiente Android che iOS; l'app darà l'opportunità a tutti di ricevere le notizie di maggior rilievo in materia di housing sociale nonché, per i soli nuclei familiari degli inquilini registrati a mezzo SPID o CEC, la possibilità di accedere in modo diretto al portale dell'ente, in modo da effettuare la gran parte delle pratiche amministrative previste senza il tramite degli sportelli, ma comodamente da casa.

Parallelamente sono stati attivati gli sportelli telematici, che permettono di svolgere presso le sedi dei Comuni ospitanti le pratiche amministrative normalmente svolte presso i nostri sportelli, così evitando disagi ed onerosi spostamenti ai nostri inquilini. Sono già attivi gli sportelli telematici decentrati ad Alba, Bra e Casale Monferrato e altri verranno attivati con ulteriori Comuni.».

Riguardo ai rapporti con i Comuni l'IMU è uno scoglio superato o da superare?

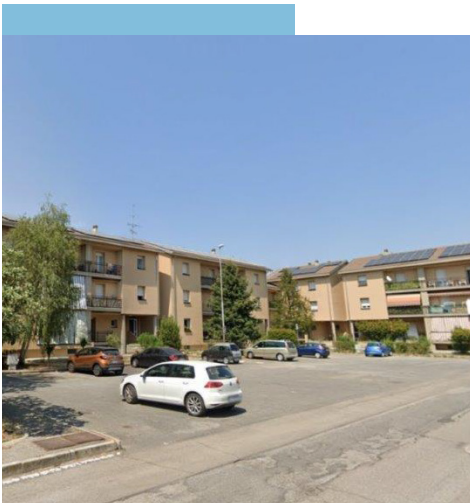
«L'IMU grava pesantemente sui bilanci dell'Ente. Nel 2022 sono stati pagati 240.000 euro, ma sono pendenti sia presso la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado che presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del



Piemonte diversi contenziosi con le Amministrazioni Comunali del nostro territorio, al fine di ottenere l'annullamento degli avvisi di liquidazione notificati dai Comuni, per importi molto più elevati dell'IMU già versata.

L'attività istituzionale dell'ATC non può configurarsi di tipo commerciale, ma deve concentrarsi nell'esercizio di funzioni dirette alla salvaguardia della coesione sociale e alla riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'articolo 13 del D.L. 201/11 prevede l'esenzione dell'IMU per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. del Ministero delle Infrastrutture del 2008. Gli alloggi delle ATC presentano tutte le caratteristiche soggettive ed oggettive richieste dalla legge per la definizione degli alloggi sociali.

Alla luce di quanto sopra sarebbe pertanto opportuno un intervento legislativo al fine di chiarire definitivamente la natura di alloggio sociale e stabilire l'esenzione dall'IMU per tutti gli immobili e relative pertinenze di proprietà delle ATC. In tal senso si sta già attivando Federcasa presso le opportune sedi governative e parlamentari.»■



TORTONA

34 alloggi, Via Brighenti, edifici NZEB



CASSINE

8 alloggi, 110% di intera proprietà



ARQUATA SCRIVIA

8 alloggi, 110% di intera proprietà



Il Vice Presidente ATC Piemonte Sud, si presenta

Marco Buttieri



La mia esperienza in ATC parte dal lontano 2010 quando sono stato nominato dalla Regione Piemonte alla guida dell'ATC di Cuneo. Dopo la fusione in ATC Piemonte SUD ricopro il ruolo di Vice-presidente con una delega sulla sede Operativa di Cuneo.

Dallo stesso anno frequento Federcasa a Roma e dal 2021 sono membro della Giunta Esecutiva .

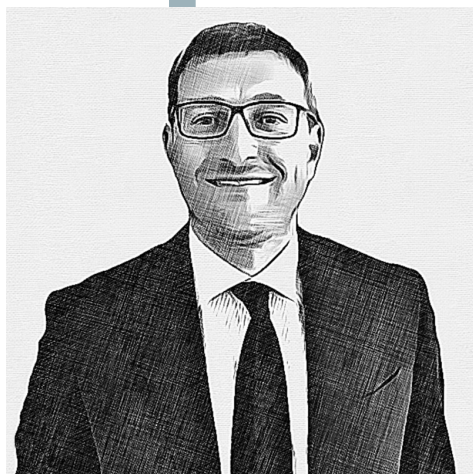
Purtroppo in questi anni non vi sono stati segnali da parte dei vari Governi di voler avviare una nuova stagione di investimenti sul comparto dell'ERPS.

Il COVID e la crisi dovuta all'aumento dei tassi e dell'inflazione a contratto i redditi delle famiglie assegnatarie dei nostri alloggi determinando una contrazione dei canoni. Questo ha significato una maggiore attenzione negli investimenti in manutenzione visti i minori fondi a disposizione. Nel convegno di Alba del 14 dicembre prossimo, in occasione dell'Assemblea Nazionale, parleremo finalmente di un nuovo Piano Casa che si propone di rivoluzionare le ormai vetuste prassi di finanziamento del nostro settore.

Sarà un'occasione per porre all'attenzione del governo su quali sono le nostre esigenze di Enti, seppur regionalizzati e frammentati, per poter sopperire alla richiesta di case e manutenzioni.

Il superbonus 110% che è stato erroneamente rivolto anche al mondo privato, sarebbe dovuto servire solo per le nostre aziende, mentre per il resto del mondo abitativo le aliquote dovevano essere inversamente proporzionali al reddito ISEE del nucleo familiare in modo da dare un aiuto equo a tutte le famiglie.

Le 230.000 villette, benchè necessitanti di interventi, potevano trovare un contributo da parte del proprietario invece di "omaggiare" tutto a carico dello Stato. Anche se con regole e tempi contingentati l'ATC Piemonte SUD ha efficientato più di 1.000 alloggi su un totale di 13.000 portando la nostra azienda ad essere tra le prime in Italia per % di patrimonio riqualficato. Questo farà sì



che le famiglie spenderanno meno in servizi. Anche questo è un servizio sociale per le nostre comunità.

Essendo a capo dell'ufficio che si occupa dei rapporti con l'Europa, abbiamo consolidato il rapporto con gli altri paesi del Mediterraneo (Spagna, Portogallo, Malta, ecc) in modo da fare rete per poter incidere sulle politiche europee ed informare i nostri Enti di opportunità legislative e di finanziamenti che possono arrivare direttamente da Bruxelles.

Nel prossimo futuro dovremmo lavorare affinché vi sia una riforma radicale dei nostri Enti che sono nati ad inizio 900 per dare case ai braccianti agricoli ed agli operai e che oggi svolgono invece una funzione sociale supporto alla povertà ed ai problemi di disoccupazione.

Ci attendono delle sfide importanti, dobbiamo farci trovare preparati. ■



Dicono di NOI

Atc e le sfide di sostenibilità e rigenerazione urbana

Domenica 3 dicembre 2023

il Giornale del Piemonte e della Liguria

È in programma giovedì 14 dicembre al Teatro Sociale «Giorgio Busca», in piazza Vittorio Veneto 3 ad Alba (Cuneo), il convegno «Edilizia residenziale pubblica: fra sostenibilità e rigenerazione urbana», promosso da Agenzia Territoriale per la Casa (Atc) Piemonte Sud e Federcasa, a cura di CoreSales Srl.

Durante l'evento verranno affrontati diversi temi cruciali nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. In particolare, si discuterà del ruolo delle case popolari nella rigenerazione urbana, con un'attenzione specifica al Piano Casa e alle strategie per promuovere la crescita sostenibile delle comunità, con l'intervento di Luca Rollino, ceo Xori Group.

Un altro argomento in agenda riguarderà le fonti di energia rinnovabili, passando per l'uso della biomassa, di cui si esploreranno le opportunità e le sfide legate a questa tecnologia – con Paolo Giarda, Carbotermo Spa – e il ruolo del legno nella produzione di energia, con Paolo Bongioanni, consigliere regionale del Piemonte di Fratelli d'Italia, estensore della legge regionale per la filiera del legno.

Verranno quindi analizzati il principio della fiducia e i riflessi assicurativi delle polizze personali degli amministratori e dei funzionari, anche alla luce del nuovo codice dei contratti pubblici, grazie alla partecipazione di Alfonso D'Avossa, responsabile Settore Enti pubblici Mag Italia Group.

Infine, il convegno esplorerà il rapporto ente-inquilino e i nuovi strumenti informatici disponibili, concentrandosi su soluzioni pratiche, sulle infrastrutture necessarie e sulle sfide legate alla sicurezza informatica sostenibile, con la relazione di Guido Giulio Borelli, direttore generale Case Atc Servizi Torino.

All'apertura del convegno porteranno i saluti istituzionali Chiara Caucino, assessora alle Politiche della casa della Regione Piemonte, Paolo Caviglia, presidente Atc Piemonte Sud, Carlo Bo, sindaco di Alba, e Luca Robaldo, presidente della Provincia di Cuneo. Seguirà quindi una tavola rotonda, moderata dal professor Beppe Ghisolfi, direttore della rivista «Banca Finanza», che sarà incentrata sul «Focus Piano Casa», alla quale parteciperanno diverse figure di spicco per apportare il proprio contributo alla discussione, come: Matteo Salvini, vicepremier e ministro delle Infrastrutture e



dei Trasporti; Alberto Cirio, presidente della Regione Piemonte; Vincenzo De Luca, presidente della Regione Campania; Marco Osnato, presidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati; Pier Francesco Majorino, consigliere regionale della Lombardia; Marco Buttieri, vice presidente di Atc Piemonte Sud; Luca Talluri, vice presidente vicario di Federcasa e presidente di Case Spa Firenze; Patrizio Losi, direttore di Federcasa.

Sarà un prezioso momento di confronto per fare il punto con istituzioni ed esperti del settore e valutare le prospettive future dell'edilizia residenziale pubblica.

Anche perché, come spiega il presidente di Atc Piemonte Sud, Paolo Caviglia, «la fine delle misure del cosiddetto 'Superbonus 110%' impone una necessaria riflessione sui nostri enti e appare ormai indilazionabile programmare nuovi interventi di riqualificazione sui fabbricati di edilizia sociale, la maggior parte dei quali sono ancora estremamente energivori e onerosi nella gestione, non in linea con gli impegni che l'Italia ha assunto in Europa sul tema della riduzione degli inquinanti atmosferici».

Il giorno successivo al convegno, venerdì 15 dicembre, dalle ore 10.30 alle 13, al Golf Club Margara in Regione Margara, Fubine Monferrato (Alessandria), le tematiche verranno ulteriormente approfondite nell'assemblea generale di Federcasa. ■



Edilizia sociale e transizione energetica

Alla presenza del Ministro Gilberto Pichetto Fratin si è svolto il Convegno organizzato da ATC Piemonte Centrale



La sala convegni Lia Varesio della sede dell'Agenda Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale lo scorso 24 novembre, ha ospitato il Convegno dedicato all'Edilizia sociale e transizione energetica che ha acceso i riflettori sulla strategia sostenibile per le case popolari.

Il Direttore Patrizio Losi, ha rappresentato la Federazione all'appuntamento Piemontese a cui ha preso parte anche il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica On. Gilberto Pichetto Fratin.

Il tema del Convegno era dedicato a "PNRR e Pubblica Amministrazione: sfide e opportunità"; l'appuntamento ha consentito di approfondire i temi della proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia approvata il 14 marzo 2023 dal Parlamento europeo, della verifica della classe energetica e del regime delle deroghe per l'edilizia sociale.

"Grazie agli sgravi fiscali previsti dal Superbonus 110% - ha ricordato il presidente dell'Atc del Piemonte Centrale, Emilio Bolla - sono 168 gli interventi di efficientamento energetico, conclusi o in corso in condomini di edilizia sociale, di cui 68 amministrati direttamente da Atc, che interessano 3200 alloggi, per un importo lavori di circa 440 milioni di euro". Cappottature termiche, sostituzione di vecchie caldaie con impianti termici di ultima generazione, installazione di nuovi infissi e portoncini d'ingresso: sono gli interventi principali previsti dai cantieri che consentiranno di ridurre i consumi energetici, limitare le emissioni inquinanti e abbassare le spese in bolletta. "Si tratta di lavori molto importanti - ha aggiunto Bolla - per cui sarebbe utile poter disporre di una proroga. Inoltre, considerate le necessità manutentive del patrimonio immobiliare pubblico, occorrerebbe poter contare su un flusso costante di risorse verso l'edilizia sociale anche nel medio-lungo periodo".

A proposito di efficienza energetica, il ministro Gilberto Pichetto Fratin ha parlato del recente via libera della Commissione Europea al decreto del ministero



sulle comunità energetiche rinnovabili. “Si tratta – ha spiegato – di un cambio di paradigma importante, perché significa far diventare tanti consumatori nuovi produttori di energia rinnovabile, riducendo anche i costi per le famiglie. Le CER sono una risposta di sistema anche alla povertà energetica”.

L'Atc del Piemonte Centrale dal canto suo ha intrapreso un'importante iniziativa nel campo delle energie rinnovabili, anticipando di fatto l'introduzione delle comunità energetiche.

Per ridurre la dipendenza dalle fonti tradizionali e diminuire i costi e il consumo energetico nelle parti comuni degli edifici, l'Agenzia ha finora installato 82 impianti fotovoltaici, nella propria sede di corso Dante e in diversi complessi di edilizia sociale di proprietà Atc, grazie ai quali si stima un risparmio di circa 396 tonnellate di emissioni di Co2. “Insieme alle sue società partecipate, Casa Atc Servizi ed Exegesi – ha annunciato il vicepresidente Fabio Tassone - l'Agenzia sta lavorando a un piano di fattibilità per dar vita a una comunità energetica rinnovabile nel complesso di corso Taranto a Torino (35 edifici, 1700 alloggi servizi dalla rete del teleriscaldamento) e ha in programma la pubblicazione di bandi per favorire la costituzione, in via sperimentale, di comunità energetiche nel complesso di edilizia sociale di Via Pietro Cossa a Torino e in un'area destinata a servizi alla residenza situata nella località “Tetti Piatti” a Moncalieri. Il via libera della Commissione europea al decreto del ministero dell'Ambiente sulle comunità energetiche è naturalmente un'ottima notizia, che permetterà di dare impulso a questi progetti”. ■



Fotonotizia

Giornata internazionale per l'eliminazione della violenza contro le donne

Nella ricorrenza del 25 novembre, "Giornata internazionale per l'eliminazione della violenza contro le donne", Federcasa si è unita simbolicamente alle manifestazioni, con un minuto di silenzio. ■





Intervista a Alberto Cirio

Presidente della Regione Piemonte



La casa per gli italiani è una priorità.

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

Cosa ne pensa?

La nostra Costituzione è bellissima e fissa tra i principi fondanti quello del diritto alla casa che è un bene primario e intoccabile. Lo è anche per le famiglie e le persone più fragili. La Regione Piemonte ha voluto assegnare una delega specifica alla casa, dimostrando nei fatti l'impegno per questo settore a cui ogni anno sono destinati circa 150 milioni di euro. Il patrimonio di edilizia sociale nella nostra regione di circa 52mila alloggi, di cui circa 49mila gestiti dalle Agenzie Territoriali per la Casa che svolgono un gran lavoro sul territorio.

Qual è la sua ricetta?

In questi anni grazie a risorse regionali, fondi statali, PNRR e anche grazie al bonus 110 per cento, abbiamo fatto interventi su immobili di proprietà pubblica che avevano anche 100 anni. La ricetta, quindi, è mantenere il patrimonio immobiliare e le sue strutture in condizioni adeguate a svolgere davvero la funzionale sociale che è assegnata alle istituzioni perché la casa è un diritto che dobbiamo difendere e garantire a tutti.

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



per attuare questo obiettivo?

La casa è un grande tema su cui la politica deve lavorare in sinergia, senza divisioni, per garantire davvero a tutte le persone il diritto alla casa, senza distinzione di reddito, e affinché venga ridotta il più possibile, e se si può eliminata, la tassazione. Perché la casa è un bene che non deve essere tassato, da nessuno.

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

Il superbonus ha sicuramente rappresentato una leva importante per la riqualificazione del patrimonio edilizio e anche per quello di proprietà pubblica, contribuendo a migliorare. Ad esempio, nell'area metropolitana di Torino sono in corso o già conclusi 168 interventi su 3200 alloggi per 440 milioni di investimento. Nelle Province di Cuneo, Asti e Alessandria sono stati fatti circa mille interventi su 12mila 500 alloggi per oltre 35 milioni di euro. Si tratta di interventi molto vantaggiosi. Lo vediamo sugli interventi già terminati, che stanno portando un risparmio del 60 per cento sulle bollette.

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

Il patrimonio immobiliare delle case popolari è per la maggior parte vetusto e abbisogna di interventi di riqualificazione importanti ed estremamente onerosi. Grazie agli incentivi di superbonus, sisma bonus, PNRRR, PinQua e allo sblocco della quota regionale dei fondi ex Gescal, alcune agenzie territoriali per la casa hanno realizzato interventi di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria significativi. Un esempio per quanto riguarda il nostro territorio: l'Atc Piemonte Centrale ha in corso cantieri di riqualificazione in circa 200 complessi immobiliari con investimenti per 500 milioni di euro.

È stato un intervento straordinario di eccezionale portata, ma non sufficiente per rispondere in modo soddisfacente alle attese per troppo tempo in evase. Per garantire continuità alle necessità di ammodernamento delle case popolari è necessario attivare un grande piano casa su tutto il territorio nazionale, con risorse dedicate; inoltre una riforma complessiva dell'impianto legislativo



in materia di edilizia pubblica che veda impegnati in modo sinergico Stato e Regioni potrebbe consentire di approcciarsi in modo nuovo al problema abitativo, corresponsabilizzando in modo più incisivo gli assegnatori delle case popolari per garantire a tutti coloro che hanno diritto l'accesso a un'abitazione pubblica.

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

La circolare, che fornisce chiarimenti importanti sull'applicazione dell'IMU sugli immobili destinati a edilizia residenziale pubblica o edilizia residenziale sociale, offre la prospettiva di un sistema fiscale più equo e sostenibile per le case popolari, a supporto delle famiglie a basso reddito e per le iniziative di housing sociale. L'applicazione del provvedimento al momento non è uniforme; alcuni Comuni, per ragioni di bilancio, tardano ad aderire alle nuove norme. Ci rendiamo conto che per le amministrazioni comunali si creano situazioni di difficoltà per compensare le minori entrate fiscali e in questo quadro è sicuramente utile il sostegno a livello statale per far sì che non si creino squilibri finanziari per i Comuni.

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

Credo sia inaccettabile avere persone in attesa di una casa popolare e altre che quella stessa casa la occupano abusivamente. Per questo negli ultimi anni, in Piemonte, si sono intensificate le operazioni delle forze dell'ordine, coordinate con le Atc, per sgomberare alloggi occupati abusivamente.

Tema sempre attuale è la morosità che sicuramente è stata accentuata dal

covid e dalle difficoltà economiche che stanno affrontando le famiglie in questo periodo, come può' intervenire il Governo Centrale per aiutare direttori e Presidenti.

L'incremento dei costi dell'energia, che per le case popolari si traducono in maggiori costi per luce e riscaldamento, associato alla forte impennata dell'inflazione ha aggravato la situazione di oggettiva fragilità delle famiglie che vivono nelle case popolari, determinando un aumento della morosità incolpevole che è sempre più difficile fronteggiare. Nel 2023 la Regione Piemonte, con un impegno significativo anche dal punto di vista economico, ha stanziato 5 milioni in più dell'anno precedente (+ 69,4%) per il Fondo sociale per la casa, per un importo complessivo di 12,2 milioni di euro. Allo sforzo della Regione si unisce quello del governo per contrastare le nuove povertà, e quindi un tetto a tutti gli italiani che ne hanno diritto. ■



Programma eventi

Alba

_14 dicembre 2023

Teatro Sociale

Convegno ATC Piemonte Sud

Edilizia Residenziale Pubblica: fra sostenibilità e rigenerazione urbana

Moderatore: Prof. Beppe Ghisolfi, Direttore Rivista "Banca Finanza"

9.00 Registrazione Partecipanti

9.30 Saluti istituzionali

Chiara Caucino, Assessore Regionale Alla Casa

Paolo Caviglia, Presidente ATC Piemonte Sud

Carlo Bo, Sindaco di Alba

Luca Robaldo, Presidente della Provincia di Cuneo

10.00 Apertura lavori

"Apertura lavori" **Riccardo Novacco**, Presidente Federcasa

"Il Piano Casa" **Luca Rollino**, CEO Xori Group

"Il rapporto Ente - Inquilino e i nuovi strumenti informatici: soluzioni, infrastrutture necessarie, sicurezza informatica", **Guido Giulio Borelli**, Direttore Generale Case ATC Servizi Torino

"Energie rinnovabile negli edifici. Casi di successo", Carbotermo Spa

"Il ruolo del legno nella produzione di energia" **Paolo Bongioanni**, Consigliere Regionale Piemonte estensore della Legge Regionale per la Filiera del Legno

"Le polizze personali degli Amministratori e Funzionari pubblici ai tempi del nuovo codice dei contratti pubblici. Il principio della fiducia e i suoi riflessi assicurativi", **Alfonso D'Avossa**, Resp. Settore Enti Pubblici MAG Italia Group

Chiusura lavori e prospettive per il futuro, **Paolo Caviglia**, Presidente ATC Piemonte Sud

11.00 Coffee break

11.30 Tavola rotonda – Focus Piano Casa

Matteo Salvini, Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

Alberto Cirio, Presidente Regione Piemonte

Vincenzo De Luca, Presidente Regione Campania

Marco Osnato, Presidente Commissione Finanze Camera dei Deputati

Pier Francesco Majorino, Consigliere Regionale Lombardia

Marco Buttieri, Vice Presidente ATC Piemonte Sud

Luca Talluri, Vice Presidente Vicario Federcasa e Presidente Case Spa Firenze

Patrizio Losi, Direttore Federcasa

12.30 Saluti finali

Riccardo Novacco, Presidente Federcasa

13.00 Light Lunch



ALBA

Teatro Sociale



Programma eventi

Fubine Monferrato

_15 dicembre 2023

Golf Club Margara

Assemblea Generale

Approvazione bilancio preventivo 2024

10.30 Registrazione Partecipanti

12.30 Consegna diplomi corso Sda Bocconi

13.00 Light Lunch



FUBINE MONFERRATO

Golf Club Margara



Xori Group: un Nuovo Capitolo nell'Eccellenza Italiana

Xori Group è una realtà imprenditoriale, completa e integrata, che spazia dalla progettazione civile a quella industriale e infrastrutturale, con un occhio attento alla ricerca energetica applicata. Con oltre 220 dipendenti e sedi a Torino, Aosta, Milano e Roma, il Gruppo si posiziona fieramente tra le prime 10 aziende ingegneristiche in Italia, con una base clienti di oltre 200 società disseminate in tutto il paese e un portafoglio ordini che tocca i 15 milioni di euro. L'ambizione di Xori Group va oltre i confini nazionali, guardando prioritariamente la Francia, i Balcani, il Nord Africa, l'Africa Australe, il Brasile, Singapore e Hong Kong e abbracciando la visione di una crescita significativa entro il 2025, puntando a un fatturato di 30 milioni di euro e oltre 300 dipendenti.

Per questo, nel giugno 2023, ha acquisito MCM Ingegneria, storica società torinese specializzata in impiantistica e progettazione integrata di data center, con clienti del calibro di Stellantis, Leonardo, TIM, Iren e Poste Italiane. L'acquisizione ha consentito al Gruppo di ampliare l'offerta e di rafforzare il team con oltre 40 risorse.

Nonostante la prospettiva globale, Xori Group mantiene saldamente le radici a Torino, scegliendo la sede principale in un contesto ricco di competenze e supportato da un solido ecosistema universitario e imprenditoriale.

I pilastri della visione di Xori Group si basano sulla crescita sostenibile e sulla qualità e benessere del



15 milioni di euro
portafoglio ordini

7
sedi

220
dipendenti

www.xorigroup.com



capitale umano, con una continua attenzione alla ricerca e allo sviluppo di soluzioni innovative. La multidisciplinarietà e l'applicazione di tecnologie all'avanguardia rendono Xori Group unico nel panorama italiano.

Il Polo dell'Ingegneria Integrata: Xori Group al centro dell'Innovazione

Xori Group non è solo un'azienda; è un polo di ingegneria integrata che fa vibrare le corde dell'innovazione nel settore. La progettazione ingegneristica, da sempre la sua anima, si sviluppa attraverso un approccio integrato che permea ogni aspetto dell'azienda.

L'impegno di Xori Group si traduce in un'ampia gamma di servizi di progettazione ingegneristica con attività che spaziano dalla riqualificazione urbana al real estate, dall'edilizia residenziale privata e pubblica all'edilizia industriale e per il terziario, dagli impianti sportivi ai data center e agli asset energetici. Xori Group si impegna a garantire la massima efficienza e qualità del progetto grazie ad un approccio integrato e dinamico che si traduce in una sinergia unica di competenze, guidando il Gruppo verso nuove vette di eccellenza e successo innovativo nel panorama dell'ingegneria integrata.

Il sistema avanzato BIM, utilizzato in tutte le fasi di progettazione e gestione della costruzione, rappresenta un punto chiave per assicurare la precisione e la collaborazione ottimale. Creare, gestire e condividere informazioni intelligenti sulle opere di ingegneria riduce il rischio di ritardi e costi imprevisti, migliorando la qualità e la sicurezza delle opere stesse.

Con Xori Group, la progettazione non è solo un passo necessario ma diventa un'arte che plasma il futuro delle infrastrutture con creatività, innovazione e attenzione al dettaglio. Il Polo dell'Ingegneria Integrata rappresenta l'anima pulsante di Xori Group, un luogo in cui le diverse competenze convergono per generare soluzioni complete e all'avanguardia.



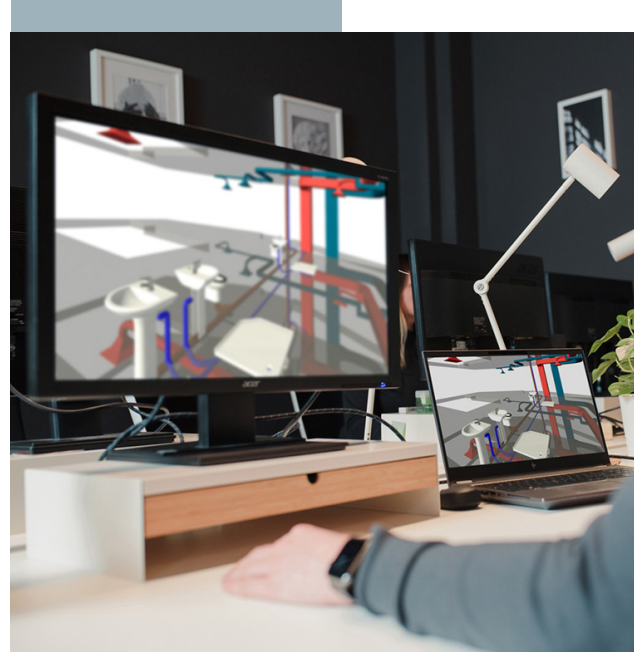
Energia per il Futuro: Il Contributo Decisivo del Polo Green Advisory di Xori

La visione ambiziosa di Xori Group non si limita alla sola ingegneria, ma abbraccia anche la sfera energetica, considerata il motore principale della nostra economia e vita quotidiana. Il Polo Green Advisory di Xori Group si presenta come un faro guida verso soluzioni energetiche innovative e sostenibili, plasmate su misura per ogni cliente.

Fornendo soluzioni energetiche personalizzate, il Gruppo Xori si impegna a valutare attentamente le esigenze specifiche di ogni cliente, rispettando rigorosamente gli obblighi e le normative vigenti, con l'obiettivo di garantire il miglior servizio possibile. In questo contesto, il Polo Green Advisory di Xori si distingue per le sue innovazioni, che abbracciano tecnologici processi di decarbonizzazione specifici per il settore industriale e il revamping degli impianti e anche lo studio e l'applicazione di soluzioni innovative inerenti fonti di energie rinnovabili all'avanguardia quali l'idrogeno verde, l'energia solare e le soluzioni "Energy from Waste". Queste iniziative non solo rappresentano obiettivi, ma si traducono in concrete azioni innovative che mirano al risparmio economico e alla riduzione dell'impatto ambientale.

La chiave del successo del Green Advisory di Xori risiede non solo nell'utilizzo di tecnologie all'avanguardia ma anche in un team di professionisti altamente qualificati, tra cui spiccano ricercatori del Politecnico di Torino, che supporta quotidianamente la transizione verso un sistema basato su fonti rinnovabili. Energia solare, eolica e idroelettrica diventano non solo obiettivi, ma realtà concrete grazie all'impegno costante del Gruppo. Questo approccio proattivo contribuisce a posizionare Xori Group come leader nell'offerta di soluzioni energetiche innovative e sostenibili.

La sinergia tra ingegneria e settore energetico all'interno di Xori Group è evidente nella progettazione e



realizzazione di soluzioni che non solo rispettano le aspettative dei clienti ma anche gli standard più elevati in termini di sostenibilità. Questo approccio integrato permette al Gruppo di offrire un servizio completo, affrontando le sfide energetiche con creatività e innovazione.

Il Green Advisory di Xori Group non è solo un centro di competenza, ma una fucina di idee che mira a ridefinire il futuro energetico. L'impegno verso fonti rinnovabili non è solo un'opzione, ma una necessità e Xori Group si propone di essere il catalizzatore di questo cambiamento. L'energia diventa così non solo una risorsa, ma un motore di progresso e sostenibilità per le generazioni future.

"Xori Group: Un Ecosistema Commerciale e Strategico"

Se l'ingegneria e l'energia costituiscono le colonne portanti di Xori Group, il Polo Sales & Marketing è il motore che muove l'azienda lungo il percorso del successo. Quest'area strategica non è solo una componente aziendale, ma un partner attivo nella definizione di obiettivi e

nell'espansione del Gruppo a livello nazionale e internazionale.

Il Polo Sales & Marketing non si limita a offrire servizi di consulenza commerciale, ma agisce come un intermediario strategico tra gli attori chiave del mercato. La sua flessibilità e modularità consentono di integrare competenze specifiche con le esigenze del cliente. Il team esperto agisce come supporto fondamentale nello sviluppo della forza vendita e nella gestione del processo di vendita, garantendo un approccio personalizzato che si adatta alle dinamiche di mercato in continua evoluzione.

Una delle peculiarità distintive è la capacità di definire strategie commerciali e di marketing mirate. Attraverso un'attenta analisi di mercato, l'identificazione del target e la valutazione dei competitors, Xori Group si posiziona in modo competitivo, anticipando le esigenze del cliente. La chiave del successo è la capacità di individuare e attivare canali di vendita efficaci, sfruttando al massimo le potenzialità e il valore aggiunto delle soluzioni proposte.

In un mondo in cui la competizione è serrata e la velocità è cruciale, il Polo Sales & Marketing di Xori Group si distingue per la sua proattività e capacità di anticipare le tendenze del mercato. La sua presenza strategica all'interno del Gruppo contribuisce a consolidare il posizionamento di Xori aprendo nuovi orizzonti e creando opportunità di collaborazione sempre più ambiziose. L'impegno nel superare i confini dell'ingegneria e dell'architettura si traduce quindi non solo in progetti innovativi, ma anche in una presenza commerciale e strategica d'avanguardia che guida Xori Group verso il futuro con determinazione e successo.

In conclusione, Xori Group abbraccia la sua chiara missione di fornire servizi di alta qualità, orientati all'innovazione e all'efficienza, per contribuire al successo progettuale in ogni settore. Il Gruppo si

distingue come un punto di riferimento per l'eccellenza, dove ricerca, innovazione e collaborazione internazionale si uniscono per plasmare il futuro attraverso soluzioni integrate e sostenibili. ■



Esperti BIM: perché internalizzare

Marzia Folino
Ingegnere, PMO manager - Harpaceas



“Capitali e talenti sono entrambi essenziali per costruire [organizzazioni] imprese innovative che sostengano lo sviluppo economico dell’Italia. Senza capitali i talenti non possono operare, ma senza talenti la qualità degli investimenti decade”

Il recente parere del supporto giuridico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

È stato recentemente chiarito il contesto all’interno del quale ci troviamo ad operare: decreti BIM abrogati e 2024 anno di non obbligatorietà dell’uso di metodi e strumenti elettronici specifici (BIM). Una soglia unica dunque, che da un lato offre più tempo per la mobilitazione, dall’altro rischia di creare una falsa illusione; la trasformazione digitale rimane urgente e imprescindibile per aumentare la produttività del settore delle costruzioni e non solo.

Come ogni trasformazione, anche quella digitale necessita di nuove competenze, specializzate in quella che viene considerata una porta di accesso alla digitalizzazione, il Building Information Modeling (BIM). Si tratta di competenze utili alla gestione dello scambio di informazioni ed alla standardizzazione di procedure basate sull’utilizzo di dati digitali, enormi moli di dati digitali.

Quali competenze BIM sono necessarie per la trasformazione digitale

Obbligo o meno, permane la necessità di dotarsi di





competenze BIM; in particolare il nuovo Codice dei Contratti Pubblici impone competenze di BIM manager, CDE manager e BIM coordinator. L'allegato I9 infatti riporta all'art.1 c.3 "Le stazioni appaltanti che adottano i metodi e gli strumenti di cui al comma 1, nominano un gestore dell'ambiente di condivisione dei dati ed almeno un gestore dei processi digitali supportati da modelli informativi. Esse inoltre nominano per ogni intervento un coordinatore dei flussi informativi all'interno della struttura di supporto al responsabile unico di cui all'articolo 15 del codice. Tali figure gestori e coordinatori devono conseguire adeguata competenza anche mediante la frequenza, con profitto, di appositi corsi di formazione".

Più nel dettaglio, queste figure vengono metodicamente descritte nella norma tecnica UNI 11337-7:2018: il BIM manager è il gestore dei processi digitalizzati, il CDE manager è il gestore dell'Ambiente di Condivisione dei Dati, il BIM coordinator è il coordinatore dei flussi informativi. Il BIM manager garantisce che i processi digitalizzati siano anche metabolizzati dall'organizzazione ed è una figura che si relaziona principalmente al livello dell'organizzazione, per quanto attiene alla digitalizzazione dei processi posti in essere dalla stessa. Il BIM coordinator invece opera a livello di singola commessa e si pone come garante di efficienza ed efficacia dei processi digitalizzati in riferimento allo specifico procedimento. Il CDE manager è una figura molto particolare che gestisce il luogo di esecuzione digitale del contratto: l'Ambiente di Condivisione dei Dati.

Gli adempimenti preliminari all'uso del BIM

D'altra parte, il piano di formazione in ambito gestione informativa e la sua attuazione sono da sempre stati adempimenti preliminari imprescindibili. Del tutto coerente con la necessità di far crescere le persone, il centro di questa rivoluzione. In particolare, l'allegato I9 art.1 c. 2 l. a) evidenzia come le stazioni appaltanti, prima di adottare i processi relativi alla gestione informativa digitale delle costruzioni per i singoli procedimenti, provvedono necessariamente a "definire ed attuare un piano di formazione specifica del personale, secondo i diversi



ruoli ricoperti, con particolare riferimento ai metodi e agli strumenti digitali di modellazione, anche per assicurare che quello preposto ad attività amministrative e tecniche consegua adeguata formazione e requisiti di professionalità ed esperienza in riferimento altresì ai profili di responsabili della gestione informativa di cui al comma 3,°.

Per completezza si ricordano gli altri due adempimenti preliminari: dotarsi dell'infrastruttura tecnologica necessaria ed adottare un atto di organizzazione per la formale ed analitica esplicazione delle procedure di controllo e gestione volte a digitalizzare il sistema organizzativo dei processi relativi all'affidamento e alla esecuzione dei contratti pubblici, oltre che per la gestione del ciclo di vita dei beni disponibili e indisponibili. Tale atto di organizzazione è integrato con gli eventuali sistemi di gestione e di qualità della stazione appaltante.

Competenze BIM: farle crescere internamente all'organizzazione o affidarsi all'esterno?

Far crescere internamente all'organizzazione le competenze di gestione informativa significa sviluppare e mantenere al proprio interno le conoscenze necessarie per gestire procedimenti BIM, invece di affidarsi completamente a fornitori/consulenti esterni.

Questo può essere fatto per diversi motivi, se ne elencano alcuni come spunto di riflessione:

1. Controllo diretto

Internalizzare competenze consente all'organizzazione di avere un controllo più diretto su come vengono erogati i servizi. Questo può essere particolarmente importante quando si tratta di servizi centrali per la visione e missione dell'organizzazione/ente.

2. Flessibilità

Avendo le competenze all'interno, un'azienda diventa più flessibile nel gestire le esigenze e le richieste dei portatori di interesse. Non dipende interamente da fornitori esterni e può adattarsi più rapidamente ai cambiamenti nel mercato o alle necessità dei portatori di interesse.

3. Riduzione dei costi a lungo termine

sebbene l'internalizzazione possa comportare costi iniziali più elevati per la formazione e lo sviluppo delle competenze, nel lungo termine può ridurre i costi associati ai fornitori esterni. L'organizzazione evita di pagare markup e può ottimizzare i processi interni.

4. Miglioramento della qualità

Avendo un controllo più diretto sulle competenze, l'organizzazione può lavorare

per garantire una maggiore qualità nelle proprie attività. La conoscenza interna delle esigenze e delle aspettative degli stakeholder può essere più approfondita.

5. Riduzione del rischio di dipendenza da fornitori

Affidarsi completamente a fornitori esterni può portare a una dipendenza critica. Internalizzare alcune competenze può ridurre il rischio associato a cambiamenti imprevisti nei fornitori esterni.

In sintesi, l'internalizzazione delle competenze nei servizi può portare a un maggiore controllo, flessibilità, riduzione dei costi a lungo termine e miglioramento della qualità. Tuttavia, la decisione di internalizzare o esternalizzare dipende da molti fattori, tra cui la natura specifica dei servizi, i costi associati e la strategia complessiva dell'organizzazione. ■



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
