

Competenze, scelte, protagonisti



**Numero 17**  
**AGEC Verona**  
**Maggio 2024**



Numero 17, maggio 2024

## Indice dei contenuti

---

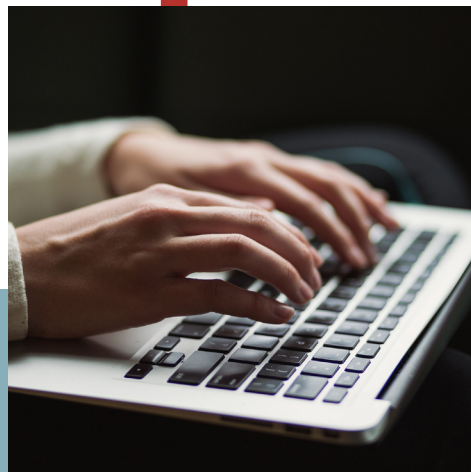
Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	7
Presentazione AGEV Verona	8
Intervista al Presidente Anita Viviani	10
Intervista a Michele Bertucco	14
Intervista a Luisa Ceni	17
<b>Fotonotizia</b>	<b>20</b>
Intervista a Deborah Bergamini	22
Intervista a Alberto Losacco	24
Agorà IMU	26
Conferenza Nazionale INU	27
Progetto sociale Imperia	28
<b>UE - In diretta dall'Europa</b>	<b>32</b>
Rubrica Ing. Luca Rollino	34
<b>L'AGENDA PARLAMENTARE</b>	<b>39</b>
Articolo Avv. Andrea Sabino	42
Articolo Avv. Paolo Clarizia	46
<b>Raccolta Comunicazioni</b>	<b>50</b>

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

Direzione creativa e progetto grafico MF

# EDITORIALE

di Giada di Miceli



Questo numero è dedicato ad Agec Verona, entrata a far parte della famiglia di Federcasa dal primo gennaio 2024.

All'interno del numero troverete un'ampia presentazione dell'ente che gestisce 6.800 unità immobiliari per il Comune di Verona, conosceremo la sua Presidente Anita Viviani. Abbiamo poi realizzato un'intervista sia con l'Assessore al Patrimonio del Comune Michele Bertucco che con l'Assessora alle Politiche Abitative Luisa Ceni in cui si affronta il problema dell'Emergenza Casa.

Nel totale rispetto della par condicio imposta dal periodo elettorale, in questo numero vi proponiamo due interviste a due esponenti politici di primo piano sulla casa: l'Onorevole Deborah Bergamini vice-segretario e responsabile del Dipartimento Esteri e dei rapporti con la stampa internazionale di Forza Italia, vice-capogruppo del partito alla Camera dei deputati, vice-presidente della Delegazione Italiana all'Assemblea Parlamentare del Consiglio d'Europa e del Gruppo PPE all'Assemblea del consiglio d'Europa e al Senatore Alberto Losacco, Presidente della Commissione Contenziosa del Senato.

Con Emiliano Cardia andremo in Europa e per la precisione ad Amsterdam per l'Assemblea Annuale di Housing Europe in programma dal 5 al 7 giugno. L'Assemblea di Amsterdam costituirà un fondamentale momento di confronto e dibattito su cosa è necessario a garantire che le persone possano vivere in case resilienti e a prezzi accessibili, con particolare attenzione anche ai cambiamenti climatici, la sis-

micità e la biodiversità.

Nel corso dell'Agorà sull'IMU del 30 aprile sono state affrontate tutte le valutazioni di proposte da perseguire, l'interpretazione autentica della norma che regola gli alloggi sociali, il concetto SIG piuttosto che SIEG, il passaggio della proprietà ai comuni.

Nella rubrica di Elisabetta Maggi, con la sua Agenda Parlamentare entreremo nei palazzi della politica per verificare a che punto sono gli emendamenti e il percorso delle norme che riguardano il comparto casa.

Sono certa che troverete molto interessante il progetto sociale di ARTE Imperia.

L'avvocato Andrea Sabino, nel suo spazio mensile, ci fa un'analisi giuridica molto interessante e dettagliata sulla partecipazione e sul voto del conduttore nelle assemblee condominiali.

Con la sua Rubrica, Luca Rollino, ci spiegherà Le norme sulla riqualificazione edilizia, ambientale ed urbana di Verona e dall'accordo firmato tra il Comune Veneto e l'Agenzia del Demanio per una progettualità condivisa che porterà alla realizzazione di tre interventi strategici per lo sviluppo e la rigenerazione urbana.

Invito tutti gli associati a consultare il Sito di Federcasa, sempre aggiornato con tutte le informazioni che riguardano la Federazione e vi ricordo di segnalarmi tutte le notizie che vorreste evidenziare inviandole all'indirizzo [dimiceli@federcasa.it](mailto:dimiceli@federcasa.it).

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



# Un triennio in Federcasa

## Prime considerazioni e riflessioni sul lavoro svolto

Riccardo Novacco  
Presidente Federcasa



Manca solo un mese al congresso nazionale di Federcasa, è giunto il momento di iniziare a fare il punto del lavoro svolto in questo triennio che si accinge a concludersi. **Il nostro Notiziario mensile è uno strumento che ci ha permesso di dar voce e informare gli associati delle cose fatte e scambio delle buone pratiche e quale momento migliore utilizzarlo per iniziare, con questo numero, per poi finire con il prossimo, cercando di ricordare le cose fatte in questi difficili tre anni senza dimenticare quelle ancora da fare che ci continuano e ci continueranno ad impegnare per far crescere la Federazione.**

Sottolineai, ad inizio mandato che i problemi relativi all'edilizia residenziale pubblica in Italia erano ben noti ma pochi ne conoscevano la reale portata. **Morosità, abusivismo, mancata manutenzione, incremento degli alloggi sfitti e supporto sociale inadeguato** hanno continuato ad alimentarsi a vicenda in questo periodo storico, segnato anche dalla pandemia, temi dunque che trovano un loro forte incremento e forse, e lo dico a malincuore, troppa poca attenzione da parte di tutte le Istituzioni.

È stato necessario rapportarsi con il Governo perché non possiamo immaginare che le nostre Aziende possano risolvere da sole i problemi che da anni le affliggono. L'ultima prova tangibile di questa mancanza di contatto diretto, evidente e preoccupante, è testimoniata dal fatto che nelle linee

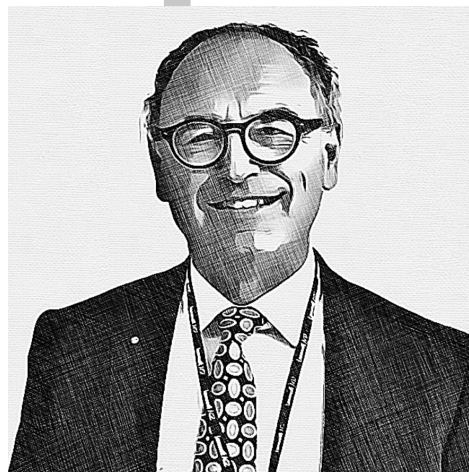
guida del Governo abbiamo trovato la quasi totale mancanza di ogni riferimento al settore dell'ERP e il concetto di "edilizia residenziale pubblica" ricorre pochissime volte e non abbiamo trovato traccia di alcun organico obiettivo per il settore né in termini di investimenti, né di riforme, né al suo miglioramento e potenziamento, nonché l'esclusione delle nostre Aziende dall'accesso diretto ai fondi previsti dal piano e la totale assenza di contributi per gli affitti e la morosità incolpevole. È noto come sussista in Italia un evidente gap di infrastrutture sociali di cui il settore dell'edilizia sociale costituisce una parte rilevante e ritengo bisognerà continuare con forza a sensibilizzare il Governo sul tema.

Malgrado questo contesto generale però, sette mesi fa, abbiamo avuto un primo riscontro positivo dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti. Il Ministro Matteo Salvini ha reagito sposando il tema della casa costruendo un Piano Casa innovativo che è al vaglio di 4 tavoli tecnici, dove Federcasa è stata chiamata a far parte attiva sul tema dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Tornando al lavoro svolto in questi tre anni, inizio sintetizzando per titoli i temi affrontati.

### Coinvolgimento di tutti i Soci

Sono particolarmente contento di aver visitato e coinvolto molte aziende associate che poi hanno anche intrapreso e intensificato i rapporti. Ritengo sempre prioritario il dialogo costante tra gli associati



per favorire lo scambio di idee e di iniziative di successo, per trovare soluzioni comuni.

Ciò ha implicato:

- Una comunicazione fluida e costante tra Federcasa e i soci e tra i soci stessi;
- Incontri periodici tra Presidenti e Direttori, veri conoscitori delle dinamiche aziendali;
- Sono stati coinvolti – in questi ultimi anni – Dirigenti e Funzionari cresciuti anche con l'alta formazione con i corsi di Casa Manager continuati con SDA Bocconi che stanno dando degli ottimi risultati.

## Intensificati i rapporti con gli Organi di Governo e con le OO.SS

Essenziale, per il perseguimento degli obiettivi di programma, è stato instaurare un rapporto costante con gli organi governativi a tutti i livelli, da regionale a nazionale.

- Sono stati forniti input e numeri agli organi istituzionali governativi italiani, in particolare con Parlamento e Governo, per sollecitare l'adozione di norme mirate al sistema ERP, è partito lo studio di un nuovo Piano Casa.
- È stato consolidato a livello europeo il ruolo di Federcasa in seno alle federazioni di settore (European Federation of Public, Cooperative & Social Housing Providers, e promuovere e supportare la partecipazione dei soci alle iniziative europee (Affordable Housing Initiative) anche istituendo in

Federcasa un ufficio Europa preposto.

- Abbiamo intensificato i rapporti con i Sindacati degli Inquilini (SICET – SUNIA – UNIAT – UNIONE INQUILINI), prevedendo confronti periodici con essi concertando anche il rinnovo del CCNL.

## Allo studio un incremento quantitativo e qualitativo degli alloggi sociali

L'attuale situazione ha imposto di suggerire di immettere sul mercato delle locazioni **più alloggi utilizzando il PPP per il recupero, tema in linea con le direttive del Governo e creare nuove tipologie di alloggio sociale** per andare incontro a nuove esigenze, un esempio, le nuove povertà incalzanti:

- operazioni di rigenerazione urbana
- recupero dello sfitto
- limitare la cessione di alloggi

Interventi che consentano di rendere gli alloggi nuovamente fruibili, migliorandone efficienza energetica e funzionalità, incidendo sulla qualità abitativa e sul risparmio dei costi di gestione.

Questo captando il maggior numero di fonti di finanziamento possibili, **nazionali (fondi GSE, il contestato Super Bonus 110%; finanziamento tramite istituto bancari, PNRR, PinQUA ecc.) e fondi dell'Unione Europea.**

Il sostegno di Federcasa è stato fondamentale nell'ultimo periodo: siamo seduti ai tavoli tecnici ministeriali e di questo dobbiamo esserne fieri.



Ci siamo organizzati per dare pareri tecnico/amministrativi/fiscali a tutte le Aziende per rendere omogenea questa operazione e intervenire sul maggior numero di alloggi possibile. Non sono mancati i convegni e le agorà di alto profilo con eccellenti relatori che ci hanno aiutato nella conoscenza e nel confronto su tematiche specifiche legate a migliorare la qualità della vita e del lavoro.

## **Ripensare l'applicazione della tassa IMU**

Considerando che, relativamente agli alloggi sociali così come definiti dal DM 22.04.2008, l'attuale normativa sull'IMU (L. 160/2020) non è sufficientemente chiara e che a seguito del parere legale fornito da Federcasa, le aziende hanno assunto posizioni diverse in merito all'applicazione dell'imposta, oggi stiamo delineando un quadro della situazione complessiva sul territorio nazionale per portare al Governo una proposta di legge che ci esoneri con una risoluzione definitiva sulla questione IMU.

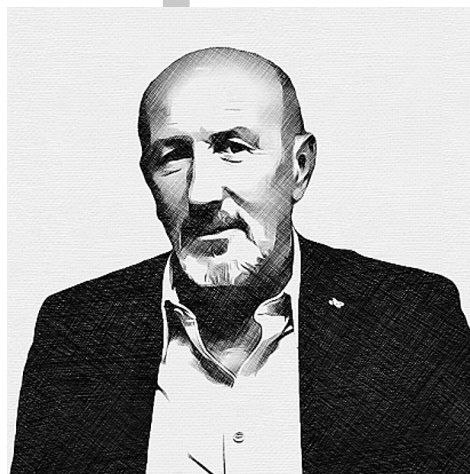
Questi, dunque, solo alcuni punti toccati in questo mandato che ci hanno messo nella condizione di sentir riparlare di ERP nazionale non solo dalle istituzioni ma anche dai media che stanno dando sempre più spazio al nostro sistema casa.

Mi riservo di riprendere con le altre tematiche significative intraprese nel mio mandato nel prossimo numero del nostro notiziario dove mi congederò da

Presidente nazionale di Federcasa. Fin d'ora inizio a ringraziare la mia Giunta Esecutiva, il Direttore e tutti i dipendenti dei nostri uffici che hanno contribuito in modo significativo ad attuare le linee guida tracciate al momento del mio insediamento. ■

# Le persone al centro

Patrizio Losi  
Direttore Federcasa



Il mese di giugno 2024 vedrà Federcasa impegnata oltre alla Gestione Ordinaria, ai rapporti con I Ministeri Competenti (MIT, MASE, MEF, TRANSIZIONE ECOLOGICA) agli impegni internazionali con Housing Europe anche alla Assemblea ELETTIVA.

Infatti, da Statuto le elezioni del Presidente e del Direttivo avvengono ogni tre anni. Questa volta le concomitanze con le varie elezioni nazionali (Amministrative e Regionali che comportano in diversi casi anche riflessi sulle cariche apicali delle Aziende associate) e Europee creano un clima dispersivo rispetto al tema principale che è la necessità di avere una Federazione che unita promuova nei tavoli tecnici dei vari Ministeri proposte tese a sviluppare il tema delle politiche abitative.

Abbiamo di fronte sfide importanti da affrontare che necessitano di un contributo unitario, indirizzato al soddisfacimento dei bisogni delle persone meno abbienti e all'attenuazione del disagio sociale e soprattutto giovanile. Questo può essere condotto attraverso rivendicazioni oggettive e puntuali su tematiche sia di carattere gestionale che economico.

**È indubbio che senza risorse qualsiasi politica abitativa ha un limite.**

Un concetto di nuova residenzialità, che veda la persona al centro del nostro interesse, che sposti il concetto di abitare non più solo sul soddisfacimento dei bisogni primari (comunque essenziali) ma che si spanda anche al sociale e al sanitario.

Abitare creando comunità, recuperando quello che era il vero senso di appartenenza declinato nei pro-

cessi di integrazione e inclusione.

Incentivare processi di convivenza basati sul rispetto reciproco umano e dei luoghi significa dare un senso di appartenenza che aiuta ad avere una gestione del bene pubblico (le case popolari sono un bene pubblico) virtuoso e economicamente sostenibile.

Più rispetto e attenzione alle regole e minore spesa nella manutenzione sarebbero i risultati di un'azione di responsabilizzazione.

La politica ci deve supportare ma noi dobbiamo fornire alla politica le argomentazioni e le motivazioni.

Vorrei finire questa nota con una citazione dell'Arch. Renzo Piano tratta da una sua intervista al Corriere della Sera: **«...Quando ho compiuto sessant'anni, ormai molto tempo fa, con mia moglie feci un viaggio in Giappone, e visitai il tempio di Ise. Sa perché è importante il tempio di Ise? Viene distrutto e rifatto ogni vent'anni. In Oriente l'eternità non è costruire per sempre, ma di continuo. I giovani arrivano al tempio a vent'anni, vedono come si fa, a quaranta lo ricostruiscono, poi rimangono a spiegare ai ventenni. È una buona metafora della vita: prima impari, poi fai, quindi insegni. W Sono i giovani che salveranno la terra. I giovani sono i messaggi che mandiamo a un mondo che non vedremo mai. Non sono loro a salire sulle nostre spalle, siamo noi a salire sulle loro, per intravedere le cose che non potremo vivere».**

Grazie a tutti per il lavoro svolto insieme. ■



# AGEC Verona

## Insieme viviamo la città

Agec nasce nel 1910 come Azienda Case Popolari su iniziativa del Consiglio comunale di Verona per la realizzazione dei primi quartieri a supporto del processo di industrializzazione della città. Assume la sua denominazione definitiva di Azienda Gestione Edifici Comunali nel 1935, a seguito della decisione, sempre da parte del Comune di Verona, di affidarle la gestione dei propri stabili prima dati in gestione a privati, in aggiunta ai numerosi alloggi nel frattempo realizzati in varie zone della città (circa 850) e altri 96 alloggi realizzati dallo Stato per i senzatetto.

Lo strettissimo rapporto con l'ente locale comunale, rispetto al quale Agec è azienda speciale ed ente strumentale, segna l'ulteriore evoluzione della fine del Novecento, che vede l'azienda assumere i connotati di una vera e propria multiutility con l'affidamento della gestione dei servizi cimiteriali nei 24 cimiteri cittadini (1999); del servizio farmaceutico comunale costituito da 13 farmacie sociali (2006); del servizio di ristorazione scolastica che serve quotidianamente 126 scuole tra nidi, materne, primarie e secondarie (2009). Ancora più recentemente, vengono affidati anche servizi museali e due delle maggiori attrattive turistico-monumentali della città, la Torre dei Lamberti e la Funicolare di Castel San Pietro.

A fine 2022 il patrimonio immobiliare di Agec consta di oltre 6.800 unità immobiliari, per quasi il 90% di proprietà del Comune di Verona ed ivi concentrati, di cui 4.068 alloggi; 1.228 posti auto coperti; 1187 box auto; 81 negozi; 50 uffici; 86 magazzini e 13



---

**6.800**  
unità immobiliari

**4.068**  
alloggi

---

[www.agec.it](http://www.agec.it)





laboratori. Gli alloggi vengono assegnati per il 58% a canone convenzionato; per il 38% circa con Legge regionale 39/17 (edilizia Erp) e per il restante 4% a canone di mercato libero.

Dal 2022 il turnover dei rilasci e delle assegnazioni di edilizia sociale muove circa 230-250 alloggi all'anno, con un sensibile aumento nell'ordine del +35-40% rispetto agli anni pre-pandemia, mentre lo sfritto, oggetto di un piano di progressiva riduzione che punta a portarlo a livello fisiologico, si attesta sui 550 alloggi/anno. Negli anni non si sono registrati casi di occupazioni abusive permanenti, anche grazie alla stretta collaborazione con i Servizi sociali del Comune di Verona che consente di intervenire efficacemente anche nelle situazioni di maggiore disagio sociale.

I crediti nei confronti degli inquilini, pur essendo in ascesa, finora non hanno mai rappresentato una grave criticità, anche grazie alla costante azione di monitoraggio svolta dagli uffici. In epoca pre-Covid il tasso di morosità a due anni dall'emissione delle cartelle pre-ruolo si attestava intorno al 2%. L'impennata dei prezzi dei beni energetici che ha fatto sentire pienamente i suoi effetti a partire dal 2022 ha determinato un sensibile aumento dei costi accessori addebitati ai conduttori. Nell'occasione si è provveduto, di concerto con il Comune di Verona, a ripartire tra le fasce di Isee-Erp più basse una parte del Fondo di Solidarietà previsto dalla legge regionale, escludendo espressamente la possibilità di co-

prire morosità pregressa. In tale modo si è riusciti a contenere l'incremento dei crediti verso gli inquilini al 4,2% per gli immobili ad uso abitativo, mentre i crediti relativi alle locazioni commerciali sono cresciuti del 18,8%, per un totale di 3,2 milioni di euro.

Come tanta parte del patrimonio residenziale pubblico, anche Agec deve affrontare il tema del vetustà degli edifici: più di metà degli alloggi hanno dai 30 ai 60 anni e il 31% ha più di 60 anni. L'ufficio tecnico di Agec esegue ogni anno circa 6 mila interventi manutentivi di varia entità, dalla piccola perdita idraulica alla riqualificazione energetica di un intero edificio. Trattandosi di edilizia sociale, la redditività del patrimonio è molto bassa e il carico finanziario che l'azienda sostiene rende impraticabile la strada dell'indebitamento.

La via principale per condurre i riatti delle unità immobiliari e la riqualificazione degli edifici passa dunque necessariamente dall'autofinanziamento da una parte, e dalla partecipazione ai bandi pubblici che periodicamente mettono in palio risorse statali, regionali o europee dall'altra parte. Con il Piano "Qualità dell'abitare" (PINQuA), finanziato con fondi Pnrr, ad esempio, l'azienda sta procedendo alla riqualificazione del complesso della Case Azolini (180 alloggi) nel quartiere di Borgo Roma e di altri quattro edifici residenziali nella limitrofa zona di Tombetta. ■



# L'INTERVISTA

## Anita Viviani

Presidente AGEC Verona



**La forma di multiutility assunta nel tempo è un vantaggio o uno svantaggio per Agec?**


«Il motto di Agec dice che "Insieme viviamo la città". Questo è molto più di uno slogan, è la consapevolezza di gestire un pezzo importante di welfare locale in alcuni settori chiave: diritto alla casa, educazione, servizi cimiteriali, salute. Certo, il dibattito politico cittadino si interroga ciclicamente su come sia possibile innovare tale impianto per renderlo ancora più efficace, e sul fatto che questo allargamento di attività non sempre sia avvenuto secondo un piano preordinato ma seguendo talvolta opportunità di tipo politico-amministrativo, anche con il risultato di caricare l'azienda di impegni gravosi. Tuttavia, a nostro modo di vedere, le attività che abbiamo in gestione rappresentano ciascuna un presidio sociale irrinunciabile per la popolazione più in difficoltà, senza le quali molte persone sarebbero a rischio concreto di povertà. Ogni sforzo aziendale è pertanto rivolto a mettere a disposizione dei cittadini veronesi servizi di qualità nell'ottica di una missione unitaria.

Al momento di far quadrare i conti tale eterogeneità deve essere tenuta in debita considerazione, dal momento ciascuna area fa riferimento ad un mercato differente, con le proprie peculiarità. Da poco abbiamo finalmente risalito la china del gravoso mutuo contratto per l'acquisizione delle farmacie comunali portandone per la prima volta in positivo il bilancio. Un risultato corale ottenuto grazie ad un costante

“

**Le attività che abbiamo in gestione rappresentano ciascuna un presidio sociale irrinunciabile. Ogni sforzo aziendale è rivolto a mettere a disposizione dei cittadini veronesi servizi di qualità nell'ottica di una missione unitaria.**





impegno di ottimizzazione delle risorse. La prospettiva di accrescere la redditività in più settori di attività ci aiuta a concentrare gli investimenti laddove maggiore è il bisogno, ed è proprio quello che stiamo facendo con l'edilizia sociale che oggi ha necessità del massimo sforzo da parte di tutti.»

**Parliamo appunto della crescente domanda di alloggi pubblici: gli sforzi aziendali sono sufficienti?**

«Non sono sufficienti, ma sono assolutamente necessari, anzi irrinunciabili. La situazione veronese vede oltre 1.500 domande dell'ultimo bando Erp, mentre nella nostra banca dati per l'emergenza abitativa abbiamo oltre 600 richieste registrate. Benché non si possano sommare tra di loro, queste due cifre segnalano una sofferenza sociale profonda, che interroga entrambe le aziende casa presenti nella nostra città: Agec e Ater. Per quanto ci riguarda, dobbiamo purtroppo prendere atto che, anche avendo la bacchetta magica, cioè potendo per pura ipotesi ridurre da domani tutto lo sfritto a livello fisiologico, si riuscirebbe a coprire appena un quinto della richiesta.

Certo, ogni alloggio in più è una criticità sociale risolta o almeno tamponata, ma è evidente che a Verona, come credo sia anche per altre città italiane, ci sarebbe necessità di una forte azione di rilancio su vasta scala dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Come viene ricordato spesso anche dai vertici di Federcasa, l'ultimo Piano nazionale per la Casa risale a 60 anni fa. Oggi possiamo contare unicamente sulle nostre forze e sulle nostre capacità di intercettare i bandi europei.»

**Come l'azienda sta affrontando il problema della vetustà del patrimonio residenziale pubblico?**

«Come dicevo, dati gli affitti bassi, la redditività del settore immobiliare non è tale da consentire la raccolta di risorse sufficienti a garantire ciclicamente la




manutenzione di tutto l'ingente patrimonio. Il 53% delle nostre case ha dai 30 ai 60 anni e il 31% ha più di 60 anni. Ogni anno Agec effettua circa 6 mila interventi manutentivi per un valore di circa 7,5 milioni di euro, ciascuno dei quali deve essere inquadrato all'ambito della normativa sugli interventi pubblici, costituendo una mole di lavoro di per sé già molto gravosa.

La maggior parte delle risorse viene impiegata nei riatti, che da dopo la pandemia hanno conosciuto una significativa accelerazione: dai 205 del 2021 ai 239 del 2022 fino alla punta di 254 nel 2023. Quest'anno ne faremo qualcuno di meno (228) spendendo di più, perché ci concentreremo maggiormente sulle manutenzioni straordinarie che sono più costose.

Ma il patrimonio immobiliare ha un urgente bisogno di cure: con risorse proprie l'azienda è impegnata in un piano di rifacimento delle coperture che nel biennio 2023-2024 interessa alcuni dei più grandi complessi di case popolari della città. Le risorse ricevute attraverso il Pnrr sono invece impiegate per la riqualificazione delle Case Azzolini (180 alloggi) che l'azienda ha acquisito nel 2021 su indicazione del Comune nell'ambito di un progetto integrato di rigenerazione urbanistica.»

### **Quali sono oggi le necessità delle aziende che si occupano di edilizia sociale e quali sono i soggetti chiamati ad intervenire?**

«Dal nostro punto di vista il tema non è tanto ciò che lo Stato, le Regioni e i Comuni possono fare per le Aziende Casa, ma quello che le istituzioni pubbliche possono fare per affrontare la grande emergenza abitativa presente nel Paese. Nel solo capoluogo scaligero il patrimonio residenziale privato consta di circa 140 mila case, di cui tra le 17 mila e le 21 mila rimangono sfitte malgrado il grande bisogno. Questo significa che per una larga fascia della popolazione, caratterizzata da redditi bassi o medio bassi, il mercato non riesce a far incontrare la domanda con l'offerta. Parliamo di famiglie in difficoltà economica ma



anche di famiglie che un lavoro ce l'hanno, ma non genera reddito sufficiente ad affrontare gli alti prezzi di un mercato che da tempo, in tante città capoluogo, è orientato verso gli affitti brevi turistici. Del resto, il dramma dello svuotamento dei centri storici sta tutto qui: in un fattore soggettivo di carenza di fiducia, legato al timore dell'inquilino moroso, e in una opportunità economica di affittare a turisti anziché a residenti. La nostra città ha un primato nazionale nella compravendita di case per investimento. Allora il tema vero è di capire se la casa possa essere considerata un bene qualunque come tutti gli altri. E se, come noi crediamo, la risposta non può che essere negativa, mettere in campo risorse e politiche pubbliche in grado di recuperare questo divario che sta facendo drammaticamente breccia anche dal punto di vista della sicurezza urbana con la creazione di sacche di disagio abitativo.»■



# Intervista a Michele Bertucco

Assessore al Bilancio, Patrimonio, Lavoro, Personale del Comune di Verona

**Assessore, tra i nostri associati ci sono quasi esclusivamente enti regionali, ci racconti un po' di più della particolarità costituita da Agec, che è una Azienda casa di livello comunale.**

«Con più di 6 mila immobili gestiti, di cui circa 4 mila alloggi pubblici, Agec è il portato storico dell'attenzione al sociale che la città di Verona ha sempre coltivato a beneficio degli ultimi e delle persone in difficoltà. Dai vecchi, talvolta antichi, istituti di assistenza e beneficenza e altre forme di istituzioni caritatevoli, spesso di carattere religioso, nel corso degli anni il territorio ha sviluppato un articolato e moderno sistema di assistenza sociale che spazia dall'emergenza abitativa all'assistenza sociosanitaria, di cui Verona è stato ed è ancora, almeno in parte, mirabile esempio di integrazione.

Detto ciò, questo sistema risponde all'evoluzione dei tempi e delle politiche pubbliche, e oggi conosce le difficoltà che accomunano tutte le istituzioni sociali del Paese. È certo, comunque, che in tale contesto culturale, Agec abbia esercitato e continui ad esercitare una straordinaria funzione di cuscinetto sociale contro l'emergenza abitativa, e questo contribuisce a spiegare anche il limitato fenomeno della morosità, e l'assenza, in pratica, delle occupazioni abusive.»

**La congiuntura economica è a dir poco complicata e il quadro internazionale drammatico. Come tutto questo si ripercuote sulla condizione sociale dei veronesi e quali emergenze si trova ad affrontare l'amministrazione comunale e Agec in particolare?**



**ronesi e quali emergenze si trova ad affrontare l'amministrazione comunale e Agec in particolare?**

«Nell'ingrossamento delle liste di attesa per gli alloggi pubblici e popolari che tutti registriamo con l'ultimo bando Erp c'è un elemento, per così dire, congiunturale, che attiene allo sblocco delle procedure di sfratto rimaste congelate fino al termine dell'emergenza Covid. Dopo di che, esiste un elemento più strutturale che riguarda la crisi economica perdurante, le difficoltà vissute dalle famiglie in relazione all'erosione di salari e pensioni a causa dell'inflazione, e il cambiamento dei contratti di lavoro, spesso



intermittenti e dagli importi mediamente bassi rispetto al resto dei Paesi-guida europei.

Ciò comporta un forte rallentamento delle capacità del mercato privato degli affitti ad assorbire l'ingente domanda abitativa alimentata da una fetta di popolazione tradizionalmente non associata al tema del disagio abitativo. Penso ai giovani con contratti a termine che non riescono ad offrire sufficienti garanzie nei confronti di proprietari o anche degli istituti di credito che erogano i mutui per l'acquisto dell'abitazione. Pensionati alle prese con la perdita del potere di acquisto degli assegni pensionistici. Migranti pur regolari che affrontano le repentine variazioni di mercato del lavoro e scontano ancora un certo stigma sociale.

Tutto ciò comporta un aumento della domanda nei confronti del pubblico, il quale non riesce a rispondere a tutti pur aumentando di molto le risorse per le emergenze sociali, proprio perché accanto ai tradizionali fattori di disagio sociale, solitamente legati alla condizione di disoccupazione, si aggiunge anche la domanda di chi, pur avendo un lavoro, ha un reddito basso o molto basso che non gli permette di accedere a tutti i beni primari, casa in primis.

Una riflessione a parte merita, poi, la questione degli alloggi per studenti: la nostra è una città universitaria e il tema del caro affitti è ben presente all'amministrazione, e viene portato alla sua attenzione anche dalle rappresentanze studentesche. In questa situazione, il taglio dei fondi governativi per l'emergen-

za abitativa ha lasciato i Comuni soli ad affrontare questioni epocali. »

### **Come si sta attrezzando il Comune di Verona di fronte a tali elementi di criticità?**

«Aumentando, come già detto, le risorse per il sociale, e individuando, nell'ambito dell'ultimo avanzo di amministrazione, dei fondi, nell'ordine dell' 1-1,5 milioni di euro, da destinare ad Agec affinché possa incrementare il numero dei riatti e mettere a disposizione più appartamenti possibili ai richiedenti. Si sta, inoltre, sviluppando un confronto con associazioni e cooperative sociali, che da statuto si occupano di emergenza sociale e di precarietà abitativa, alle quali mettere a disposizione appartamenti in stato di degrado con concessioni a lungo termine tali da consentire la riqualificazione degli immobili e la loro gestione a favore di famiglie in difficoltà. Il tutto sempre in accordo con i Servizi sociali del Comune di Verona.

Ci sono poi i grandi temi dell'anzianità del patrimonio abitativo; dell'efficientamento energetico e impiantistico degli immobili, che richiedono delle politiche e delle risorse dedicate. Qui la strada che l'amministrazione comunale intende imboccare è quella di prevedere (o sarebbe meglio dire: rendere effettiva, dal momento che la misura è già contemplata dalle norme) all'interno delle convenzioni di carattere urbanistico con i privati la realizzazione di una quota di edilizia pubblica sociale da trasferire



successivamente in proprietà al Comune e quindi in gestione ad Agec. Con il contributo di tutti puntiamo a creare un circolo virtuoso di ricambio e rigenerazione tra patrimonio nuovo e patrimonio più vetusto, ma anche di evitare le grandi concentrazioni di alloggi popolari che le (pur poche) politiche di edilizia sociale statali hanno talvolta contribuito a creare nei decenni passati.»

### **Quali sono i tempi previsti per questi interventi?**

«La destinazione dell'avanzo di bilancio a favore di Agec verrà deciso nel mese di giugno, mentre prima della pausa estiva prevediamo di stipulare le prime concessioni con le realtà del terzo settore. »

### **Che cosa chiedete, se chiedete qualcosa, agli enti sovraordinati: Regione e Governo?**

«Al Governo chiediamo il ripristino dei fondi per l'emergenza abitativa, e di favorire la riqualificazione energetica degli edifici. Non entro nel merito del dibattito nazionale sui vari bonus, dico soltanto che occorre tracciare una riga a favore degli investimenti che non hanno finalità speculative ma vanno nella direzione di affrontare un'emergenza reale e pressante. Inoltre, a livello legislativo si può fare di più per assicurare, nelle convenzioni urbanistiche, la realizzazione di quote di edilizia sociale.

Alla Regione chiediamo di sostenere l'emergenza abitativa con lo stanziamento di fondi dedicati, e un aumento di servizi rivolti al benessere delle famiglie in generale, perché, come richiamato poco fa, la questione sociale odierna non è più confinata alla mancanza di lavoro o alla inabilità ad esso, ma coinvolge anche tanti cittadini e cittadine che, pur lavorando, non riescono a guadagnare a sufficienza per provvedere a tutti i bisogni della famiglia.»

### **Transizione ecologica: se ne parla tanto, ma che cosa bisogna fare per passare dalle parole ai fatti?**

«È certamente un tema complesso, ma comincia-

mo col dire che non c'è altra via conveniente, e che restare fermi o continuare a rimandare, è peggio. I costi iniziali sono sicuramente alti ma i risparmi economici e i benefici sociali e ambientali sicuramente altrettanto apprezzabili: meno consumi che pesano sulla bolletta energetica dei privati e del Paese; fonti di approvvigionamento energetico più sostenibili e quindi accessibili anche al nostro Paese che non dispone di grandi risorse naturali; ambienti più salubri con ovvi benefici sulla salute pubblica.

Qui ritorniamo alla richiesta di mettere fondi per l'efficientamento, privilegiando gli interventi non speculativi. In altri Paesi europei si sta già investendo in questo senso. Credo, inoltre, che questo sia uno dei temi sui quali l'Europa debba costruire una politica comune.»■



# Intervista a Luisa Ceni

Assessore alle Politiche Abitative del Comune di Verona



**Assessora, quanto il problema abitativo si fa sentire a Verona e quali sono le difficoltà che stanno affrontando i servizi comunali?**

«Il tema è quello del reperimento di case ad un prezzo equo. È evidente, infatti, che una famiglia con un reddito mensile da lavoro di 1.000-1.200 euro non può pagare 7-800 euro di affitto. Altrettanto evidente è che lo sforzo di recuperare alloggi non può essere affidato soltanto agli enti locali o alle aziende casa. Agec ha un suo programma di riatti all'interno di vincoli di bilancio definiti dalle leggi. Come amministrazione comunale mettiamo in campo tutte le iniziative per contribuire al ricircolo del patrimonio immobiliare, ma lo sforzo non può gravare soltanto sugli enti locali e, direi, nemmeno soltanto sulle spalle degli enti pubblici. Ci sono anche altri soggetti che possono contribuire ad affrontare questa emergenza.»

**A che cosa si riferisce?**

«Penso a tutto il patrimonio immobiliare non comunale che talvolta è lasciato inutilizzato: enti di varia natura che nel corso dei decenni hanno patrimonializzato e che non sempre destinano questo patrimonio al soddisfacimento di bisogni sociali.»

**Gli studenti veronesi e non solo hanno indicato le ex caserme dismesse come possibile soluzione al problema del caro affitti per gli universitari.**

«È certamente una delle possibilità, e la richiesta di-

mostra, tra l'altro, come l'emergenza di cui stiamo parlando sia di molti. Come amministrazione lavoriamo ad una strategia complessiva capace di contemplare tutti gli aspetti del problema: recupero del patrimonio demaniale, riatti, coinvolgimento del terzo settore, mobilitazione del patrimonio inutilizzato.

Come città turistica, oltre che universitaria, Verona manca, inoltre, di una consistente fetta di alloggi che vengono destinati alla locazione turistica con contratti brevi. Non da ultimo, c'è il tema delle periferie, anche se la nostra città, per dimensione, presenza delle istituzioni sul territorio, vitalità dell'associazionismo, riesce ancora a tener bene assieme i vari quartieri. Sono temi ricorrenti in molti altri Comuni, e la soluzione non può essere soltanto individuale. Come spesso ricorda anche la vostra rivista: a quando risale l'ultimo grande piano di edilizia popolare? Fanfani, anni Cinquanta? E l'ultima strategia di politiche abitative a livello nazionale? Ecco, questo a mio avviso è il fulcro del dibattito: la situazione è pesante e possiamo uscirne soltanto facendo squadra tra istituzioni e tra pubblico e privato.»

**Con il Comune di Vicenza a Padova avete intrapreso una iniziativa nei confronti della Regione lo scorso novembre. Che cosa avete chiesto?**

«Di fronte al mancato finanziamento da parte del Governo del fondo sostegno affitti per l'anno 2024, abbiamo chiesto alla Regione di sostenere la richiesta di rifinanziamento del fondo e di prevedere una

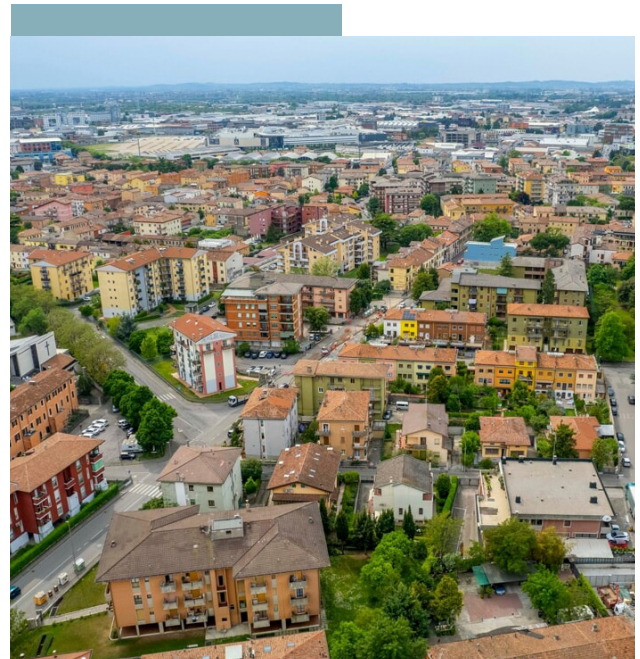


misura sostitutiva nell'ambito della manovra finanziaria regionale per il 2024. Purtroppo, non siamo stati ascoltati. Più in generale, con Vicenza e Padova abbiamo avviato un tavolo confrontando le problematiche comuni agli enti locali delle città grandi e medio grandi, che spaziano dalla scarsa disponibilità di immobili privati concessi in locazione nel mercato libero, alla carenza di finanziamenti specifici in merito alla ristrutturazione del patrimonio residenziale pubblico, fino, appunto al mancato rifinanziamento del fondo sociale affitti e al bisogno di linee di finanziamento strutturali e non sporadiche.»

### **Quanto pesa il taglio del fondo sostegno affitti sui servizi dei vostri Comuni?**

«Le cifre che abbiamo messo insieme a novembre 2023 dicevano che nel 2022 il fondo sociale affitti aveva riguardato circa 4.400 beneficiari, pari a 3,5 milioni di euro tra Verona, Vicenza e Padova. Proiettando i dati sulla fine del 2023, e considerando i 463 provvedimenti di sfratto emessi l'anno precedente, risultava che il mancato finanziamento del fondo affitti avrebbe messo in difficoltà circa 5.000 nuclei famigliari.

Ad essere particolarmente penalizzate, a causa della mancanza di alloggi Erp disponibili e della scarsità di immobili privati sul mercato con affitti sostenibili, sono le persone con una procedura di sfratto e quanti arrivano in città per lavorare, come insegnanti, poliziotti, infermieri e studenti.»



### **Qual è il sentimento in città verso la problematica abitativa?**

«Proprio in questi giorni il tema del disagio abitativo è stato oggetto di un forte richiamo anche da parte del Vescovo di Verona, Mons. Domenico Pompili, nell'ambito del tradizionale discorso alla città in occasione delle celebrazioni del santo patrono, San Zeno. L'emergenza in corso richiede uno sforzo corale, non bastano le risorse che può mettere in campo il singolo ente locale. Si consideri, inoltre, che i servizi comunali sviluppano progettualità su un'ampia gamma di tematiche: c'è il tema dell'invecchia-

mento, del costo delle case di riposo, dell'assistenza domiciliare ad anziani e disabili; i minori in stato di disagio; la violenza di genere, soltanto per citare alcune priorità. I Comuni sono disponibili a fare i salti mortali ma tutte le istituzioni devono remare nella stessa direzione e sostenersi reciprocamente per risolvere le tante questioni sociali che sono sul tavolo.»

#### **Appendice di dati: l'emergenza abitativa a Verona, Vicenza e Padova**

«A Verona le case di proprietà comunale gestite da AGECE (escluse quelle di proprietà ATER VR) sono circa 4.000 di cui circa 500 sfitte. Nel 2022 il fondo sostegno affitti a Verona è stato di 1.355.001,53 euro, destinati al supporto di 1.801 nuclei in locazione privata. I provvedimenti di sfratto emessi nel 2022 sono 212, di cui 73 per fine locazione e 139 per morosità.

A Vicenza le case di proprietà comunale gestite da AMCP (escluse quelle di proprietà ATER VI) sono circa 1.500 di cui circa 300 sfitte. Nel 2022 il fondo sostegno affitti a Vicenza è stato di 916.565,03 euro, destinati al supporto di 1.195 nuclei in locazione privata. I provvedimenti di sfratto emessi nel 2022 sono 120, di cui 14 per fine locazione e 106 per morosità.

A Padova le case di proprietà comunale gestite da ATER PD (escluse quelle di proprietà ATER PD) sono circa 1600 di cui circa 300 sfitte. Nel 2022 il fondo sostegno affitti a Padova è stato di 1.171.864,76 euro,

destinati al supporto di 1.391 nuclei in locazione privata. I provvedimenti di sfratto emessi nel 2022 sono 131, di cui 23 per fine locazione e 108 per morosità.»■



# Fotonotizia

## PNRR

### Riqualificazione Case Azzolini ed edifici zona Tombetta

Nell'ambito del Piano Qualità dell'Abitare (PINQuA), AGECE ha già proceduto ad avviare il grande cantiere per la riqualificazione del complesso Case Azzolini (180 alloggi) nel quartiere di Borgo Roma e nel corso dell'estate procederà all'avvio di altri quattro edifici residenziali limitrofi in zona Tombetta (92 alloggi).

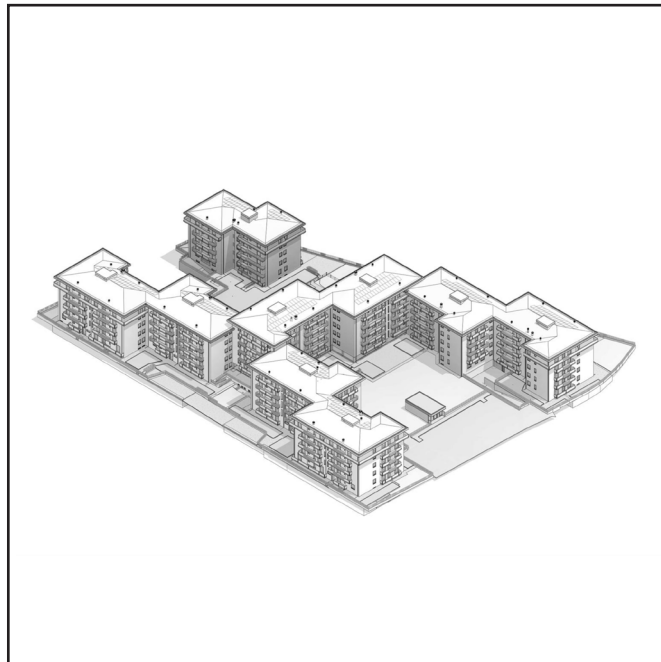
L'importo complessivo di questi due interventi più altre attività legate alla viabilità dolce e alle attività preparatorie per l'ampliamento del parco Santa Teresa è di 15 milioni di euro, **si tratta di uno dei più grandi finanziamenti acquisiti dalla Città di Verona con il PNRR.**

L'intervento, portato avanti in sinergia con l'Amministrazione Comunale, si sviluppa nell'ottica dell'urbanistica integrata, accompagnando cioè il completo risanamento strutturale e impiantistico degli edifici, realizzato secondo i crismi dell'edilizia sostenibile, ad una altrettanto completa rifunzionalizzazione degli spazi urbani con la predisposizione di aree verdi e infrastrutture di mobilità sostenibile. ■



### **Verona**

Riqualificazione edifici in Tombetta (92 alloggi) nel quartiere di Borgo Roma.



### **Verona**

Riqualificazione case Azzolini (180 alloggi) nel quartiere di Borgo Roma.



# Intervista a Deborah Bergamini

Vice-segretario e responsabile del Dipartimento Esteri dei rapporti con la stampa internazionale di FI



**L'emergenza abitativa è una vera e propria piaga sociale. Come siamo arrivati a questo punto?**

«Sì, purtroppo i numeri sono dolorosi. Secondo alcune stime in Italia si conta un milione e mezzo di famiglie in disagio abitativo a livello critico, si tratta di persone che hanno difficoltà nel pagare le rate del mutuo o il canone d'affitto. Accanto a questo, la quota di quanti sono in liste d'attesa per ottenere alloggi popolari nei Comuni sfiora il mezzo milione, 400mila. Si tratta di un fenomeno stratificato nel tempo, che sicuramente ha subito i contraccolpi socio-economici degli ultimi anni, con l'inflazione ha eroso il potere d'acquisto delle famiglie e il caro energia che ha creato enormi problemi. Questo governo, in continuità con quello precedente, ha messo in campo degli strumenti per aiutare le famiglie più in difficoltà a fronteggiare i riflessi della congiuntura nel portafoglio domestico. Però sull'emergenza abitativa il problema riguarda anche un altro piano.»

**Cosa intende?**

«Viviamo la situazione paradossale di molti alloggi pubblici sfitti oppure illegalmente occupati. Di recente leggevo un paper Confedilizia che, mettendo insieme alcuni report locali ha tracciato una parte del quadro. Calcolando che a Milano le case non affittate raggiungono quota 12 mila. 3 mila sono occupate abusivamente. In tutta la Regione le case pubbliche sfitte raggiungono quota 60mila. A Roma 10mila appartamenti sono occupati abusivamente su un totale di 81 mila. A Firenze ci sono 1200 appartamenti sfitti in tutta la città metropolitana. Queste sono solo alcune pillole che però testimoniano come sia necessario velocizzare le assegnazioni, mappare le ristrutturazioni e le riqualificazioni, oltre a far valere, laddove necessario, la certezza del diritto.»

**Lei cita spesso le occupazioni abusive. Cavallo di battaglia del centrodestra.**

«Guardi, non è un retaggio ideologico e su questo dobbiamo prestare molta attenzione. Chi occupa una casa che non gli spetta compie un sopruso. Che l'immobile in questione sia di un pubblico o di un privato non cambia nulla. È sempre



una violenza, spesso praticata su persone deboli. Ricordo il caso di un anziano signore romano, che qualche anno fa dovette assentarsi da casa per dei controlli medici e quando dopo qualche giorno è tornato ha trovato il suo appartamento occupato da una rom con tanto di cane al seguito. Quando è riuscito a tornare nell'immobile, lo ha trovato in condizioni terribili. Di fronte ad episodi come questo l'unica innovazione normativa possibile era in direzione di garantire il tempestivo ripristino della situazione di legalità. Questo governo lo ha fatto nel decreto sicurezza, prevedendo una fattispecie specifica nel codice penale. Sono state inasprite le pene per chi occupa abusivamente e rese più rapide le procedure di liberazione dell'immobile. Nei casi urgenti, in cui l'immobile occupato sia l'unica abitazione della persona offesa, è prevista la possibilità che la liberazione e la restituzione siano eseguite direttamente dalle Forze dell'Ordine che hanno ricevuto la denuncia, senza aspettare il decreto motivato del giudice.»

**Uno dei punti più dibattuti del confronto europeo è quello delle case green, come intende posizionarsi Forza Italia su questo?**

«In questi cinque anni abbiamo portato in sede europea le ragioni di un'Italia in cui la percentuale di quanti possiedono la casa in cui vivono arriva al 70%. Un Paese in cui l'immobiliare è una forma di tradizione negli investimenti. La direttiva case green si abbatteva su tutto questo, senza tener conto neanche delle particolari condizioni degli immobili più antichi, applicando nuovi oneri impossibili da sostenere. Il testo è migliorato, ma come ha dichiarato il ministro Pichetto Fratin, cui va il coraggio di aver votato contro la direttiva, gli obiettivi di intervento rimangono irraggiungibili nella realtà. Confidiamo quindi che nella prossima maggioranza che si verrà a creare possa essere avviato un nuovo confronto utile a superare questa normativa ideologica. Noi siamo per l'ambiente e per la decarbonizzazione, ma siamo anche per la sopravvivenza economica delle famiglie e delle imprese.»



# Intervista a Alberto Losacco

Presidente della Commissione Contenziosa del Senato



**L'emergenza abitativa è una vera e propria piaga sociale. Come siamo arrivati a questo punto?**

«Le ragioni sono numerose, ma in un Paese a vocazione turistica come l'Italia sta pensando la trasformazione degli alloggi nei centri storici e nei quartieri residenziali in Bed&Breakfast. In una città come Bari circa 700 case all'anno, due al giorno, vengono riconvertite in questa tipologia d'uso. Ciò porta a una drastica riduzione degli immobili in affitto per le famiglie, le attività commerciali, gli studenti fuorisede. E quindi a un aumento dei costi anche nel mercato delle vendite. A questo va poi aggiunto lo storico problema dei salari, troppo bassi per accedere a un mutuo, soprattutto in tempi di tassi elevati. Ma questi fronti il Governo è completamente latitante.»

**Cosa intende?**

«Nessun intervento per sostenere i salari e il potere d'acquisto, nessun piano strutturale di edilizia popolare o a prezzo calmierato, nessun intervento per sostenere le famiglie che non riescono più a pagare le rate di quelli a tasso variabile. E poi una politica troppo timida rispetto alla necessità di regolamentare il mercato dei B&B. Altri Paesi hanno proibito l'uso di determinate piattaforme, da noi ci si limita a limare la cedolare sugli affitti. E, come se non bastasse lo sfacelo dei bonus edilizi.»

**I bonus edilizi, dice il Governo, hanno creato una voragine nei conti pubblici.**

«Il Ministro Giorgetti ricopre quell'incarico da quasi due anni. Un tempo che è stato speso con una mano per prorogare le misure e con l'altra per creare complicazioni burocratiche. Adesso l'ultimo provvedimento, con il quale si introducono norme retroattive che saranno una mazzata per quelle imprese e famiglie che si sono fidate dello Stato. A parte del messaggio devastante – lo Stato non tiene fede ai patti – c'è, ancora una volta, l'incapacità di dare norme certe agli operatori del settore, disciplinando i bonus edilizi con regole chiare e soprattutto durature nel tempo. »





**Uno dei punti più dibattuti del confronto europeo è quello delle case green, come intende posizionarsi Forza Italia su questo?**

«Le regole europee sulle case verdi non sono vincolanti, ma sono l'invito ai Paesi-membri di investire contro lo spreco energetico e a favore della qualità abitativa delle case. Ricordo infatti che la maggior parte delle case a scarsa efficienza energetica, e su cui si pagano quindi bollette più care, sono abitate dalle fasce più deboli delle popolazioni, con ripercussioni anche sulla loro qualità della vita e, in taluni casi, anche sulla loro salute. È quindi un obiettivo di giustizia sociale e ambientale, che naturalmente va perseguito in maniera intelligente e soprattutto senza far passare, come fa la destra, messaggi allarmistici e che rispondono solo a un bisogno propagandistico, quello per cui a pagarne i costi saranno i proprietari delle case..»



# Agorà IMU

## La norma che regola gli alloggi sociali



Nel corso dell'incontro da remoto, svoltosi il 30 aprile scorso, sono state affrontate tutte le valutazioni di proposte da perseguire, l'interpretazione autentica della norma che regola gli alloggi sociali, il concetto SIG piuttosto che SIEG, il passaggio della proprietà ai Comuni.

Fra gli ospiti, l' **Avv. Donato Pascarella, Amministratore Unico Arca Jonica**, il **Dott. Comm. Fulvio Degrassi, Consulente Federcasa**, la **Dott.ssa Claudia Rotunno** e la **Dott.ssa Alessandra Pallucci** della **Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale del MEF**. ■

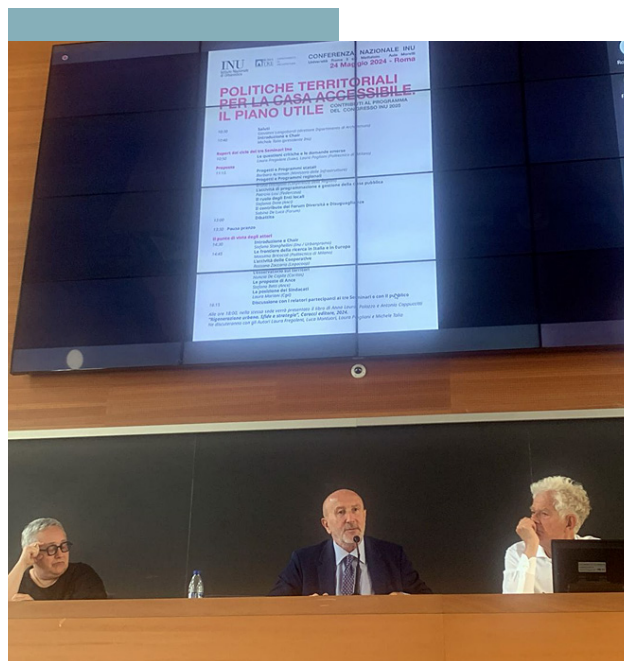


# Conferenza Nazionale INU

## Il direttore Losi presente in rappresentanza di Federcasa



Venerdì 24 maggio 2024 si è svolto, presso la sede del Dipartimento di Architettura di Roma Tre, all'ex Mattatoio, la Conferenza Nazionale "Politiche territoriali per la casa accessibile. Il piano utile" che ha chiuso il ciclo di seminari dell'Istituto Nazionale di Urbanistica. Il Direttore Patrizio Losi ha partecipato come relatore, in rappresentanza di Federcasa. ■





# Liguria e Arte Imperia puntano su cohousing ed efficienza energetica

## Introduzione

La normativa regionale, al fine di favorire il raccordo degli interventi abitativi di edilizia residenziale pubblica con le politiche sociali e sanitarie, prevede attività di coabitazione sociale rivolte a fasce deboli della popolazione residente, come forma di risposta integrata al disagio economico-sociale-personale di soggetti in carico ai servizi sociali e sociosanitari territoriali.

L'individuazione di coloro che possono beneficiare di questa soluzione abitativa avviene sulla base di progetti definiti dai servizi sociali del Comune di ubicazione dell'alloggio.

## Il progetto

L'obiettivo del progetto è quello di ridare dignità alla persona. Il gruppo di lavoro costituito da A.R.T.E. Imperia, al quale hanno aderito tutti gli ATS (ambiti territoriali sociali) della provincia, ha individuato alcune aree di utenza in stato di particolare necessità.

Lo scopo prioritario del progetto è quello di fornire ospitalità per un breve periodo, variabile rispetto alle esigenze e alle situazioni per un minimo di 6 mesi rinnovabile per altri 6 mesi in casi particolari e valutati dal gruppo di lavoro, sulla base del PAI (piano annuale inclusione) predisposto dall'A.S. (assistente/i sociale/i) referente.

Si precisa che il gruppo di lavoro è stato istituito ai



Arte  
IMPERIA



## IL CO - HOUSING COME SOLUZIONE AL PROBLEMA ABITATIVO IN PROVINCIA DI IMPERIA

ANTONIO PAROLINI  
AMMINISTRATORE UNICO ARTE IMPERIA



sensi della normativa vigente in materia di formazione continua per gli A.S. (assistente/i sociale/i) ed è stato autorizzato dal CROAS (consiglio regionale ordine assistenti sociali) Liguria che gli ha riconosciuto i crediti formativi.

**A novembre 2023, A.R.T.E. ha avviato nel Comune di Imperia il primo dei cinque progetti di Co-Housing che verranno realizzati in provincia di Imperia con l'obiettivo di fornire risposte mirate al sempre crescente bisogno abitativo.**

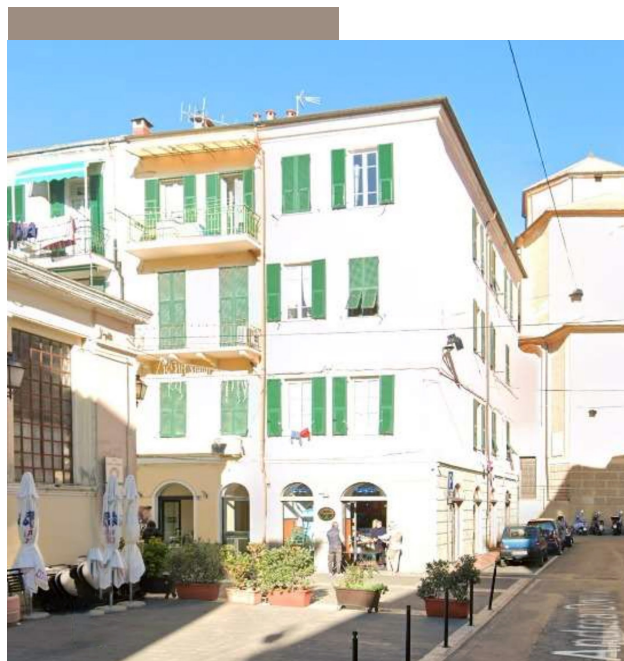
**A metà gennaio 2024 ha avuto inizio un secondo**

### **progetto nel Comune di Sanremo.**

L'iniziativa, finanziata da Regione Liguria, risulta innovativa nel suo genere e nasce da una sinergia tra diversi attori che operano, a vario titolo, nel sociale. Da una puntuale collaborazione tra A.R.T.E. Imperia ed i Distretti Socio Sanitari nascono e vengono pianificati i progetti che si realizzano e si sviluppano anche grazie al contributo di associazioni ed operatori attivi nel tessuto sociale.

Nel Comune di Imperia A.R.T.E. ha acquistato un alloggio sito nella centralissima Piazza Doria dedicato al programma di accoglienza per papà separati. Nel Comune di Sanremo è stato comprato un alloggio in Strada Borgo Tinasso presso il quale ha preso il via un programma di accoglienza per care-leavers (giovani con alle spalle un percorso di comunità, privi di famiglia d'origine o con famiglie che non se ne possono prendere cura). Ad entrambe le situazioni hanno aderito associazioni ed enti di formazione fornendo supporto sociale e percorsi mirati all'inserimento lavorativo e professionale.

**“Siamo particolarmente soddisfatti di questi due progetti che mirano ad ampliare sempre più le possibilità offerte ai nostri assegnatari – spiega l'amministratore unico di Arte Imperia Antonio Parolini -. Il sostegno abitativo si unisce perfettamente a quello sociale, di inserimento o reinserimento nella comunità grazie alla collaborazione**



**con i distretti sociosanitari. Ringraziamo Regione Liguria che anche in questa occasione si è dimostrata pronta a sostenerci”.**

### **In itinere**

L'azienda ha già individuato altri due alloggi, uno nel Comune di Taggia e uno in quello di Imperia, il primo dei quali verrà destinato al progetto di inserimento dedicato alle madri con minori.



## “Il Co-Housing come soluzione al problema abitativo in Provincia di Imperia”

Nell’ambito del convegno “**Insieme: emergenza abitativa e Co-Housing**” organizzato lo scorso mese di dicembre dall’Assessorato alla Comunità solidale del Comune di Imperia unitamente a SAI (Sistema di Accoglienza e Integrazione (Anci e Ministero dell’Interno) e realtà operanti sul territorio, il progetto di A.R.T.E. Imperia è stato oggetto di un intervento dal titolo “Il Co-housing come soluzione al problema abitativo in Provincia di Imperia” a cura dell’Amministratore Unico di A.R.T.E., Dottor Antonio Parolini.

## Il convegno “L’esperienza del Co-Housing per i care-leavers, un esempio di buone prassi nella Provincia di Imperia”

L’esperienza avviata a **Sanremo** verrà presentata quale esempio di buone prassi all’interno del convegno formativo sulla figura del care leaver organizzato dall’Associazione Agevolando (organizzazione di volontariato con sede a Bologna, nata nel 2010 da giovani che hanno trascorso parte della loro vita “fuori famiglia” che lavora con e per i ragazzi in uscita dai percorsi di accoglienza per promuoverne l’autonomia, il benessere psicofisico e la partecipazione attiva) e dalla Comunità Padre Semeria che ha ospitato uno dei partecipanti al progetto.

Il convegno, dal titolo “**L’esperienza del co-housing per i care-leavers, un esempio di buone prassi nella Provincia di Imperia**” è stato accreditato presso l’Ordine degli Assistenti Sociali e si svolgerà venerdì 24 maggio a Sanremo presso la comunità co-organizzatrice dell’evento.

## Progetto FEEL - Interreg Europe

Il progetto INTERREG EUROPE ‘FEEL’ mira a **promuovere un approccio frugale alla rigenerazione urbana**. Per fare questo si focalizza sui principi della frugalità, della sostenibilità, dell’inclusione e della



cooperazione nelle comunità attraverso:

- **la diffusione di Low Technologies:** tecnologie a basso costo che soddisfano i bisogni con soluzioni semplici e un utilizzo minimo delle risorse, preservando la qualità della vita;
- **la promozione dei valori della “frugalità e sufficienza”** per sensibilizzare i cittadini sull’importanza di un utilizzo responsabile ed efficiente delle risorse energetiche e naturali.

Nel contesto di FEEL, sono coinvolti stakeholder territoriali, incluso **ARTE Imperia**, con il quale la **Regione Liguria** ha stretto un accordo nel settembre 2023 per fornire supporto tecnico al progetto.

Le attività da svolgere:

- **partecipazione** agli eventi di comunicazione e ai meeting del progetto, fornendo spazi e coinvolgendo dipendenti per lo scambio di buone pratiche;
- contributo al miglioramento della policy regionale identificata dal progetto INTERREG Europe, con un focus sul **Programma “Giovani Occupazione Lav-**

**oro**", per l'individuazione e la formazione di nuove figure professionali orientate verso la cittadinanza attiva, la sostenibilità ambientale e l'educazione alla frugalità e all'energy use, rivolte ai NEET (giovani non impegnati né in un corso di formazione né in una attività lavorativa);

- **promozione** dei risultati del progetto e delle opportunità formative presso lo sportello polifunzionale pilota avviato presso ARTE Imperia, con l'obiettivo di ampliare i servizi dell'edilizia residenziale popolare per diffondere comportamenti in linea con i principi del 'frugal cities'.

Come parte attiva del progetto, ARTE Imperia ha già organizzato e partecipato a uno "stakeholders meeting" lo scorso dicembre, presentato e condiviso buone pratiche a febbraio 2024 e partecipato a una "study visit" a Cork, Irlanda, nel marzo 2024.

Lunedì 20 maggio a Genova, presso la sede di IRE Spa si è tenuta una giornata formativa per gli operatori dello Sportello Energia. Alla presenza del personale di Regione Liguria (in qualità di partner europeo) e di ARTE Imperia (tra gli stakeholder territoriali), **un team dell'Area Energia di IRE Spa ha tenuto un corso di formazione incentrato sui temi dell'energia elettrica e del gas finalizzato all'attivazione di uno "Sportello Energia" finanziato con fondi europei da aprire presso il CSU di ARTE Imperia.**

Il progetto ha una durata di 4 anni, un budget di 2.054.222 euro e vede coinvolti, oltre a Regione Liguria, i seguenti partner:

Agenzia Locale per l'energia e il clima (ALOEN) - Francia (capofila)

Consiglio della città di Cork - Irlanda

Regione Mazovia via MAE - Polonia

Comune di Bistrita - Romania

Comune di Frederikshavn - Danimarca



Agenzia energetica della Svezia settentrionale - Svezia

Energy Cities - Francia

Fondazione del clima e dell'energia di Valencia - Spagna.

Per saperne di più: [www.interregeurope.eu/feel](http://www.interregeurope.eu/feel) ■



# In diretta dall'Europa

Emiliano Cardia  
Ufficio Europa Federercasa



Il mese di maggio è stato caratterizzato da un'intensa attività di preparazione all'Assemblea generale di Housing Europe, che si svolgerà insieme ad altri meeting tecnici dal 5 al 7 giugno prossimi ad Amsterdam.

La conferenza annuale di Housing Europe, metterà in luce come il nostro settore può continuare a integrare le case pubbliche, cooperative e sociali con la natura, adattandosi ai cambiamenti climatici e promuovendo al tempo stesso l'equità.

In particolare, anche in considerazione dei prossimi rinnovi del Parlamento e della Commissione europee, sarà avviato un ulteriore confronto su quali politiche locali, nazionali e di Bruxelles possano essere programmate ed attuate, verso un cambiamento nel modo in cui le città green forniscono alloggi a prezzi accessibili per tutti.

**Il nostro contributo come Federazione, ci vedrà ancora una volta impegnati, come già avvenuto a Lisbona, nel rappresentare all'interno di Housing Europe, le esigenze condivise con l'area dei paesi mediterranei, attraverso il Documento che abbiamo presentato insieme ai nostri partner del Patto del Pantheon.**

L'Assemblea di Amsterdam costituirà un fondamentale momento di confronto e dibattito su cosa è necessario a garantire che le persone possano



vivere in case resilienti e a prezzi accessibili, con particolare attenzione anche ai cambiamenti climatici, la sismicità e la biodiversità.

Tutte le proiezioni demografiche mostrano che il numero delle famiglie continuerà ad aumentare in molti paesi europei e il fabbisogno abitativo lo farà altrettanto, proporzionalmente: ciò richiede senza alcun dubbio nuovi modi di progettare e costruire.

**Soddisfare i bisogni abitativi dell'Europa, implica molto più che limitarsi a fornire unità abitative a**



**un buon prezzo: abbiamo bisogno di mettere al centro la persona e, quindi, di luoghi belli e vivibili, che si adattino ai cambiamenti climatici, siano ben collegati attraverso trasporti sostenibili e coesistano con la natura.**

Il movimento Città Giardino, come divenne noto nel XIX secolo, e l'iniziativa New European Bauhaus della Commissione Europea, sono intervenuti in momenti diversi per reimmaginare i luoghi in cui viviamo: più belli, inclusivi e sostenibili.

Oggi, 100 anni dopo la prima conferenza World Garden Cities del 1924, ci troviamo nel mezzo di una crisi senza precedenti del costo della vita, che ha solo esacerbato l'inaccessibilità degli alloggi e la necessità di adattare le case alla crisi climatica.

Sebbene sia stato dimostrato che le città verdi possono avere un impatto positivo sull'ambiente, sulla salute pubblica e sulla coesione sociale, gli spazi verdi possono anche contribuire, nel tempo, allo sfollamento dei residenti a basso reddito: infatti, in molti casi, la quantità di verde è strettamente correlata alla ricchezza, rischiando di accrescere le disuguaglianze.

Esistono, invece, numerosi esempi di progetti di alloggi a prezzi accessibili che riescono non solo a preservare e migliorare la biodiversità, ma anche a ridurre l'occupazione del territorio e a ripristinare i principali servizi, attraverso programmi di sviluppo delle aree dismesse.

Durante la conferenza annuale di Housing Europe, verranno discussi con i decisori europei e gli esperti urbani i diversi modi in cui la natura e le esigenze abitative possono essere conciliate.

Ovviamente, la nostra Federazione sosterrà le specificità e caratteristiche del sistema italiano che, per alcuni aspetti, non è assimilabile ad altre nazioni, soprattutto del nord Europa, evidenziando al contempo l'assoluta necessità che venga adottato un Piano Casa europeo e rese disponibili risorse adeguate alle necessità di un settore che, altrimenti, non potrebbe garantire gli opportuni investimenti strutturali. ■



## La rigenerazione urbana nel comune di Verona, normativa e best case

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

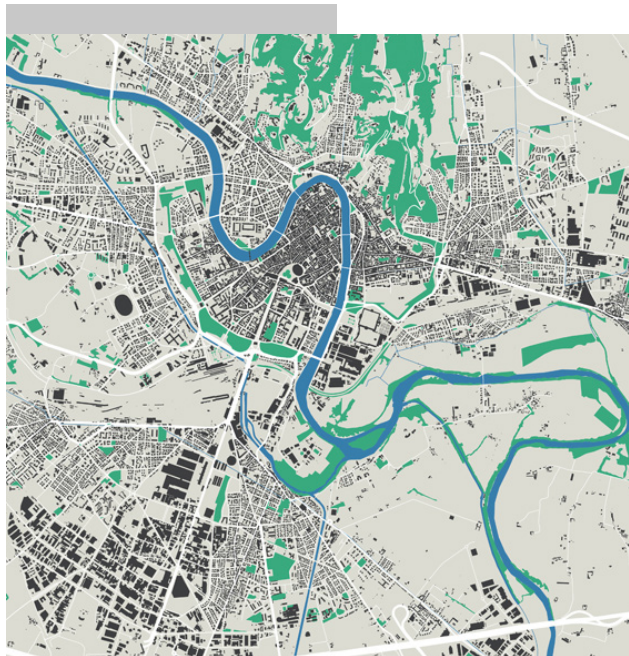
### Introduzione

La rigenerazione urbana rappresenta un processo strategico e strutturato, finalizzato al recupero e alla riqualificazione di aree urbane degradate o sottoutilizzate, con l'intento di migliorare la qualità della vita dei residenti e dell'intera comunità. **In ambito territoriale, la rigenerazione urbana si concentra sul recupero di spazi dismessi o poco sfruttati, come ex aree industriali, parchi abbandonati o edifici inutilizzati.**

A livello sociale, mira a migliorare le condizioni di vita dei cittadini attraverso la creazione di nuovi servizi, l'incremento della sicurezza e la promozione della partecipazione civica. Dal punto di vista economico, si propone di generare nuove opportunità occupazionali e promuovere lo sviluppo economico locale. Questi processi sono solitamente promossi e finanziati da una variegata gamma di attori, sia pubblici che privati, tra cui enti governativi, amministrazioni locali, imprese, organizzazioni non-profit e cittadini. La loro diffusione è sempre più ampia a livello globale, soprattutto in contesti dove vi è una crescente domanda di città più vivibili, sostenibili ed inclusive.

Gli effetti della rigenerazione urbana sui contesti territoriali possono essere così riassunti:

- Miglioramento del contesto territoriale attraverso il recupero di aree o edifici dismessi o con elevate criticità ambientali e sociali;
- Miglioramento della qualità della vita mediante la creazione di spazi pubblici, l'implementazione di servizi e processi partecipativi.
- Miglioramento delle condizioni sociali grazie alla generazione di nuove opportunità occupazionali e di sviluppo economico nei quartieri più svantaggiati.
- Miglioramento delle condizioni economiche e lavorative, favorendo la crea-



zione di posti di lavoro e l'attrazione di investimenti.

- Miglioramento della qualità della vita attraverso l'adozione di tecnologie innovative.
- Realizzazione o aggiornamento di infrastrutture sanitarie, educative e sociali per incrementare il benessere delle comunità locali.
- Miglioramento delle condizioni ambientali focalizzandosi sull'efficienza energetica degli edifici, la riduzione delle fonti inquinanti, la creazione di spazi verdi e l'incoraggiamento della mobilità sostenibile;
- Aumento della sicurezza dei cittadini.

La combinazione di tali fattori contribuisce ad aumentare l'attrattività di un quartiere, di un ambito o di una città. Gli elementi caratterizzanti della rigenerazione urbana sono:

- La riqualificazione edilizia.
- La creazione di alloggi e residenze di alta qualità.
- La creazione/riqualificazione di spazi pubblici come piazze, parchi e aree pedonali.
- La promozione del trasporto pubblico e della mobilità sostenibile per ridurre la dipendenza dalle automobili.

- La promozione e la valorizzazione del patrimonio culturale, storico e paesaggistico del territorio.

In conclusione, la rigenerazione urbana si configura come un processo complesso che coinvolge una vasta gamma di attori, operatori ed enti, chiamati a implementare, gestire e valutare interventi su diversi fronti, in vista di un progetto e di obiettivi condivisi. In un'epoca in cui i centri urbani assumono sempre più importanza, la rigenerazione urbana si presenta come una risorsa di inestimabile valore, in grado di garantire la prosperità dei cittadini e il futuro sostenibile delle comunità e delle città stesse.

## Le norme sulla riqualificazione edilizia, ambientale ed urbana

La normativa di riferimento in ambito di riqualificazione edilizia, ambientale ed urbana per quanto riguarda il Comune di Verona e quindi la regione Veneto può essere sintetizzata quanto segue:

- 1. Legge Regionale n° 14 del 6/6/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo":** Questa legge contiene disposizioni generali e definizioni, con particolare riferimento al concetto di suolo come risorsa limitata e non rinnovabile, di fondamentale importanza per la qualità della vita presente e futura, la salute, l'equilibrio ambientale e la produzione agricola. È pertanto cruciale considerare gli aspetti legati al suolo, al suo utilizzo e alla sua tutela nell'ottica della rigenerazione urbana. In questo caso evidenziamo la definizione di suolo che recita: **"Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio";**

- 2. Legge Regionale n° 11 del 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesag-**



gio": Questa legge disciplina la normativa relativa al governo del territorio e al paesaggio. In particolare, l'articolo 17 definisce il contenuto del Piano degli Interventi (PI), che, come strumento operativo, deve essere coerente con il bilancio pluriennale comunale, il programma triennale delle opere pubbliche e altri strumenti comunali settoriali. Il Comune è tenuto a valutare la riorganizzazione e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, verificando la conformità del PI rispetto alle norme regionali sul consumo di suolo. Inoltre, al comma e) dell'art.17 viene disciplinata l'individuazione di ambiti urbani specifici di rigenerazione soggetti ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile ai sensi dell'art 7 comma 1 lettera a).

Dunque, le aree urbane ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana sono contraddistinte da una o più delle seguenti caratteristiche:

- **Degrado edilizio;**
- **Degrado urbanistico;**
- **Degrado socioeconomico;**
- **Degrado Ambientale;**

In questa fattispecie dunque all'art. 17 comma 4 della medesima legge viene stabilito che il Comune verifichi le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora da tale verifica risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione il Comune procede a verificare il rispetto dei limiti del consumo di suolo come da normativa regionale. Successivamente si procede con l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica (a cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati) per valutare proposte di intervento che, conformi allo strumento urbanistico comunale vigente, risultino idonee in relazione ai benefici appor-

tati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minor consumo di suolo e di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

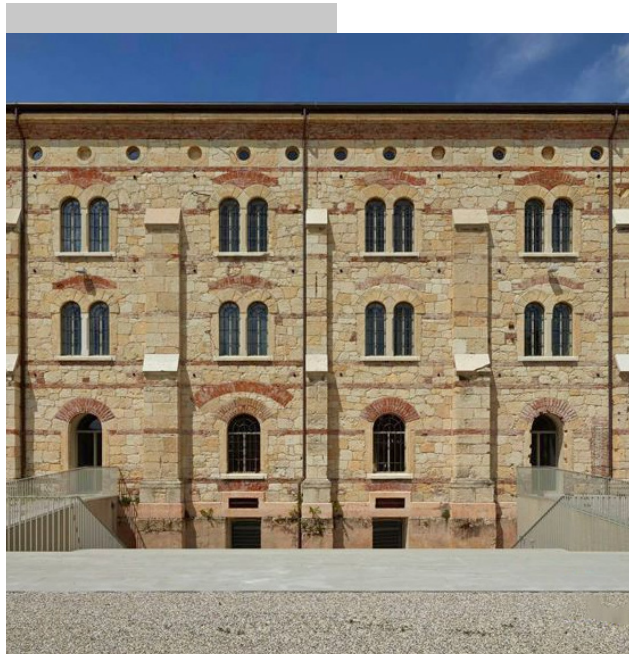
**3. Decreto-legge del 16/07/2020 n° 76 – art.23 – quater – Usi Temporanei:** Questo decreto disciplina gli "Usi Temporanei", consentendo l'utilizzo di edifici e aree per scopi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente, purché di rilevante interesse pubblico o generale. L'attuazione avviene mediante convenzioni che regolano durata, modalità di utilizzo, costi, ripristino e garanzie. Tali usi temporanei non comportano la modifica della destinazione d'uso dei suoli o degli immobili coinvolti ma consentono al contempo di utilizzare parti di territorio o ambiti territoriali che diversamente non potrebbero essere riutilizzati.

**4. Il PAT (Piano di Assetto del Territorio):** Questo strumento definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il dimensionamento degli ambiti territoriali omogenei (ATO). Le misure di riqualificazione urbana sono previste in specifici ambiti urbani degradati e il Piano di Assetto del Territorio disciplina specifici obiettivi, limitazioni e misure di tutela ben definiti.

## **Demanio: accordo con Comune di Verona su progettazione condivisa**

Di recente si è assistito a un importante passo avanti per la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico a Verona. Seppur vi siano numerosi progetti già avviati e conclusi nel recente passato, vogliamo oggi porre l'attenzione su quanto previsto dall'accordo firmato tra **Comune di Verona e l'Agenzia del Demanio** per una progettualità condivisa che porterà alla realizzazione di **tre interventi strategici per lo sviluppo e la rigenerazione urbana**.

L'Amministrazione comunale, tra le prime in Ita-



lia, ha scelto di avvalersi della collaborazione della Struttura di progettazione dell'Agenzia del Demanio per predisporre i progetti di fattibilità tecnico-economica relativi a queste iniziative. L'obiettivo? Valorizzare il notevole patrimonio immobiliare pubblico e trasformarlo in un volano di crescita per lo sviluppo dell'intera città.

I tre interventi chiave:

- **Residenza universitaria Santa Marta:** realizzazione di una nuova palazzina universitaria. La progettazione della residenza universitaria, già prevista come opera di urbanizzazione nel Programma concluso nel 2009 relativo alle ex caserme Passalacqua e Santa Marta, mira a risolvere la carenza di alloggi universitari a cui l'amministrazione sta lavorando per dare risposte all'emergenza abitativa.

- **Mobilità nel quartiere di San Zeno:** riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi delle ex caserme Busignani, Riva di Villasanta e San Bernardino (di proprietà dello Stato) per migliorare la mobilità e l'accessibilità del quartiere. Il Comune prevede di realizzare all'interno delle aree delle ex caserme

nuovi alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), per rispondere alle esigenze abitative dei cittadini e adibire nuovi spazi verdi, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero, e servizi pubblici come asili nido, scuole e biblioteche.

- **Parco delle Mura:** valorizzazione e fruizione del Parco delle Mura Magistrali, un'area di circa 11 chilometri, trasformandolo da elemento di divisione a elemento di cerniera tra il centro storico e i quartieri circostanti. È in corso l'iter di trasferimento della proprietà dall'Ente Statale al Comune. il Parco delle Mura Magistrali sarà trasformato in un parco urbano, con aree verdi, sentieri pedonali e ciclabili, e punti di ristoro. Sarà utilizzato per ospitare inoltre eventi e manifestazioni culturali, sportive e ricreative.

Ha dichiarato il Direttore della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, Massimo Gambardella:

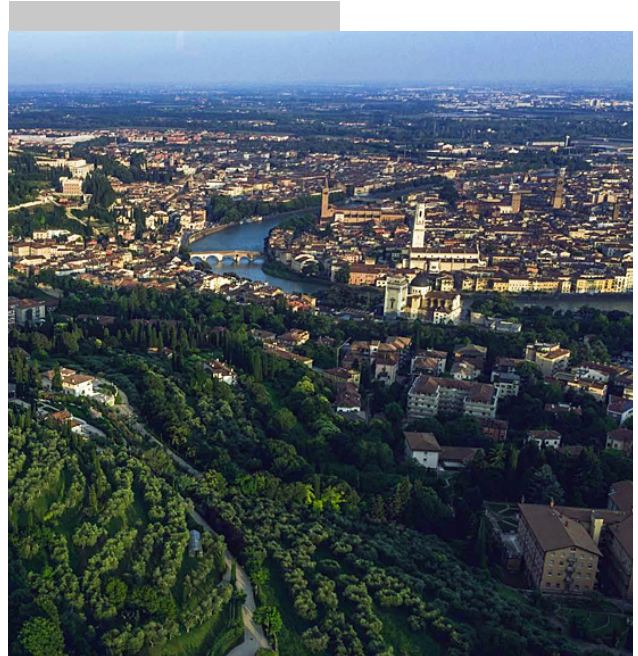
**“È sulla scorta di queste collaborazioni che hanno come finalità la valorizzazione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio comunale statale che è stato sottoscritto l'accordo tra Comune e Agenzia del Demanio – sottolinea la vicesindaca e assessora alla Pianificazione urbanistica -. Gli ambiti dell'accordo sono tre ma vi è la possibilità di ampliare i contenuti della collaborazione e riguardano progettazioni di fattibilità tecnico economica ai sensi del nuovo codice dei contratti pubblici che vengono realizzate a spese dello Stato e che riguardano ambiti su cui l'attenzione dell'Amministrazione è molto alta”. “Da tempo stiamo portando avanti con l'amministrazione comunale una strategia immobiliare integrata che, in coerenza con le previsioni di sviluppo della città, coinvolge gli asset pubblici e tutte le funzioni e le amministrazioni coinvolte: obiettivo primario è trovare soluzioni in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi restituendo alla collettività beni rifunzionalizzati e fruibili”.**

I benefici previsti alla base degli accordi:



- Maggiore efficienza energetica e riduzione dell'impatto ambientale.
- Miglioramento della qualità della vita dei cittadini.
- Sviluppo di nuove attività economiche e creazione di posti di lavoro.
- Valorizzazione del territorio e del paesaggio urbano.

L'accordo tra Comune di Verona e Agenzia del Demanio rappresenta un modello da seguire per altre amministrazioni locali che vogliono valorizzare il proprio patrimonio immobiliare pubblico e contribuire allo sviluppo sostenibile del territorio. Questi interventi si aggiungono ai già numerosi messi in atto negli ultimi anni dal Comune, sostenuti grazie al piano avviato con l'impulso dei fondi del PNRR. Tra questi, si ricorda, il «recupero dell'ex Arsenale», la «creazione dello skate park», la «nuova palestra alla Bassona», il «prolungamento delle piste ciclabili», ma anche i «servizi per famiglie e disabili» e l'«abbattimento delle barriere architettoniche in tutti i musei cittadini e in Arena». ■



# L'AGENDA PARLAMENTARE

Dott.ssa Elisabetta Maggi  
Responsabile rapporti istituzionali presso ISPRO Istituzioni e Progetti S.r.l.



## La "casa" al centro del dibattito politico-parlamentare

Il mese di maggio si è chiuso con la conversione in legge del **decreto legge "superbonus" o "salva spese"** e, contestualmente con l'approvazione, in Consiglio dei Ministri, dell'atteso **provvedimento "salva casa"**, voluto dal Ministro Salvini.

### Decreto Superbonus o Salva Spese

Il decreto superbonus, che ha ottenuto il via libera definitivo dalla Camera dei deputati giovedì 23 maggio e deve ora essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale, ha quasi completamente eliminato la possibilità di esercitare l'opzione della **cessione del credito o dello sconto in fattura** al posto delle detrazioni fiscali.

Tra i soggetti per i quali il precedente decreto "blocca cessioni" del febbraio 2023 (il primo dei tanti interventi sulla materia effettuato dal Governo Meloni) aveva mantenuto in vita la possibilità di utilizzare tali vantaggiose opzioni, c'erano anche gli **laccp ed assimilati**, oltre che le cooperative di abitazioni e le onlus. Adesso si prevede solo un regime transitorio se, al 30 marzo (data di entrata in vigore del DL 39 del 2024) per i lavori assentiti tramite Cila o altri titoli edilizi i cantieri non sono aperti o se sono avviati ma non è stata pagata alcuna fattura.

Unica eccezione, limitata nel tempo, solo per gli immobili dell'area del cratere del sisma del 2009 e del 2016 per i quali le due opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito restano una strada percorribile, ma per un importo contingentato che per il 2024 ammonta a 400 milioni di euro.



Il giro di vite alle cessioni coinvolge anche il **bonus barriere** per il quale le opzioni per sconto e cessione erano ancora possibili nelle parti comuni di edifici condominiali e per le unifamiliari e le unità immobiliari in immobili plurifamiliari. A partire dal 30 marzo 2024, data in cui il decreto legge è entrato in vigore, i condomini, le villette e gli appartamenti possono optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, solo se al 29 marzo 2024 era stato già richiesto il titolo abilitativo, se dovuto, oppure se erano già iniziati i lavori.

Nel corso dell'esame parlamentare, con un emendamento presentato dal Governo, è stato inoltre previsto che le detrazioni relative alle spese sostenute nel 2024 relative al Superbonus, Bonus barriere architettoniche e Sismabonus (compreso il Sismabonus acquisti), siano ripartite in **10 quote annuali**, anziché in 4/5 come era invece previsto. Dopo lunghe discussioni nel corso delle quali è intervenuto lo stesso Ministro Giorgetti, è stato chiarito che la **retroattività dello "spalma crediti"** in 10 anni è limitata alle spese sostenute nel 2024.

Le banche e gli istituti finanziari dal 2025 non potranno più compensare i crediti del superbonus con debiti previdenziali. Sempre per il 2025 è stato istituito un **fondo con dotazione pari a 35 milioni di euro** finalizzato a riconoscere un contributo a favore dei soggetti che sostengono spese per interventi da Superbonus (sia energetici che antisismici) su immobili danneggiati da eventi sismici verificatesi dal 1° aprile 2009, diversi da quelli localizzati in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria.

È stata anche prevista una **norma anti-usura** la quale prevede che, chi ha acquistato i crediti a un corrispettivo inferiore al 75%, a partire dal 2025 dovrà utilizzarli in sei quote annuali, mentre per il **Terzo Settore** (Onlus, Organizzazioni di Volontariato ed Associazioni di Promozione Sociale) è stato istituito un fondo con dotazione pari a 100 milioni di



euro per il 2025, finalizzato all'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e strutturale realizzati su immobili iscritti nello stato patrimoniale e utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività degli stessi.

Un'ulteriore novità introdotta dall'emendamento del Governo in sede di conversione del provvedimento riguarda il **Bonus ristrutturazioni**, che rimane in vigore nella misura del 50% solo fino al 31 dicembre 2024, per scendere poi al 36% fino al 31 dicembre 2027 e al 30% dal 1° gennaio 2028 fino al 31 dicembre 2033.

Nessuna agevolazione specifica è stata prevista per il mondo dell'edilizia residenziale pubblica.

## Decreto "Salva Casa"

Mentre il DL Superbonus concludeva il suo iter parlamentare di conversione, il Consiglio dei Ministri ha provveduto ad approvare, venerdì 24 maggio, un altro decreto-legge recante Misure urgenti in materia



di **semplificazione edilizia e urbanistica** che è già stato definito "Di salva casa", fortemente voluto dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini.

Il decreto, che si compone di soli 3 articoli, mira a:

- semplificare le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica, anche al fine di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando allo stesso tempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;
- rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori dei beni immobili;
- consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche mediante la regolarizzazione delle c.d. lievi difformità edilizie, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico alla celere circolazione dei beni.

Rispetto al quadro normativo esistente vengono **snellite le procedure per ottenere le certificazioni in caso di cambio di destinazione d'uso degli immobili**.

Viene inoltre ampliata la categoria degli **interventi di edilizia libera** che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ricomprendendovi le **vetrate panoramiche amovibili** con cui vengono chiusi i porticati all'interno dell'edificio e **tende, pergole o gazebo semi-stabili** con cui spesso si chiudono le verande, anche nel caso in cui le strutture siano addossate o annesse agli immobili, purché non siano chiuse in maniera definitiva ma dotate per esempio di vetrate mobili o richiudibili, e purché non abbiano un impatto visivo troppo notevole.

Vengono, inoltre, **ampliati i limiti entro i quali le difformità edilizie non vengono considerate degli abusi**. Finora queste tolleranze costruttive avevano soglie molto basse, pari al 2 per cento della superficie per tutti gli immobili: se la difformità rispetto al progetto consegnato al Comune riguardava, cioè,

più del 2 per cento della superficie dell'immobile, andavano sanate. Ora queste soglie vengono alzate, ma solo per le difformità già esistenti all'entrata in vigore del provvedimento. Il limite del 2 per cento varrà per le case con oltre 500 metri quadrati di superficie utile; salirà al 3 per cento per quelle tra 300 e 500 metri quadrati; al 4 per cento per quelle tra 300 e 100 metri quadrati e al 5 per cento per le case di meno di 100 metri quadrati.

Viene ampliata la tolleranza anche per le irregolarità nella disposizione degli spazi interni, delle porte e delle finestre.

**Il decreto supera il principio della cosiddetta "doppia conformità"**, semplificando il processo, e stabilendo che possono essere sanati gli interventi che sono conformi alle norme urbanistiche attualmente in vigore (quelle che stabiliscono se e in quali aree si può costruire) e che erano coerenti con le norme edilizie (quelle che riguardano il modo con cui si costruisce) all'epoca della realizzazione dell'immobile.

Viene poi introdotto il principio del silenzio assenso. A differenza di come funzionano le normative attuali, per cui l'autorizzazione si considera negata finché non viene rilasciata dagli uffici pubblici preposti, d'ora in avanti le richieste di sanatoria di piccole difformità vengono considerate accolte se il Comune o le altre amministrazioni coinvolte non negano l'autorizzazione entro 30 o 45 giorni (a seconda del tipo di richiesta avanzata). Per gli immobili sottoposti a vincoli paesaggistici le autorità avranno invece ulteriori 180 giorni per rispondere.

Il provvedimento dovrà adesso essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale e trasmesso al Parlamento per l'avvio del suo iter di conversione. ■



# Partecipazione e voto del conduttore

Nelle assemblee condominiali: un'analisi giuridica

Avv. Andrea Sabino



Il diritto degli inquilini di partecipare e votare nelle assemblee condominiali è un tema di crescente rilevanza nell'ambito giuridico italiano. Con l'evoluzione delle normative nazionali e sovranazionali diventa fondamentale comprendere i diritti e le responsabilità dei conduttori nei confronti del Condominio.

## La nozione di "aventi diritto"

Innanzitutto, occorre fare riferimento alla disposizione introdotta al penultimo comma dell'art. 1136 c.c., come modificata dalla Riforma condominiale del 2012, che recita: "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". Tale enunciato sottolinea che, in caso di mancata convocazione di uno o più condomini, l'organo collegiale non potrà legittimamente assumere deliberazioni. Analogamente, l'art. 66 delle disp. att. c.c. ribadisce l'importanza dei predetti aventi diritto nei suoi vari commi. Diventa rilevante comprendere la definizione di aventi diritto nelle assemblee condominiali e, segnatamente, se tra essi siano inclusi anche i conduttori. La risposta al quesito è affermativa, supportata da varie normative condominiali e locative che riconoscono diritti ai conduttori.

Attraverso un'analisi dettagliata sia delle normative sia della giurisprudenza emerge che gli inquilini sono considerati aventi diritto e, pertanto, hanno il diritto di partecipare e votare nelle assemblee condominiali. In particolare, l'art. 10 della Legge n. 392/78 conferisce esplicitamente agli inquilini il diritto di voto su questioni relative alle spese e alla gestione dei servizi comuni ("Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria").

Da questa disposizione risulta che il conduttore ha un interesse proprio nelle decisioni relative ai servizi comuni e vanta, dunque, il diritto di partecipare autonomamente all'assemblea dei condomini, qualificandosi quindi come avente diritto. L'inclusione dei conduttori in questa categoria ha implicazioni significative, soggette a interpretazioni dottrinali divergenti. Una delle principali questioni riguarda l'obbligo dell'Amministratore di Condominio di convo-



care o meno anche i conduttori nelle assemblee condominiali riguardanti le spese e la gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Infatti, se i conduttori rientrano tra gli aventi diritto, la loro mancata convocazione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c., comporterebbe l'invalidità della convocazione assembleare e, conseguentemente, l'annullabilità o l'annullabilità anche delle delibere assunte.

### **Il contrasto giurisprudenziale**

Il dibattito su questo argomento si è principalmente articolato in due filoni interpretativi, che saranno di seguito sintetizzati.

La prima tesi, di natura più restrittiva, propone che la convocazione dell'assemblea da parte dell'Amministratore debba essere notificata esclusivamente al proprietario dell'immobile e non necessariamente anche al conduttore.

In questa ottica, l'eventuale mancata conoscenza della convocazione da parte del conduttore non può essere imputata al Condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione. Spetta dunque solo al locatore informare il conduttore della convocazione dell'assemblea, soprattutto quando le materie all'ordine del giorno riguardano direttamente il secondo.

Ne discende che la delibera adottata in assenza del conduttore rimane valida, poiché l'inadempimento del locatore nell'informare l'inquilino non coinvolge il Condominio. Tuttavia, tale inadempimento non incide sul rapporto contrattuale tra le parti, quindi non può essere utilizzato dal conduttore per risolvere il contratto di locazione o sospendere le proprie obbligazioni contrattuali.

Una tesi alternativa sostiene invece che, considerando il diritto del conduttore a partecipare all'assemblea come uno degli aventi diritto, il Condominio – e, quindi, l'Amministratore – è obbligato a convocarlo. Secondo questa interpretazione, se il conduttore non viene convocato e la delibera viene assunta in sua assenza, il conduttore ha il diritto di impugnare la relativa delibera assembleare. I sostenitori di questa tesi argomentano che l'obbligo di convocazione da parte del Condominio può essere desunto, tra l'altro, dall'obbligo di mantenere un registro anagrafico condominiale, che include anche i conduttori.



Inoltre, la Legge di Stabilità del 2016 ha reso obbligatoria la comunicazione al Condominio da parte del locatore dell'esistenza del contratto di locazione, il che implica la partecipazione del conduttore alla vita condominiale. Secondo questa prospettiva, se il Condominio deve convocare gli aventi diritto e i conduttori rientrano in questa categoria nei casi previsti dalla Legge n. 392/78, allora il Condominio deve convocare anche loro.

Infine, va notato che non vi sono ostacoli né indicazioni contrarie affinché le disposizioni dell'art. 10 della Legge n. 392/78 siano applicabili anche in situazioni in cui non esiste un vero e proprio Condominio o in cui vi è un unico proprietario di un edificio e tutte le unità immobiliari sono locate a terzi. In tali circostanze, sebbene non si tratti di un Condominio, le disposizioni del summenzionato articolo sono applicabili in virtù dei suoi commi 3 e successivi, che prevedono che "La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio" e che "In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del Codice civile sull'assemblea dei condomini". I contratti di locazione, solitamente, fanno esplicito riferimento alla Legge n. 392/78 per quanto riguarda oneri e spese, creando così un rinvio implicito a tale normativa.

In conclusione, non esiste ancora una soluzione definitiva su questo punto, poiché i due orientamenti non sono stati ancora risolti dalla giurisprudenza di legittimità, nonostante le numerose occasioni in cui questa si è pronunciata sulla questione. La prassi tra gli Amministratori di Condominio è di adottare la prima tesi, ossia convocare i proprietari degli immobili o i locatori, i quali a loro volta informano i conduttori della convocazione dell'assemblea.

### **La soluzione più cautelativa**

Data l'incertezza normativa in materia, tuttavia, sarebbe preferibile adottare un approccio precauzionale e garantista, al fine di evitare potenziali conflitti all'interno del Condominio e, nello specifico, l'annullamento delle delibere assembleari. Sarebbe opportuno, quindi, favorire la convocazione diretta dei conduttori da parte dell'Amministratore, il quale dispone dei loro nominativi. Nel caso in cui gli Amministratori di Condominio non seguano questa prassi, si consiglia al locatore di assicurarsi che i propri conduttori vengano informati dell'assemblea in ogni caso.

### **Le modalità di voto**

Un'altra questione che ha suscitato notevoli problematiche è la modalità di voto dei conduttori nelle assemblee condominiali, in relazione alle materie di loro competenza.

Sebbene l'individuazione del quorum costitutivo non sollevi particolari dubbi,

poiché sono rilevanti solo i partecipanti al condominio in base al valore proporzionale delle rispettive proprietà individuali, ci sono invece incertezze riguardo al quorum deliberativo/funzionale.

Nel caso in cui un condomino abbia locato più appartamenti di sua proprietà, emerge una situazione complessa. Mentre è chiaro che un conduttore rappresenta una "testa" portando con sé i millesimi relativi all'unità immobiliare, la stessa chiarezza non sussiste quando il proprietario loca più appartamenti. Si evidenzia, infatti, una complicazione nel caso in cui un condomino, titolare di un solo voto, dia in locazione più unità immobiliari, poiché in base all'art. 10 Legge n. 392/78, tutti gli inquilini avrebbero diritto di voto.

Il dibattito sull'approccio da seguire è influenzato dalla mancanza di una connessione chiara tra l'art. 1136 c.c. (che stabilisce che ogni condomino ha un solo voto) e l'art. 10 Legge n. 392/78 (che conferisce il diritto di voto a ciascun avente diritto).

Una interpretazione suggerisce che, ai fini della maggioranza, sia necessario un voto uniforme, con il Presidente dell'Assemblea che deve sorteggiare tra i vari inquilini partecipanti. Un'altra interpretazione, invece, sostiene che ogni inquilino possa votare esprimendo i millesimi di cui è portatore.

Alcuni ritengono che i partecipanti possano essere "moltiplicati" per il numero di appartamenti locati, ma ciò potrebbe alterare l'equilibrio assembleare.

### **La prassi**

Date queste incertezze e la mancanza di precedenti giurisprudenziali, si è consolidata una prassi che prevede l'aumento dei partecipanti all'assemblea in base al numero di inquilini presenti, riconoscendo a ciascuno di essi un voto pieno; ad esempio, in un condominio con 20 unità immobiliari, di cui 10 locati da un unico proprietario, la validità dell'assemblea tiene conto anche dei conduttori presenti, consentendo loro di partecipare pienamente alle delibere. E tale approccio è quello maggiormente adottato dagli Amministratori di condominio.

### **Le considerazioni finali**

Fatta salva qualsivoglia integrazione di legge o giurisprudenziale in materia, si ritiene, pertanto, che le questioni oggetto della presente disamina possano essere interpretate preferendo, nell'incertezza normativa in materia, aderire a un approccio quanto più possibile cautelativo rispetto alla convocazione, alla partecipazione e alla votazione nelle assemblee condominiali da parte di conduttori di immobili concessi in assegnazione/locazione. ■



# Equo compenso nei contratti pubblici

Il nodo gordiano: chi assumerà le veci di Alessandro Magno?

Avv. Paolo Clarizia



## La legge sull'equo compenso e il Codice dei contratti pubblici

La legge 21 aprile 2023, n. 49 al fine di assicurare ai professionisti compensi commisurati ai valori delle prestazioni e rafforzarne la posizione rispetto ai contraenti forti rappresentati da imprese con significativi fatturati e dimensioni, ha introdotto la disciplina dell'equo compenso.

L'equo compenso rappresenta un corrispettivo minimo proporzionato all'attività professionale svolta conforme ai compensi previsti con decreti ministeriali per i professionisti iscritti a ordini o collegi (quali, ad esempio, avvocati, ingegneri o architetti) che deve essere garantito, oltre che dalle imprese bancarie e dalle altre imprese con più di cinquanta lavoratori o dieci milioni di euro di fatturato, da tutte le pubbliche amministrazioni e dalle società a partecipazione pubblica (art. 2, comma 3).

In particolare, la legge n. 49/2023 ha riscritto le regole in materia di corrispettivo per le prestazioni professionali, garantendo la percezione di un compenso proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto, al contenuto e alle caratteristiche della prestazione professionale.

Il legislatore ha stabilito la nullità delle clausole che non prevedano un compenso equo e proporzionato all'opera prestata, introducendo una nullità relativa o di protezione che consente al professionista di impugnare la convenzione, il contratto, l'esito della gara, l'affidamento, la predisposizione di un elenco di fiduciari o comunque qualsiasi accordo che preveda un compenso iniquo innanzi al Tribunale territorialmente competente in base al luogo in cui ha la residenza, per chiedere la rideterminazione del compenso per l'attività professionale prestata con l'applicazione dei parametri previsti dal decreto ministeriale relativo alla specifica attività svolta.

La previsione di un siffatto obbligo fin dall'origine ha sollevato dubbi in ordine alla compatibilità con i principi di concorrenza e di economicità sottesi alla dis-



ciplina in materia di procedure di aggiudicazione dei contratti pubblici, in quanto rappresenta un limite invalicabile ai ribassi che possono essere offerti dagli operatori economici in gara.

Già con la deliberazione del 27 giugno 2023 l'Autorità Nazionale Anticorruzione aveva rilevato che "sull'equo compenso ci sono disposizioni potenzialmente contrastanti" ed aveva manifestato l'esigenza di una soluzione concordata nell'ambito della Cabina di Regia, ovvero di un intervento normativo, "per sminuire il rischio contenzioso".

Purtroppo, a distanza di oltre un anno dall'entrata in vigore della legge sull'equo compenso e del Codice dei contratti pubblici le incertezze non sono state ancora chiarite ed i contenziosi sono esplosi.

A onor del vero l'interpretazione della normativa risulta ad oggi ancor più intricata a causa delle diverse interpretazioni formulate dalle diverse autorità del settore (ANAC, AGCM e MIT), dagli orientamenti non sempre univoci dei giudici amministrativi ed europei e dalle contrapposte esigenze delle stazioni appaltanti, da un lato, di spendere meno, e dei professionisti, dall'altro lato, di ottenere compensi maggiori.

### **L'interpretazione restrittiva dell'ANAC**

LaSecondo l'ANAC, infatti, i limiti della legge n. 49/1993 non troverebbero applicazione nell'ambito dei contratti pubblici essendo in contrasto "con il principio di concorrenza" e "farebbe lievitare i costi e penalizzerebbe i professionisti più giovani e i più piccoli".

Tale interpretazione si fonda sulle sentenze della Corte di Giustizia dell'Unione europea (4.7.2019, C-377/17 e, più recentemente, 25.1.2024, C-438/22), che hanno ritenuto illegittima la fissazione di importi minimi degli onorari di liberi professionisti.

Del resto, la predetta limitazione non sembrerebbe idonea a perseguire il proprio obiettivo anche in materia di appalti pubblici, poiché nessuna esigenza di



protezione vi sarebbe quando la prestazione avviene nell'ambito di una procedura competitiva attraverso il confronto di offerte libere e adeguatamente ponderate da parte degli offerenti e con la garanzia di adeguati meccanismi atti proprio ad evitare la presentazione di offerte eccessivamente basse e quindi non sostenibili.

### **L'orientamento meno rigoroso della giurisprudenza amministrativa**

Tuttavia, i giudici amministrativi non hanno condiviso l'interpretazione dell'ANAC, in quanto non vi sarebbe alcun contrasto tra le disposizioni di cui alla Legge n. 49/2023 e la libertà di stabilimento (art. 49 TFUE) o il "diritto di prestare servizi in regime di concorrenzialità" (artt. 101 TFUE e 15 direttiva 2006/123/CE), né "ontologica incompatibilità" tra la stessa legge e la disciplina del Codice dei contratti pubblici; conseguentemente il limite dei parametri dovrebbe applicarsi a tutti gli appalti pubblici banditi successivamente a prescindere dall'espressa previsione (TAR Veneto 3.4.2024, n. 632 e TAR Lazio 30.4.2024, n. 8580). In particolare, con riferimento all'asserita incompatibilità della disciplina dell'equo compenso con il diritto eurounitario, i giudici amministrativi hanno ritenuto che le tariffe minime non sarebbero suscettibili di pregiudicare l'accesso al mercato italiano da parte di operatori economici di altri Stati dell'Unione Europea, in quanto si limiterebbero a spostare la competizione su profili accessori del corrispettivo globalmente inteso (ad esempio, le spese generali), nonché sul profilo qualitativo e tecnico dell'offerta.

Del resto secondo i giudici amministrativi la Legge n. 49/2023, oltre a perseguire obiettivi di protezione del professionista, mediante l'imposizione di un'adeguata remunerazione per le prestazioni da questi rese, contribuisce, tra l'altro, analogamente al richiamato giudizio di anomalia dell'offerta, a evitare che il libero confronto competitivo comprometta gli standard professionali e la qualità dei servizi da rendere a favore della pubblica amministrazione.

### **L'auspicato intervento del legislatore**

L'insanabile contrasto tra le due interpretazioni e tra le contrapposte esigenze sottese assume rilievo non soltanto in quanto foriero di contenzioso, ma anche per le conseguenze per le finanze pubbliche e per i funzionari pubblici, le cui condotte appaiono suscettibili di configurare ipotesi di responsabilità erariale.

Laddove, infatti, la legge sull'equo compenso dovesse essere considerata in contrasto con i sovraesposti principi europei della libera concorrenza, l'applicazione dei limiti tariffari dovrebbe essere considerata anticomunitaria. Conseguentemente in capo ai funzionari pubblici imputabili della mancata disapplica-



zione del divieto di ribasso potrebbero essere configurata una responsabilità erariale pari al pregiudizio arrecato alle finanze pubbliche dalla mancata applicazione degli sconti.

Alla luce dell'insanabile conflitto tra gli orientamenti, dell'incertezza tra gli operatori del settore e delle correlate responsabilità in capo ai funzionari pubblici appare evidente l'esigenza di un intervento chiarificatore del legislatore che, come Alessandro Magno, dovrebbe recidere con immediatezza e una volta per tutte il nodo gordiano dell'equo compenso attraverso l'adozione di una disposizione compatibile con i principi sovranazionali. ■



# Raccolta comunicazioni

## \_Maggio 2024

### **COMUNICAZIONE 67**

**PROT. N. 599**

Roma, 29 aprile 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

---

### **COMUNICAZIONE 68**

**PROT. N. 600**

Roma, 29 aprile 2024

OGGETTO: AGORA' IMU - Promemoria

---

### **COMUNICAZIONE 69**

**PROT. N. 601**

Roma, 29 aprile 2024

OGGETTO: Intervista esclusiva al Ministro del MASE Gilberto Pichetto Fratin

---

### **COMUNICAZIONE 70**

**PROT. N. 603**

Roma, 30 aprile 2024

OGGETTO: Parere espresso all'ATER di Viterbo

---

### **COMUNICAZIONE 71**

**PROT. N. 604**

Roma, 30 aprile 2024

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa n. 16 Aprile

---

### **COMUNICAZIONE 72**

**PROT. N. 615**

Roma, 30 aprile 2024

OGGETTO: Chiusura uffici 2 e 3 maggio 2024

---

### **COMUNICAZIONE 73**

**PROT. N. 620**

Roma, 30 aprile 2024

OGGETTO: AGORA' 7 Maggio ore 11.00 - "Efficientamento energetico e direttiva europea: valutazioni, soluzioni, prospettive"

---

**COMUNICAZIONE 74**

**PROT. N. 630**

Roma, 6 maggio 2024

OGGETTO: 7 maggio 2024 alle ore 11,00 - Promemoria

---

**COMUNICAZIONE 75**

**PROT. N. 634**

Roma, 6 maggio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

---

**COMUNICAZIONE 76**

**PROT. N. 651**

Roma, 7 maggio 2024

OGGETTO: AGORA' "Efficientamento energetico e direttiva europea"

---

**COMUNICAZIONE 77**

**PROT. N. 654**

Roma, 8 maggio 2024

OGGETTO: La formazione gratuita di Federcasa. formazione CAM

---

**COMUNICAZIONE 78**

**PROT. N. 655**

Roma, 9 maggio 2024

OGGETTO: Contratto servizi telematici

---

**COMUNICAZIONE 79**

**PROT. N. 676**

Roma, 13 maggio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

---

**COMUNICAZIONE 80**

**PROT. N. 731**

Roma, 15 maggio 2024

OGGETTO: Ti Forma: L'IA Generativa al servizio dell'Edilizia Residenziale Pubblica - Videoconferenza

---

**COMUNICAZIONE 81**

**PROT. N. 748**

Roma, 20 maggio 2024

OGGETTO: Agenda parlamentare

---

**COMUNICAZIONE 82**

**PROT. N. 750**

Roma, 20 maggio 2024

OGGETTO: Contratto servizi telematici - Promemoria

---

**COMUNICAZIONE 83**

**PROT. N. 768**

Roma, 27 maggio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale



**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](mailto:federcasa@federcasa.it)

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

---