

Competenze, scelte, protagonisti



**Numero 24**  
**ATER Trieste**

**Febbraio 2025**





effe magazine\_Numero 24, febbraio 2025

## Indice dei contenuti

---

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Presentazione ATER Trieste	6
Intervista a Daniele Mosetti	11
Incontriamo Cristina Amirante	14
Fotonotizia	16
Contributo SDA Bocconi	18
Le nuove Commissioni Tecnico Consultive	20
Bilancio biennale magazine Federcasa "Effe"	24
Incontro al MIT	27
Accordo Sicilia	28
Klimahouse 2025	30
In diretta dall'Europa	32
Contributo Rollino	34

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

---

Direzione creativa e progetto grafico **MF**

# Editoriale

Giada di Miceli

Responsabile relazioni esterne e dell'ufficio segreteria



Questo numero del periodico di Federcasa è dedicato ad Ater Trieste, nata nel 1902 come ICAM (Istituto Comunale Abitazioni Minime), la più antica istituzione d'Italia.

L'ambito territoriale di Ater Trieste, coincidente con quello dell'ex Provincia, è il meno esteso delle province italiane ma ha un'elevata densità abitativa, pari a 1.077 abitanti per chilometro quadrato.

Potrete apprezzare l'intervista a Daniele Mosetti, Presidente di Ater Trieste dal 25 novembre del 2024 ma non certo nuovo al mondo dell'Ater, nel precedente mandato infatti è stato membro del Consiglio di amministrazione, occupandosi in particolare delle tematiche relative all'ambito sociale.

Cristina Amirante, Assessore Regionale alle Infrastrutture e Territorio, ci racconta quanto e come la Regione stia lavorando e stia concludendo una fase di condivisione con i vari soggetti pubblici, istituzionali e gli operatori economici del territorio per una modifica normativa della legge sull'abitare, finalizzata proprio a renderla contemporanea e a soddisfare le esigenze variegata e differenziate del territorio. Riguardo al Sistema delle ATER, in questa riforma avrà un ruolo centrale perché ha dimostrato di essere in grado di dare risposte puntuali ed efficaci. È riuscito a gestire i cantieri sostenuti dal Superbonus, dai fondi PNRR e da quelli regionali, e sta lavorando a una programmazione quinquen-

nale di ampio respiro. Uno dei temi sicuramente è quello della differenziazione e le azioni da mettere in campo.

Con Luca Rollino approfondiremo L'Osservatorio RUPA (Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative) del Comune di Trieste nasce con l'ambizioso obiettivo di fornire un quadro dettagliato e aggiornato delle dinamiche abitative e immobiliari della città.

Vi raccontiamo com'è andata Klimahouse: una rappresentanza di Federcasa ha preso parte alla Fiera internazionale per l'edilizia responsabile e l'efficienza energetica. Sempre in questo numero vi relazioniamo l'incontro con il Ministro Salvini al MIT sul Piano Casa e della Giunta Itinerante di Federcasa a Milano con tappa al complesso di via Salomone che ospita 1.200 residenti.

Sono partite le Commissioni Tecnico Consultive, vi proponiamo la composizione di ognuna di esse. In fine abbiamo realizzato un bilancio del nostro periodico "Effe": vi invito a leggerlo.

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 ruolo sociale chiave per Federcasa

Marco Buttieri  
Presidente Federcasa



I primi mesi dell'anno sono stati particolarmente intensi perché, oltre a tutte le altre attività ordinarie della Federazione, ci hanno visto impegnati in particolare nell'ulteriore definizione della Misura del PNRR dedicata all'efficientamento degli immobili di edilizia residenziale pubblica e all'attivazione del nuovo servizio assegnato a Federcasa dalla Regione siciliana.

**Per quanto riguarda il primo tema, abbiamo avuto modo di confrontarci più volte in questi mesi, partecipando direttamente ai tavoli e indirettamente, fornendo il nostro contributo di idee e di soluzioni tecniche con gli Uffici della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che coordinano l'attività di stesura del prossimo Decreto interministeriale, attuativo del comma n. 513 e seguenti dell'ultima legge di bilancio.**

Come sapete, lo stanziamento previsto è davvero notevole ed è indispensabile che le nostre Aziende non si facciano accogliere impreparate, per mancanza di tempo, risorse, anche umane, o informazioni utili, per usufruire di questa opportunità storica. È da decenni, infatti, che non si vedevano destinati oltre 1.380 milioni di euro esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'ERP.

Considerato anche il nostro ruolo sociale, che sempre più è emergente nel corso degli ultimi anni, le ricadute di questi investimenti potranno generare

enormi benefici per il nostro inquilinato e ridurre fortemente le spese di gestione degli immobili di nostra proprietà o gestiti dalle nostre Aziende.

Siamo ormai in dirittura di arrivo e nel mese di marzo dovrebbe essere approvato il Decreto ministeriale che detterà le regole per le presentazioni di progetti, che le Esco dovranno prenotare per essere ammesse ad un contributo pubblico, che già oggi ci dicono sarà confermato nella misura del 65% dei costi progettuali da computo metrico basato sui prezzari regionali.

**Al riguardo, abbiamo già prenotato e ottenuto la massima disponibilità da parte dell'Unità della Presidenza del Consiglio a partecipare ad una Agorà con tutte le nostre Aziende, al fine di rispondere alle domande e ai quesiti che vorrete porre loro, per una maggiore chiarezza sulla Misura e sulle modalità di candidatura dei progetti.**

Relativamente, invece, al tema del servizio affidati dalla Regione Sicilia, questi mesi sono serviti per definire tutte le procedure di attivazione e dal 1° marzo prossimo i professionisti che sono stati incaricati per la gestione operativa dello sportello e dell'attività in favore delle istituzioni del territorio e degli inquilini sulle politiche dell'abitare concordate con l'ente regionale potranno effettivamente prendere servizio. Questo progetto ha certamente contribuito a qualificare ulteriormente il nostro ruolo a livello locale, nei confronti delle istituzioni, tant'è



che anche altre regioni si stanno interessando per avviare lo stesso percorso. In particolare, stiamo già dialogando concretamente con alcune realtà e potranno essere attivate nuove collaborazioni, anche su alti temi di forte impatto e interesse per il nostro comparto.

**Tutte queste attività, come abbiamo avuto modo di condividere con l'approvazione del bilancio nell'assemblea di Napoli, in prima battuta ci consentono di recuperare risorse importanti per la gestione generale della Federazione, ma soprattutto qualificano Federcasa come autorevole soggetto che, oltre alla rappresentanza delle Aziende associate, può esprimere competenze professionali di indubbio livello a supporto dell'attività legislativa, di coordinamento e della gestione dell'housing sociale a tutti i livelli istituzionali.**

Continueremo su questa strada nei prossimi mesi, tenendovi aggiornati su tutte le principali novità e servizi attivati.■



# ATER Trieste

## Prima l'esigenza abitativa dei cittadini



Nata nel 1902 come ICAM (Istituto Comunale Abitazioni Minime), Ater Trieste è la più antica istituzione d'Italia nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

L'istituto fu fondato in risposta alle urgenti necessità abitative di una città che stava vivendo una favorevole fase economica connessa all'intensa attività portuale e del conseguente incremento demografico. Da ICAM a IACP, fino a diventare ATER nel 1999, l'istituzione ha contribuito a modellare l'attuale configurazione urbanistica di Trieste. Quasi a dirigerne la distribuzione sul territorio, i quartieri popolari si svilupparono ai margini della città, diventando una sorta di avamposti periferici che nel tempo la città stessa, riempiendo i vuoti, ha inglobato al proprio interno.

Da allora fino ai giorni nostri, l'ente ha continuato a svolgere un ruolo fondamentale nel settore della edilizia residenziale pubblica, per rispondere al meglio all'esigenza abitativa primaria dei cittadini, generando nel contempo positive ricadute sociali ed economiche sul territorio.

### I numeri

L'ambito territoriale di Ater Trieste, coincidente con quello dell'ex Provincia, è il meno esteso delle province italiane ma ha un'elevata densità abitativa, pari a 1.077 abitanti per chilometro quadrato.

ATER gestisce complessivamente 13.080 alloggi ERP e non ERP; di essi, l'86,6% è di proprietà; inoltre



---

**1.370**

stabili in gestione

**13.080**

alloggi gestiti (ERP e non ERP)

**151**

dipendenti

**17.861**

inquilini sovvenzionata

---

[www.trieste.aterfvfg.it](http://www.trieste.aterfvfg.it)



gestisce oltre 1.100 unità immobiliari ad uso diverso dall' abitativo destinate alla locazione (negozi, magazzini, posti auto, uffici, ecc.).

Il 73% del patrimonio ha una vetustà superiore ai 40 anni. Gli inquilini ATER Trieste di edilizia sovvenzionata rappresentano il 7,8% della popolazione. (dati ISTAT e dati Ater Trieste al 01/01/2024); il 93% degli inquilini di edilizia sovvenzionata vive a Trieste. Sono 9.785 i nuclei familiari che occupano un alloggio di edilizia sovvenzionata, per un totale di 17.861 persone. Il 35% degli inquilini ha compiuto 65 anni; il 50% (4.898) degli inquilini vive da solo. Tra gli inquilini prevale la cittadinanza italiana (87%); il dato sale al 91% tra i titolari di contratto.

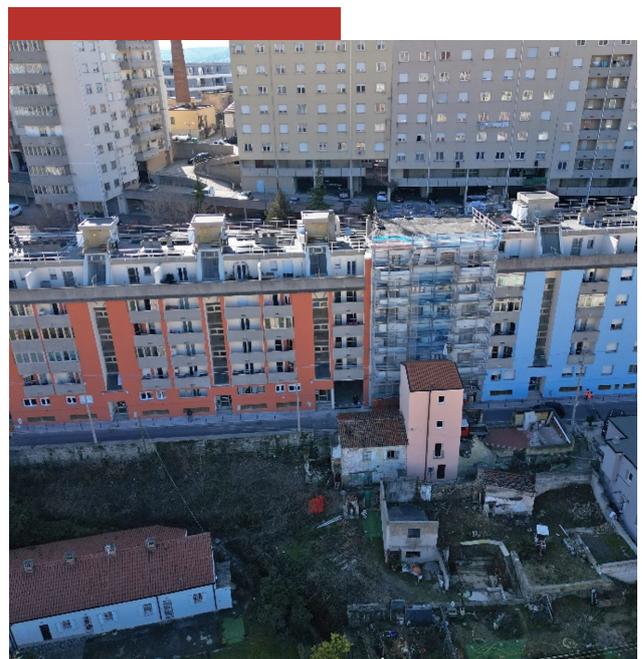
Per il calcolo del canone di locazione, l'utenza è suddivisa in 3 fasce ISEE: il 61% dei contratti di edilizia sovvenzionata è collocato nel segmento A, la fascia ad alta protezione socioeconomica. Canone medio mensile 2023: 140 euro. Ater Trieste impiega 154 dipendenti per i quali prevale la forma contrattuale a tempo indeterminato.

## Riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio: fonti di finanziamento

Una lunga storia ha consegnato ad Ater Trieste un patrimonio abitativo che abbraccia il secolo: un patrimonio importante sul piano storico e architettonico ma che presenta delle criticità, particolarmente sentite a Trieste, dove il tasso di vetustà di strutture e impianti, la tensione abitativa tipica del contesto cittadino ed infine l'elevata età media degli inquilini ERP richiedono sforzi particolari.

Nell'ultimo ventennio, una serie di interventi realizzati principalmente a Trieste ha consentito la messa in sicurezza degli edifici, l'efficientamento energetico e la conseguente valorizzazione dei contesti urbani in cui gli immobili sono inseriti.

L'Azienda ha colto il momento favorevole derivante dall'erogazione di fondi nazionali ed europei (PNC, PNRR) e da incentivi fiscali (Superbonus 110%, Ecobonus, Sismabonus) per innovare tecnologicamente il patrimonio immobiliare, ampliare l'offerta alloggiativa, calmierare le spese energetiche a cari-





co degli utenti che, per la maggior parte, rientrano nella fascia di debolezza socioeconomica più elevata. Con una serie di interventi di varia complessità si garantiranno l'efficientamento energetico di circa 1000 alloggi e l'immissione sul mercato di oltre 200 nuovi alloggi.

Le tipologie di intervento e le innovazioni tecnologiche introdotte sono molto varie e vanno dall'efficientamento energetico dell'involucro edilizio, alla messa in sicurezza di coperture e parapetti; dall'installazione serramenti ad interventi su impianti termici ed impianti di produzione acqua calda sanitaria, al miglioramento sismico, all'installazione impianti fotovoltaici.

Gli interventi con incentivi fiscali (Superbonus 110%, Ecobonus e Sismabonus) hanno interessato 53 stabili per un totale di 662 alloggi. Sono stati realizzati sia su stabili in amministrazione condominiale Ater che su stabili in amministrazione Ater in proprietà mista o interamente proprietà pubblica (Ater o Comuni), anche ricorrendo alla modalità del PPP; gli interventi con "Superbonus110%" si sono conclusi al 31/12/2023.

Nell'ambito del Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", continua l'attività per rispettare i termini di chiusura dei cantieri e la fruibilità delle opere finanziare. Le attività sono rivolte a due gruppi di opere.

Il primo gruppo consiste in 6 interventi di efficientamento energetico, più opere ulteriori, su stabili in proprietà mista situati a Trieste e nei comuni carsici; si tratta di stabili costruiti tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, per un totale di 253 alloggi, di cui 192 (76%) di proprietà di Ater Trieste. Quasi tutti i cantieri sono chiusi. L'importo complessivo di spesa è di circa 6 mln di euro.

Il secondo gruppo di opere interessa stabili inte-



ramente di proprietà di Ater e, dal punto di vista tecnico, sono più complessi rispetto ai precedenti, comportando sia la demolizione con ricostruzione di nuovi fabbricati, che la completa ristrutturazione degli edifici con adeguamento strutturale ed impiantistico. Attualmente sono aperti i cantieri per



92 alloggi per un investimento complessivo di 26 mln di euro; con successivi stralci, si raggiungerà la quota di 140 alloggi. Va precisato che, quanto alle fonti di finanziamento, gli interventi sono sostenuti per la parte di competenza pubblica da fondi PNC (integrazione statale dei fondi europei del PNRR), mentre per quella di proprietà privata si farà ricorso a fondi derivanti dalle quote forfetarie mensili versate dai proprietari privati presenti nel patrimonio immobiliare gestito dall'ATER di Trieste.

Sempre nell'ambito del PNRR rientra il progetto PINQuA "San Giovanni, un quartiere verde, inclusivo e smart" che porterà alla ristrutturazione di immobili residenziali di proprietà del Comune di Trieste e gestiti da Ater, con la realizzazione di 60 alloggi di edilizia sovvenzionata, la riqualificazione di spazi aperti verdi di uso collettivo e di immobili da destinare a servizi; sarà rafforzata l'attività della locale Microarea e realizzata la Casa delle Associazioni nell'ex scuola di via Caravaggio, destinata alle realtà della zona. Importo complessivo di progetto: 20 mln di euro. Ulteriori risorse deriveranno dal Piano di finanziamento pluriennale che il Sistema delle Ater FVG ha proposto alla regione: dal valore complessivo di oltre 300 mln di euro, sarà impiegato per il rinnovamento del patrimonio edilizio e la messa a disposizione di nuovi alloggi.

Focalizzando l'attenzione sul proprio ambito, Ater Trieste ha presentato un piano d'intervento di oltre 97 mln di euro, pari al 30% del budget complessivo del Piano.

Gli interventi inseriti nel Piano dall'Azienda comprendono una gamma variegata di soluzioni e si muovono in due direzioni:

- interventi edilizi su interi stabili e su alloggi singoli che prevedono: recuperi edilizi; efficientamento energetico con soluzioni di vario tipo (cappotti termici, sostituzione serramenti, ecc.); manutenzione straordinaria stabili e impianti; recupero alloggi singoli; eliminazione barriere architettoniche e instal-

lazione impianti elevatori.

- acquisizione 100 alloggi pronti all'uso nel comune di Trieste. Il quadro economico di spesa è pari a 97 mln di euro; gli interventi saranno realizzati in 5 annualità.

## Gestione sociale

Grande attenzione è stata rivolta ai risvolti sociali che la gestione dell'edilizia sovvenzionata comporta. Il termine Gestione Sociale indica la rete di azioni a supporto dei nuovi assegnatari nel loro percorso di inquilini Ater per favorire la coabitazione e prevenire il degrado abitativo e sociale e che ha portato all'attivazione di un ufficio specifico.

La gestione Sociale sviluppa nuove strategie e azioni per migliorare la qualità della vita dei residenti, con particolare attenzione verso le fasce più deboli, anche con l'aiuto di esperti della socialità che sono stati inseriti nell'organico aziendale: monitoraggio costante delle situazioni di criticità socio-abitative in collaborazione con le istituzioni preposte alla salute e alla protezione sociale delle persone; supporto nella fase di compilazione ed acquisizione del



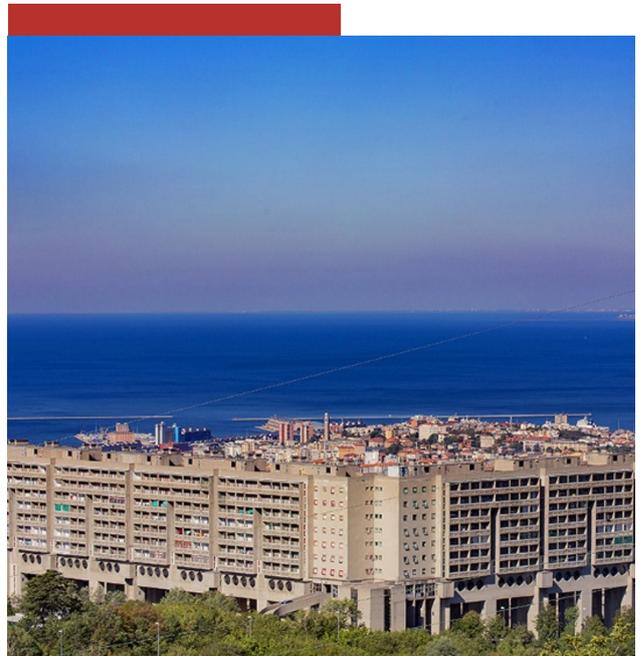


censimento, del pagamento canoni di locazione o di ulteriori incombenze amministrative.

Si occupa inoltre di prevenzione morosità, partecipazione progetto Habitat Microaree, programmazione e gestione del portierato sociale (sportelli di Ater sul territorio).

Sono stati attivati progetti a breve/medio termine portando nei contesti abitativi professionisti specializzati nella mediazione sociale e nel counseling; questo per favorire la risoluzione delle liti, potenziare i rapporti di buon vicinato, far emergere idee per migliorare i contesti abitativi dal punto di vista ambientale e manutentivo; si insegnerà la convivenza, il rispetto per il bene pubblico, risparmiando così sulla manutenzione necessaria per atti di "incuranza" da parte dei cittadini.

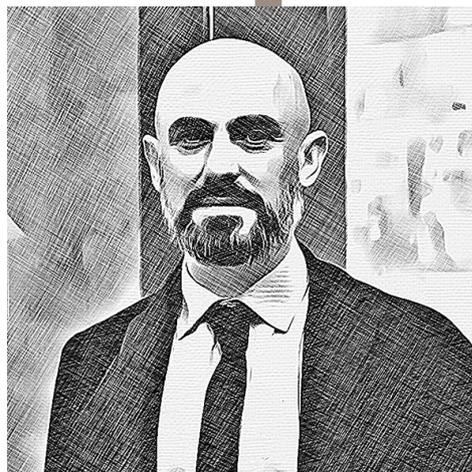
Dal 2023 gli interventi in casi gestiti dai Servizi Sociali sono stati 60, 300 quelli per prevenzione/gestione morosità, 850 le riduzioni di canone con fondo sociale e 30 gli interventi di mediazione sociale. ■



# L'intervista

## Daniele Mosetti

### Presidente ATER Trieste



Daniele Mosetti, 44 anni, è Presidente di Ater Trieste dal 25 novembre 2024. Nel precedente mandato è stato membro del Consiglio di amministrazione, occupandosi in particolare delle tematiche relative all'ambito sociale. Manager in un'azienda internazionale, è laureato in Scienze Psicologiche del Lavoro e delle Organizzazioni e in Scienze Politiche; ha un Master in Management.

**Presidente mosetti, l'esperienza acquisita in cinque anni come consigliere di ater trieste le consente di avere una chiara idea della sua azienda e della sua collocazione rispetto ai bisogni del territorio. quale sarà il tema conduttore del suo mandato?**

«Cambiamento nella continuità: questo è il paradigma su cui fonderò il mio mandato. Il mio intento è raccogliere i risultati degli ultimi cinque anni di esperienza in Ater e svilupparli con il giusto spirito di adattamento, per stare al passo con i cambiamenti, per rispondere alle esigenze abitative emergenti per accompagnare l'Ater di Trieste ad essere protagonista della nuova riforma delle politiche abitative regionali.»

**Quali sono le priorità?**

«Obiettivo prioritario è ampliare l'offerta abitativa, partendo dal recupero degli sfitti. In presenza di una normativa regionale che punta alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come alternativa al nuovo consumo di suolo, il recupero dello sfitto di-

venta un dogma, in particolar modo se messo in relazione del prossimo e imminente avvio delle procedure per l'apertura dei nuovi bandi di sovvenzionata. La Regione Friuli Venezia Giulia, con un piano di finanziamento pluriennale, metterà a disposizione del Sistema Ater FVG ben 300 milioni di euro, di cui 97 mln destinati a Trieste, e permetterà di offrire nuovi alloggi ricorrendo a nuovi strumenti operativi, anche per "svecchiare" un patrimonio immobiliare caratterizzato da un elevato tasso di vetustà. Accanto ai canali tradizionali, infatti, la risposta alla domanda Casa si concretizzerà anche tramite il ricorso a strumenti operativi innovativi e a nuove modalità di finanziamenti degli interventi (PPP).

Guardo con molto interesse al social housing come strumento a favore delle famiglie che hanno difficoltà ad accedere al mercato privato della locazione. Altrettanto importante sarà avviare una gestione mirata dei casi di morosità, partendo dalla prevenzione. Presupposto imprescindibile per raggiungere tanti obiettivi sarà incrementare l'efficienza della struttura aziendale.»

**Ora andiamo nel dettaglio. Lei parla di nuovi bandi di sovvenzionata: saranno avviati entro l'anno?**

«La messa a terra da parte della Regione del piano di finanziamento pluriennale, elaborato dal sistema delle Ater FVG, garantirà un rinnovamento del patrimonio edilizio e una notevole disponibilità di alloggi.



Il 2025 sarà l'anno dei nuovi bandi di assegnazione di alloggi di sovvenzionata: ci aspettiamo una richiesta molto elevata, bisogna programmare accuratamente gli interventi per offrire una risposta alloggiativa.»

### **Lo strumento del social housing può affermarsi a Trieste?**

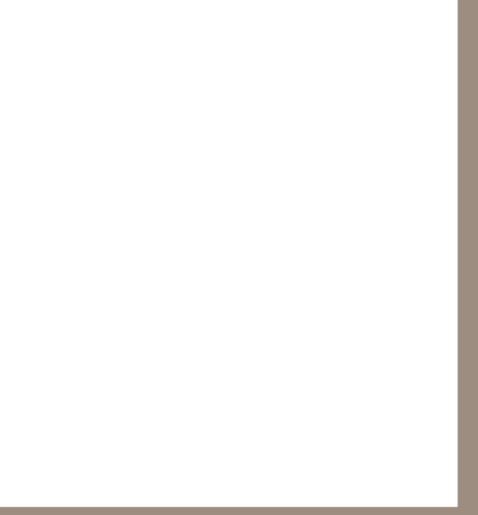
«Il bisogno casa è generalizzato e altrettanto variegata dovrà essere l'offerta. Le idee sono chiare anche riguardo ai possibili forme innovative di abitare, quali il Social Housing, da destinare alle famiglie che restano escluse dalla casa popolare ma non riescono a sostenere i canoni del mercato delle locazioni private: perché se l'emergenza abitativa è sempre stata particolarmente sentita a Trieste, ora coinvolge anche a fasce di popolazione diverse rispetto al passato. Esempi di social housing sono già stati sperimentati a Trieste, si tratta di far conoscere le opportunità che offre.»

### **E sul tema morosità come pensa di intervenire?**

«Accanto ad azioni di prevenzione e di monitoraggio, l'Azienda punta ad interventi mirati tramite accordi con il Terzo settore, almeno per quelle situazioni in cui la particolare debolezza sociosanitaria-economica degli utenti richiede una gestione "accompagnata". Il concetto alla base è l'utilizzo dei fondi pubblici disponibili non più quale "soluzione tampone" che mira alla sussidiarietà della persona, bensì all'adozione, grazie alle competenze del Terzo settore, di progetti di empowerment rivolti all'individuo attraverso un percorso che lo spoglia definitivamente della veste di "moroso".»

### **Un programma già ricco, quindi: da dove si partirà?**

«Il cambio di paradigma partirà necessariamente dal braccio operativo di Ater, la Struttura Aziendale, che conosco bene e di cui ho apprezzato la professionalità, l'esperienza e lo spirito di dedizione, ma che esige una rivisitazione per incrementare efficacia ed efficienza nell'offerta dei servizi, e non solo a livello



di organizzazione/Organigramma. La svolta determinante consisterà nel fare di Ater un'Azienda del merito: un controllo di gestione più efficace, che definisca attentamente obiettivi e azioni, e una equa distribuzione della premialità sono le chiavi per coinvolgere ed incentivare l'operatività dei dipendenti.»■



# Incontriamo Cristina Amirante

Assessore Regionale alle Infrastrutture e Territorio



**Appare sempre più ampia e variegata la platea di cittadini in stato di necessità abitativa. La Regione ritiene necessario un aggiornamento del sistema Ater regionale per offrire adeguate risposte al bisogno, garantendo, allo stesso tempo l'equilibrio di bilancio delle Aziende? In quali ambiti potrebbe svilupparsi l'azione delle Ater?**

«Sicuramente risulta ampia e soprattutto variegata la platea di cittadini in stato di necessità abitativa. La Regione sta lavorando e sta concludendo una fase di condivisione con i vari soggetti pubblici, istituzionali e gli operatori economici del territorio per una modifica normativa della legge sull'abitare, finalizzata proprio a renderla contemporanea e a soddisfare le esigenze variegata e differenziate del territorio. Riguardo al Sistema delle ATER, in questa riforma avrà un ruolo centrale perché ha dimostrato di essere in grado di dare risposte puntuali ed efficaci. È riuscito a gestire i cantieri sostenuti dal Superbonus, dai fondi PNRR e da quelli regionali, e sta lavorando a una programmazione quinquennale di ampio respiro. Uno dei temi sicuramente è quello della differenziazione e le azioni da mettere in campo.»

**Transizione green e povertà energetica nel mondo ERP: quali sono le azioni che la Regione intende mettere a disposizione del Sistema Ater FVG?**

«Riguardo alla "Transizione Green", le opere già in corso, come l'efficientamento del patrimonio edilizio delle ATER esistenti, vanno ovviamente in que-

sta direzione, sia per quanto riguarda l'efficienza statica, in particolare di natura sismica, sia e soprattutto per quanto riguarda l'efficienza energetica. È chiaro che all'interno delle richieste della prima bozza del piano quinquennale di investimenti, che le ATER regionali hanno già presentato in via informale, risulta evidente la volontà dell'amministrazione regionale di finanziare gli interventi proposti, sia per lo scorso anno che per annualità corrente.

Questi interventi vanno nell'ottica sia di nuove realizzazioni che si occupano della rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, oggetto anche di nuove acquisizioni da parte delle quattro ATER regionali, ma anche di interventi di manutenzione efficiente del patrimonio esistente, in continuità con quanto già avviato negli anni precedenti.»

**La lunga storia di Ater Trieste ha fatto sì che la presenza dell'edilizia popolare nel tessuto cittadino di Trieste sia capillare. In un processo di rigenerazione urbanistica, come potrebbe contribuire l'Azienda? Con quali ruoli?**

«Nel caso di ATER Trieste, è vero che la presenza capillare di interventi di edilizia sovvenzionata sul territorio è sicuramente una caratteristica tipica dell'edilizia popolare in capo ad ATER nella città di Trieste. Il processo di rigenerazione che l'azienda può assorbire la rende uno dei protagonisti di questa attività in corso. Pensiamo alle azioni che la Regione Friuli-Ve-



nezia Giulia sta portando avanti in Porto Vecchio, ma anche a ciò che il Comune di Trieste e la comunità stanno facendo all'interno del proprio territorio. Sicuramente ATER, con un patrimonio molto ampio, può fare ancora di più. Una delle cose che può fornire la Regione sono risposte importanti su tutto il territorio regionale, e quindi anche a Trieste, affiancando interventi di edilizia sovvenzionata in capo ad ATER, compresi quelli di edilizia convenzionata.

Nel merito, la Regione ha messo in campo interventi di questo tipo, in misura ridotta in questi anni tramite ATER, ma molto tramite il fondo SGR, quest'ultimo finanziato in buona parte da Cassa Depositi e Prestiti, ma con quote d'investimento anche della Regione. Questo fondo ha realizzato una serie di interventi rigenerativi sul patrimonio edilizio presente nei nostri territori, a favore di soggetti che si trovano in quella zona grigia, compresa tra le fasce ISEE che rispondono all'edilizia sovvenzionata e quelle che si trovano nel mercato e possono sostenere i costi di un'allocatione o di un'acquisizione di un edificio a costi di mercato. Questo è sicuramente un obiettivo che possiamo cercare di mettere in campo anche a Trieste, utilizzando, per esempio, patrimonio regionale, e stiamo facendo dei ragionamenti in tal senso.»

**Il consiglio di amministrazione di Ater Trieste, di recente insediamento, si accinge a definire le linee guida di mandato. Dal suo punto di vista, quali sono**

**gli obiettivi prioritari e quali gli strumenti innovativi per perseguirli messi a disposizione dalla Regione?**

«Riguardo al nuovo Consiglio di amministrazione di ATER Trieste, a cui auguro ovviamente un buon lavoro, le linee guida di mandato potranno avere come obiettivi prioritari l'efficientamento del patrimonio esistente, la rigenerazione urbana di altro patrimonio con una destinazione specifica verso l'edilizia convenzionata e un ruolo determinante, come prevede l'innovazione normativa che stiamo apportando, per affiancare la Regione nei processi rigenerativi e dare risposte puntuali a quelle che sono le nuove esigenze abitative. L'ATER dovrà essere il soggetto gestore dei tavoli territoriali che, nella legge del 2016, hanno dato qualche risultato.» ■



# fotonotizia

## **Sicurezza e contrasto al degrado** La collaborazione con le forze dell'ordine

Trieste, città in cui risiede il 93% delle famiglie Ater, è interessata da un inasprimento di fenomeni criminosi, e non ne sono esenti i quartieri ad elevata concentrazione di edilizia abitativa pubblica, in cui si registrano atti di vandalismo, furti, spaccio.

Oltre alle soluzioni già messe in campo, quali la videosorveglianza e il monitoraggio tramite i propri presidi sul territorio, l'Azienda punta su un rapporto sinergico con le Forze dell'Ordine, in particolare con Carabinieri, Polizia, Polizia locale per prevenire e controllare l'abusivismo, contrastare il degrado e tutelare i residenti.

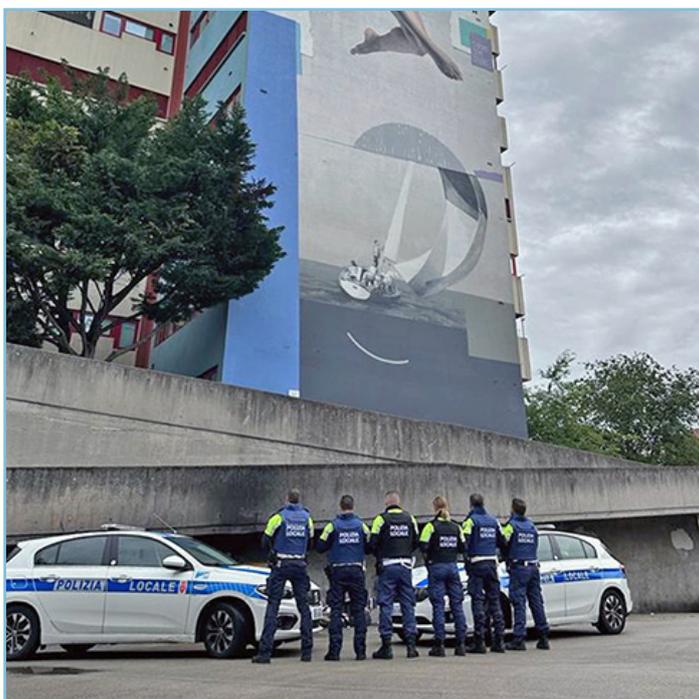
Il presidio del territorio passa anche attraverso una presenza capillare delle Forze dell'Ordine in vari punti della città: grazie ad un protocollo d'intesa, Ater ha messo a disposizione della Questura una quota di alloggi da destinare alla locazione ai propri agenti ed è in fase di definizione un'analoga iniziativa con il Comando provinciale dei Carabinieri. È recente la manifestazione di interesse al progetto anche da parte di altri Corpi.

“La presenza degli agenti – sottolinea il Presidente Daniele Mosetti – oltre a rafforzare il legame tra Ater e le Forze dell'Ordine, ha il duplice vantaggio di rassicurare i residenti e consentire il monitoraggio della situazione in una determinata area”.■



### **Trieste 17 gennaio 2025**

Incontro con Ass.re alla Sicurezza Urbana, Caterina de Gavardo e il Comandante della Polizia Locale



### **Trieste**

Intervento della Polizia comunale nel complesso di via Grego



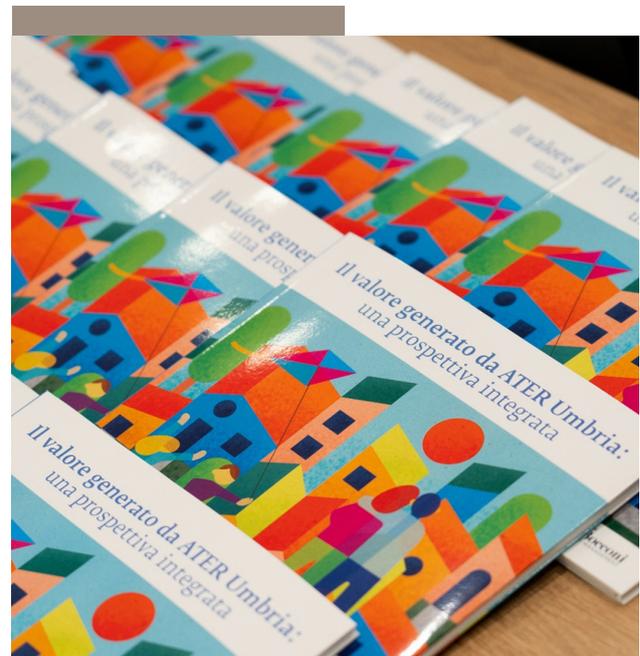
# Il valore pubblico delle Aziende Casa

Alessandro Furnari, Eugenia Miraglia, Eleonora Perobelli, Raffaella Saporito  
SDA Bocconi School of Management

Il 29 gennaio scorso a Milano si è tenuto l'evento di presentazione della ricerca "Il valore generato dall'edilizia residenziale pubblica: il caso Ater Umbria", in cui abbiamo offerto al dibattito dati senza precedenti circa il valore sociale, oltre che economico, prodotto dalle aziende casa. L'obiettivo della ricerca è stato infatti di rendere visibile la componente sociale del valore generato da ATER Umbria, considerando tre livelli: il territorio (macro), gli attori della rete istituzionale (meso), gli inquilini (micro). Per raggiungere questo obiettivo, è stato adottato un disegno di ricerca che ha combinato metodi quali-quantitativi, attivando un processo di ascolto degli stakeholder dell'azienda, inclusi gli inquilini.

**La mattinata è stata introdotta dal Presidente di ATER Umbria, Emiliano Napoletti, che ha sottolineato come la collaborazione interna all'ente e con i soggetti pubblici e non profit del territorio sia stato ingrediente centrale per rendere possibile lo svolgimento della ricerca, fornendo elementi concreti di supporto alla gestione.** Successivamente stati presentati i risultati del lavoro. Tra i più significativi, è emerso come ATER Umbria genera valore:

- per il territorio, offrendo una risposta in crescita al bisogno abitativo e sostenendo lo sviluppo economico del territorio grazie all'attrazione e buona gestione delle risorse pubbliche: 50 milioni di euro di lavori banditi nel solo 2023, di cui il 63% relativi a progetti PINQUA o PNRR.



- per gli attori della rete istituzionale, contribuendo alla sostenibilità economica e sociale dei comuni: sono stimati 2,4 milioni di euro di risparmi per i Comuni umbri grazie agli sfratti evitati da ATER Umbria con i piani di rientro; abilitando l'azione del terzo settore e gestendo il patrimonio regionale come leva di promozione sociale.

- per i propri inquilini, garantendo sicurezza abitativa e inclusione sociale (il canone è dell'80% più basso rispetto a quello medio di mercato), in un contesto in cui le persone si sentono fortemente radicate. Cru-

ziale per l'esperienza abitativa degli inquilini è il ruolo della gestione: le persone hanno dichiarato di trovare risposte e ascolto in ATER. Inoltre, le case ATER possono essere dei luoghi di tenuta sociale: l'autogestione registra maggiore apprezzamento rispetto ad altre forme di gestione.

**Queste evidenze sono state discusse da Luca Talluri, Presidente Casa S.p.A. e Vice-Presidente vicario di Federcasa, che ha enfatizzato il ruolo centrale delle aziende casa pubbliche in questo momento di rinnovata centralità delle politiche abitative, e da Silvia Risso, Dirigente del Settore programmi urbani complessi ed edilizia di Regione Liguria, che ha sottolineato l'esigenza di fare sistema tra i diversi soggetti istituzionali coinvolti per costruire risposte integrate e più efficaci. La chiusura dei lavori è stata affidata a Marco Buttieri, Presidente di Federcasa, che ha ribadito come la creazione di valore sociale sia uno dei principali obiettivi delle aziende casa, vista l'evoluzione della loro missione istituzionale nel tempo.**

La ricerca offre spunti sia per la rete di aziende casa italiane che per la filiera di attori istituzionali coinvolti nelle politiche dell'abitare. Con riferimento ai primi, le evidenze mostrano come i sistemi di rilevazione siano uno strumento fondamentale per illustrare la componente non economica del valore generato; e che offrire ascolto e capacità di risposta, così come una presenza attiva nella gestione condominiale incide fortemente sull'esperienza abitativa degli inquilini, anche favorendo forme di collaborazione tra inquilini come l'autogestione. Per gli attori della rete,



i risultati illustrano l'esigenza di superare gli steccati organizzativi per ragionare in una prospettiva di filiera di politica abitativa, che permette di meglio valorizzare il modo in cui le azioni di diversi attori contribuiscono (o erodono) la capacità del sistema nel suo complesso di rispondere al bisogno abitativo.

L'auspicio è che questa ricerca apra un dibattito più solido e consapevole circa il valore pubblico creato dalle Aziende, su cui Federcasa può giocare un ruolo di pivot nei tavoli nazionali e, data la recente nomina di un Commissario europeo sul tema dell'abitare, anche internazionale. ■



## Gestione sociale

### Commissione 1

Presidente

**Claudia Corsini** - Vice Presidente ACER Rimini

#### Componenti

Aler Milano  
Aler Pavia Lodi  
ATC Piemonte Centrale  
Arte Imperia  
Acer Ferrara  
Iacp Catania  
Casa spa Firenze  
Acer Reggio Emilia  
Arca Sud Salento (Lecce)

Dott.ssa Claudia Caselli  
Dott. Massimiliano Selmi  
Dott. Fabio Tassone  
Dott.ssa Grazia Ricca  
Dott.ssa Serena Rosa  
Dott.ssa Patrizia Giambarveri  
Dott.ssa Francesca Busato  
Dott.ssa Filomena De Sciscio  
Dott.ssa Assunta Mosca



## Rigenerazione Urbana

### Commissione 2

Presidente

**Chiara Rossi** - Presidente APES Pisa

#### Componenti

Ater Trieste  
Ater Rovigo  
Ater Savona  
Arte La Spezia  
Arte Genova  
Iacp Catania  
Acer Bologna  
Erp Massa Carrara  
Arca Nord Salento

Arch. Alessandra Cechet  
Arch. Linda Pera  
Arch. Alessandro Revello  
Arch. Marco Tognetti  
Ing. Christian Corradi  
Arch. Salvatore Lentini  
Dott. Marco Bertuzzi  
Dott. Luca Panfietti  
Arch. Gianluca Tucci



## Comunità energetiche, energie rinnovabili e innovazione tecnologica

### Commissione 3

Presidente

**Mauro Dal Zilio** - Presidente ATER Treviso

#### Componenti

Ater Udine  
Ater Treviso  
Aler Brescia Cremona Mantova  
ATC Piemonte Sud  
Arte Genova  
Iacp Campobasso  
Acer Piacenza  
Casalp Livorno  
Acer Campania

Ing. Tiziano Fapranzi  
Arch. Stefano Stradiotto  
Sig. Nicola Canepa  
Dott. Carlo Sansottera  
Ing. Giovanni Paolo Spanu  
Geom. Vincenzo Ferrazzano  
Ing. Stefano Cavanna  
Ing. Monica Rossi  
Ing. Giuseppe D'Alessio



## Riforme statutarie

### Commissione 4

Presidente

**Monica Guarischi** - Presidente ALER Pavia-Lodi

#### Componenti

Aler Milano  
Arte Imperia  
ATC Piemonte sud - Alessandria  
Casa spa Firenze  
Ater Rieti  
Ater Latina  
ATERP Calabria  
Acer Campania  
Arca Jonica

Avv. Matteo Papagni  
Dott. Antonio Parolini  
Avv. Paolo Caviglia  
Ing. Luca Talluri  
Dott.ssa Carla Palmerini  
Dott. Enrico Dellapietà  
Dr. Pasquale Cannatelli  
Dott. Leonardo Impegno  
Avv.to Donato Pascarella



## Fiscale e tributaria

### Commissione 5

Presidente

**Diego Bacchiocchi** - Comm. Straord. ATER Viterbo

#### Componenti

Aler Varese  
ATC Piemonte Centrale  
Arte Imperia  
Arte La Spezia  
Arezzo Casa SpA  
Iacp Siracusa  
Casalp Livorno  
Arca Sud Salento (Lecce)  
Arca Capitanata (Foggia)

Dott. Enrico Vergani  
Dott.ssa Laura Balocco  
Dott.ssa Federica Ferraris  
Dott.ssa Barbara Castiglione  
Rag. Patrizia Camaiani  
Dott. Marco Cannarella  
Dott. Andrea Fiorenzani  
Avv. Alberto Chiriaco  
Ing. Francesco Rizzitelli



## Legislativa e appalti

### Commissione 6

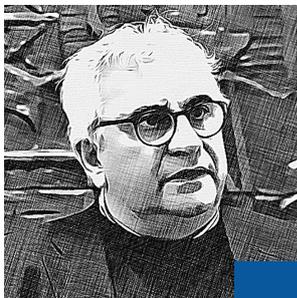
Presidente

**Saturnino Di Ruscio** - Presidente ERAP Marche

#### Componenti

Ater Udine  
Aler Milano  
Aler Varese  
ATC Piemonte Sud  
Arte La Spezia  
Ater Pescara  
MM Spa  
Acer Reggio Emilia  
Apes Pisa

Avv. Brigida Burlon  
Dott.ssa Cristina Cocciolo  
Arch. Roberto Tadiello  
Dott. Marco Andrihetti  
Dott. Paolo Landi  
Dott. Domenico Di Meo  
Avv. Annarita Grillo  
Dott.ssa Emilia Iori  
Dott.ssa Romina Cipriani



## Sicurezza, occupazioni abusive morosità e adeguamento canoni

### Commissione 7

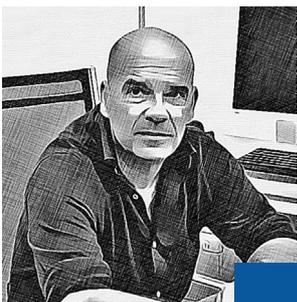
Presidente

**Cosimo Casilli** - Comm. Straord. Arca Nord Salento

Componenti

Ater Gorizia  
Ater Venezia  
Aler Milano  
ATC Piemonte Centrale  
Arte Genova  
Acer Parma  
Erp Massa Carrara  
Arca Jonica -Taranto  
Ater Latina

Avv. Elena Travan  
Dott. Fabio Zambon  
Dott. Mirko Talamona  
Dott. Maurizio Pedrini  
Avv. Simone Stagnaro  
Dott.ssa Loretta Losi  
Dott.ssa Piera Sapio  
Avv. Daniela Gaetana Cagnazzo  
Dott. Ercole Conte



## Regioni e autonomia differenziata

### Commissione 8

Presidente

**Paolo Caviglia** - Presidente ATC Piemonte Sud

Componenti

Ater Vicenza  
Aler Brescia Cremona Mantova  
Atc Piemonte Sud  
Atc Piemonte Sud  
Ater Latina  
Iacp Campobasso

Avv. Alvisè Divari  
Dr. Marco Praderio  
Arch. Roberto Giorgis  
Dott. Leonardo Prunotto  
Ing. Massimo Monacelli  
Ing. Salvatore Donno



# Crea una volta, condividi ovunque

## Bilancio biennale del magazine Federcasa "Effe"

Marco Fiore  
Graphic designer - Creative Director

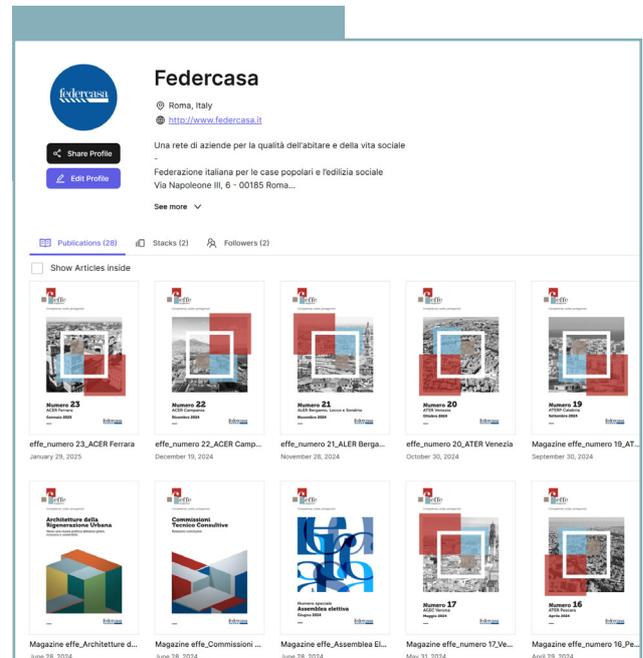


John Maxwell nel libro "Tutti Comunicano pochi si Connettono" spiega i passaggi necessari per creare contatti duraturi, aumentando le nostre capacità di ascolto, empatia e connessione con il prossimo.

Quando a fine 2022 fui contattato da Federcasa per creare un magazine aziendale con i requisiti di facile condivisione e distribuzione fra gli Associati, un network di Aziende articolate su tutto il territorio nazionale, consultabile e fruibile sui dispositivi elettronici più diffusi, mi tornò in mente il titolo del libro di Maxwell. Mi resi conto, infatti, che alla Federazione servisse sì uno strumento per "comunicare" ma anche per "connettersi" con le numerose realtà locali che ne fanno parte. La scelta fu subito orientata sulla piattaforma Issuu.

Issuu è un servizio web che permette di caricare documenti digitali (come portfolio, libri, riviste, giornali, e altri media stampati) per la visualizzazione realistica, la loro modifica e condivisione.

È una piattaforma di pubblicazione online, affidabile, di grande qualità e versatilità. Consente di caricare e pubblicare documenti in formato Adobe Acrobat e renderne estremamente fruibile e piacevole la lettura sugli schermi di qualsiasi dimensione. Si integra con i siti di reti sociali per permettere la promozione del materiale caricato. Il servizio di Issuu è comparabile a quello che fa Flickr con la condivisione di foto o YouTube con la condivisione di video.



**La piattaforma consente di visualizzare i documenti caricati in modo che i lettori possano leggerli senza doverli scaricare, avendo così "in tasca" sempre disponibile l'intera libreria di pubblicazioni. La pagina pubblica di Federcasa, con tutti i numeri di effe realizzati fin ora, è raggiungibile all'indirizzo: <https://issuu.com/federcasa>.**

In massima sintesi il lavoro per ogni numero presente sulla piattaforma prevede quattro fasi:

### 1. Creare

Caricare file statici, testi e foto, per convertirli in un

Publications				
	Drafts	Scheduled	Published: 24	Bus
	effe_numero_23_ACER Ferrara	Published	166	
	effe_numero_22_ACER Campania	Published	131	
	effe_numero_21_ALER Bergamo	Published	236	
	effe_numero_20_ATER Venezia	Published	272	
	Magazine effe_numero_19_ATERP Calabria	Published	223	
	Magazine effe_numero_18_Torino	Published	257	
	Magazine effe_Architetture della Rigenerazione Urbana	Published	179	
	Magazine effe_Commissioni Tecnico Consultive	Published	70	
	Magazine effe_Assemblea Elettiva	Published	76	
	Magazine effe_numero_17_Verona	Published	70	
	Magazine effe_numero_16_Pescara	Published	66	
	Magazine effe_numero_15_Isernia	Published	66	

layout grafico di forme di contenuto coerenti con l'immagine della Federazione, pronte per essere pubblicate in modo navigabile.

## 2. Pubblicare

Pubblicare i contenuti digitali editati nel file pdf sulla piattaforma e arricchirli con link ed eventuali video.

## 3. Condividere

Condividere il magazine sul sito ed eventualmente sui vari canali di social media in modo rapido, semplice e nel formato corretto.

## 4. Analizzare

Tenere traccia di parametri importanti come accessi, letture ed altre statistiche per fare scelte basate sui dati di lettura risultanti dalla pubblicazione.

Quest'ultima fase di analisi è la chiave del successo dei contenuti che permette quella "connessione" in chiave attualissima, a cui fa riferimento Maxwell.

La piattaforma ci ha fornito in questi due anni approfondimenti statistici sull'azione dei lettori. Questo ha aiutato l'ufficio Comunicazione a capire e

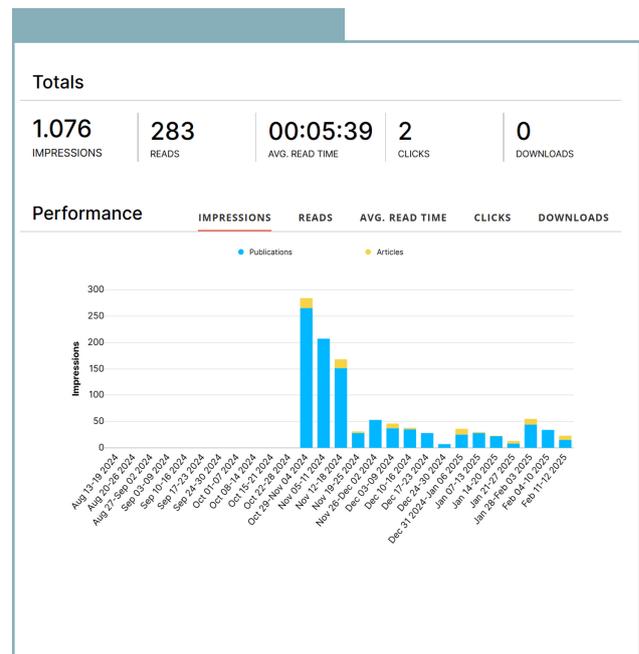
monitorare i nostri articoli. È stato possibile così fare scelte di contenuti adattandoli ai dati di lettura per favorire il coinvolgimento dei lettori.

**I dati che vedete nelle schermate allegate a quest'articolo, sono gli insight relativi al numero 20 di Effe dedicato ad ATER Venezia, pubblicato ad ottobre 2024, uno dei numeri con maggiore numero di visualizzazioni ed interazioni.**

Quando parlo di insight, faccio riferimento all'osservazione approfondita delle abitudini dei lettori, attraverso numeri, grafici e report che la piattaforma ISSUU mette a disposizione.

Nello specifico per il nostro magazine Effe, è possibile vedere: quante interazioni ha avuto, quante letture, il tempo medio di lettura, quale pagina del numero è stata la più letta e da quante nazioni i lettori si sono collegati alle pagine della rivista.

Interpretando questi grafici e numeri, con la giusta sensibilità, si può comprendere il gradimento del pubblico su determinati argomenti e muoversi di conseguenza con strategie comunicative mirate al



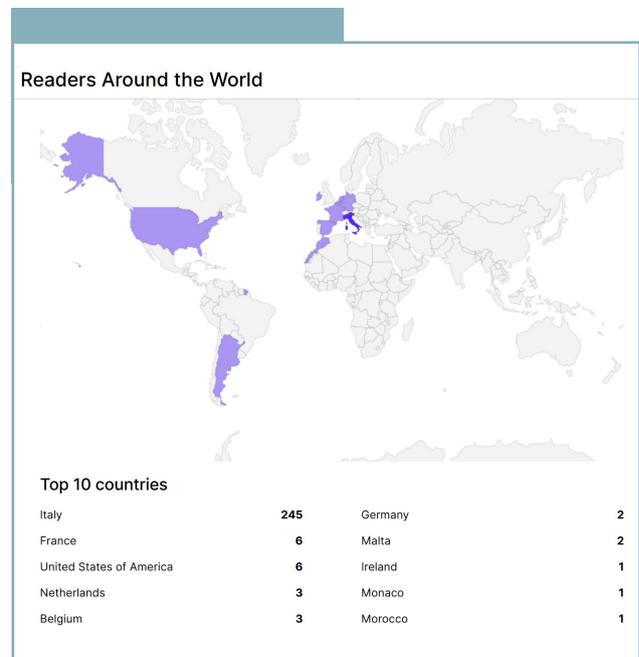
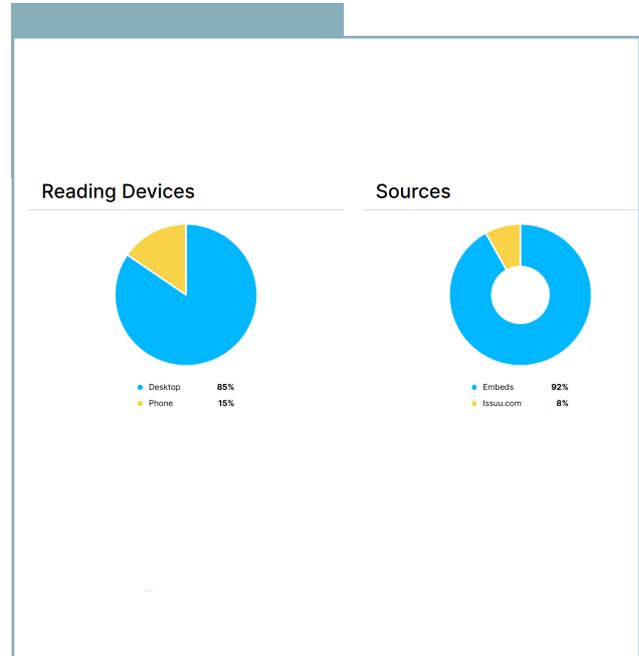


pubblico delle Aziende di Federcasa.

Saper leggere e interpretare nel modo corretto gli insight rende quindi vincente la strategia comunicativa di Federcasa. In questo senso gli insight rappresentano fonte costante di idee per migliorare la propria strategia di comunicazione. In futuro qualsiasi contenuto di Effe, se nasce da un'analisi corretta degli insight, avrà sicuramente un impatto migliore sui lettori.

In conclusione, gli insight costituiscono un valore aggiunto per l'Ufficio Comunicazione di Federcasa ma anche per gli Enti stessi. Questo perché grazie ad essi, Federcasa, sarà in grado di offrire contenuti, prodotti e servizi, sempre più apprezzati in termini di "comunicazione" e "connessione".

In quest'ottica, il parere ed i suggerimenti di voi fruitori di questo magazine, è gradito e benvenuto, per farne sempre di più uno strumento inclusivo delle scelte, delle idee e del cammino della Federazione. ■



# Incontro al MIT

## Edilizia e politiche abitative



Martedì 28 gennaio 2025 alle ore 10.00, presso il Dicastero delle Infrastrutture e dei Trasporti è stato convocato, il 4° tavolo di consultazione per l'adozione di un "piano casa" e sulle iniziative in itinere del Ministero relative al settore dell'edilizia e delle politiche abitative, alla presenza del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Matteo Salvini.

**Nel corso dell'incontro è stato illustrato il documento recante le linee applicative interpretative relative al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), le linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, anche mediante il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato; ed è stata avviata la consultazione sulla riforma del testo unico edilizia.**

Al Tavolo, in rappresentanza della Federazione ha preso parte il Presidente Buttieri, nella sala Parlamentino, dove ha esposto le esigenze degli Enti Associati alla federazione.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, come anticipato nel corso della quarta riunione del Tavolo Piano Casa, intende indire una consultazione volta ad acquisire dagli operatori del settore i contributi per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni. Per agevolare l'esame dei contributi che perverranno nell'ambito



della consultazione è stata predisposta una piattaforma, accessibile tramite il link. ■



# Federcasa e Regione Sicilia

## Fissate le priorità del servizio



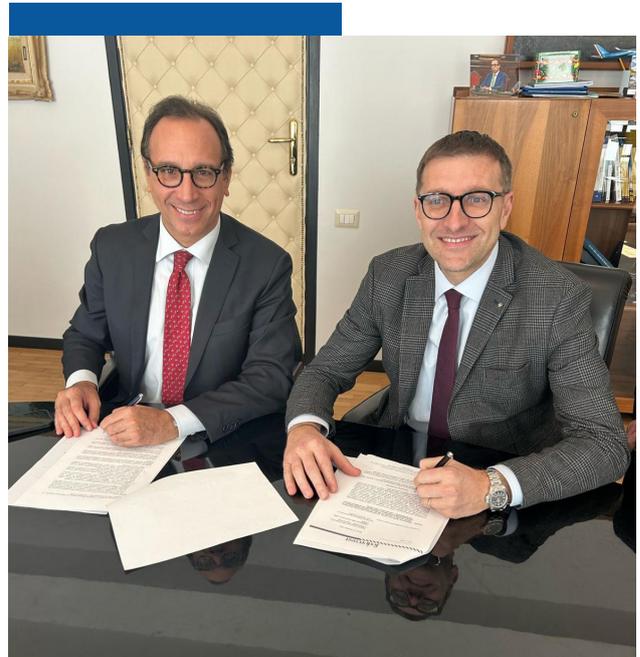
Mercoledì 19 febbraio a Palermo, nella sede dell'Assessorato Regionale alla Casa, è stato attivato il servizio a supporto delle iniziative sociali finalizzate a realizzare le politiche dell'abitare dalla Regione Sicilia.

**Alla firma dell'accordo c'erano l'Assessore delle Infrastrutture e della mobilità On. Alessandro Aricò e il Presidente di Federcasa Marco Buttieri che insieme hanno definito priorità e obiettivi del servizio appena attivato.**

**L'iniziativa nasce dalla necessità di garantire un'attività, in stretta collaborazione e sinergia con l'Ente Regionale da mettere a disposizione delle Aziende Casa e del territorio.**

"Il quadro normativo regionale di riferimento in tema di edilizia popolare e social housing – ah affermato l'assessore regionale alle Infrastrutture della Regione Siciliana, Alessandro Aricò, competente anche per le politiche della casa – prevede la promozione di iniziative sociali finalizzate a realizzare le politiche dell'abitare, in particolare riferite all'edilizia sociale ed alla qualità dell'abitare e della vita sociale degli inquilini assegnatari, promuovendo tutte le iniziative utili tendenti a qualificare la gestione delle abitazioni con finalità sociali e delle connesse infrastrutture.

Favorire la collaborazione tra gli inquilini e gli istituti favorisce sicuramente una ottica di miglioramento



dello stato degli alloggi e quindi della qualità dell'abitare per tanti siciliani. Riteniamo che la collaborazione con Federcasa – conclude Aricò – possa favorire questi processi raccogliendo un bagaglio di esperienza già sperimentate che possano essere applicate anche in Sicilia a favore delle comunità gestite dagli Istituti autonomi case popolari".

**Negli ultimi anni questa responsabilità, che ci vede coinvolti anche come operatori in ambito sociale, oltre al resto degli impegni che cerchiamo quotidianamente di affrontare con la gestione degli im-**

**mobili assegnati, sia in termini di ordinaria, sia di straordinaria manutenzione.”**

“Siamo lieti che la Regione Sicilia abbia voluto affidarci un progetto così significativo - afferma il Presidente di Federcasa Marco Buttieri - e di poter garantire il nostro supporto tecnico e operativo.

Per Federcasa rappresenta una nuova sfida; iniziative come questa contribuiscono in modo concreto ed efficace ad una migliore gestione dei servizi che le nostre Aziende offrono alle migliaia di inquilini che vivono nei nostri immobili. “Non è una sfida semplice - conclude il Presidente Buttieri -, ma vogliamo sperare che anche attraverso progetti come questi le Istituzioni a tutti i livelli possano operare in piena coerenza e stretta collaborazione per rispondere alle esigenze e alle emergenze del settore, ma soprattutto alle necessità delle famiglie. Nei prossimi giorni renderemo noti gli elementi essenziali dei servizi attivati e i riferimenti per poterli contattare e utilizzare.

Per garantire il massimo impegno possibile, abbiamo preferito ricorrere a professionisti del territorio, che conoscessero meglio le varie realtà locali in cui andare ad operare. Mi preme, in ultimo, ringraziare l'Assessore Aricò per la fiducia, per la grande disponibilità dimostrata, ma soprattutto per l'attenzione non sempre scontata al mondo della Case popolari. ■



# Klimahouse 2025

Costruire bene. Vivere bene.



Si è conclusa la 20<sup>a</sup> edizione di Klimahouse 2025, la fiera internazionale di riferimento per la sostenibilità in edilizia e l'efficienza energetica, confermandosi come appuntamento imperdibile per aziende, progettisti e professionisti del settore.

Ogni anno, Klimahouse ispira visitatori di tutta Italia alla ricerca di novità di settore. Klimahouse informa con un programma eventi con oltre 100 appuntamenti in quattro giorni.

Klimahouse innova, dando ampio spazio all'innovazione e alle giovani imprese. Klimahouse connette tutti coloro che credono nel costruire bene per vivere bene.

Oltre 30.000 visitatori, più di 400 espositori, oltre 3.000 partecipanti al programma eventi sui quattro giorni. Questi i numeri della fiera internazionale dell'edilizia responsabile che, anche quest'anno, ha messo al centro i professionisti impegnati a costruire oggi il futuro di domani.

Klimahouse da vent'anni si fa portavoce delle maggiori idee avanguardiste in ambito architettonico, urbanistico e sociale. L'obiettivo, anche quest'anno, è stato quello di illustrare le principali innovazioni del settore edilizio per rispondere in maniera efficace alle necessità ambientali dei nostri tempi e confrontarsi con le nuove direttive europee.

Al fine di decarbonizzare l'industria delle costruzioni,



ni, infatti, l'ultima normativa dell'Unione Europea stabilisce che, a partire dal 2030, tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero così da pervenire alla neutralità climatica entro il 2050. Il countdown diminuisce ulteriormente per gli edifici pubblici (di proprietà pubblica o occupati da enti pubblici), dove gli obiettivi di efficienza energetica sono fissati a partire dal 2028.

Differente e altrettanto urgente è stato il tema della riqualificazione urbana affrontato dai diversi speaker che si sono alternati sui due palchi di Klimahouse, dal 29 gennaio al 1° febbraio, portando la propria

idea di architettura a servizio della comunità.  
L'utilizzo del legno come materiale naturale è uno strumento importante per raggiungere l'obiettivo di neutralità in termini di emissioni di carbonio entro il 2050,  
Da Bolzano a Brunico, passando per la Val Pusteria, sono diversi gli esempi di costruzioni che promuovono un equilibrio tra modernità e sostenibilità.  
Il prossimo appuntamento è dal 28 gennaio al 31 gennaio per Klimahouse 2026. ■





Dott. Emiliano Cardia - Ufficio Europa Federcasa  
GM di StartHub Solutions - Strategic Planning & Development Services

# In diretta dall'Europa

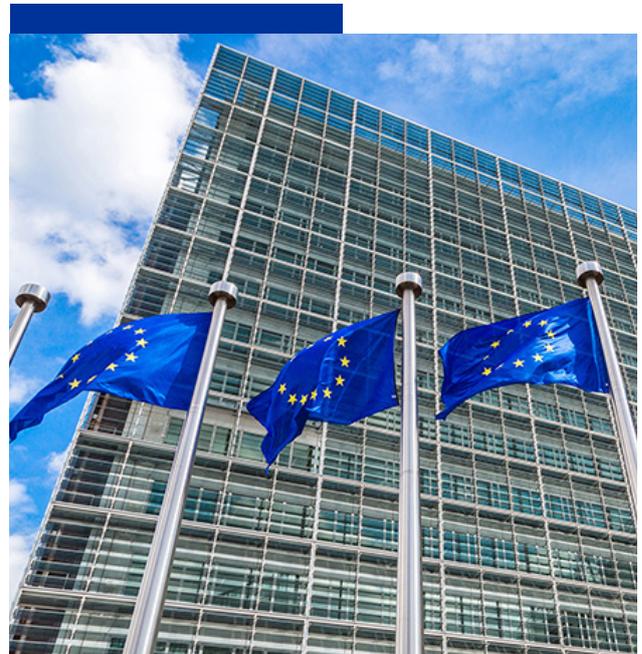
Dopo il rinvio del piano dell'housing UE al 2026, dodici capitali e città europee in questi giorni hanno chiesto a Bruxelles un'accelerazione sul tema e di mettere in campo un'azione urgente per risolvere la crisi abitativa, a fronte di risorse immediate da reperire scorporando gli investimenti sugli alloggi ERP dai vincoli del Patto di stabilità e riassegnando ulteriori fondi non spesi del PNRR all'edilizia abitativa.

È stata evidenziata anche la necessità di un piano a lungo termine, dedicando agli alloggi una fetta più ampia dei fondi di Coesione nel prossimo quadro finanziario pluriennale dell'Unione.

Per l'Italia erano presenti i Sindaci di Roma e Bologna, che si sono aggiunti a quelli di Amsterdam, Atene, Barcellona, Budapest, Parigi, Varsavia, Lisbona, Lione, Ghent e Lipsia, arrivando così a rappresentare quasi 15 milioni di persone.

Trovandosi a Bruxelles in occasione della sessione plenaria del Comitato delle Regioni al Parlamento europeo, hanno avuto l'occasione di incontrare il Commissario europeo con delega alle politiche abitative, Dan Jørgensen, e la presidente della commissione speciale per la Crisi abitativa dell'Eurocamera, On. Irene Tinagli.

L'iniziativa è nata dal primo cittadino di Barcellona, Jaume Collboni, che ha guidato i dodici colleghi nel



lanciare un allarme sulla carenza di opzioni abitative per famiglie a basso e medio reddito, lavoratori essenziali e giovani.

Al riguardo, la decisione della Commissione europea di non includere il Piano europeo per alloggi a prezzi accessibili nel Programma di lavoro annuale presentato la scorsa settimana non è certamente una buona notizia e per il nostro comparto la prossima missione a Bruxelles di Federcasa dovrà certamente essere orientata alla rappresentazione e richiesta di maggiori attenzioni europee all'edilizia

residenziale pubblica, che è una componente essenziale del tema più generale dell'housing.

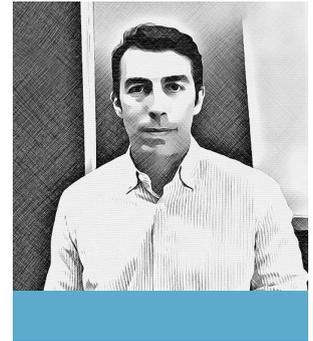
Nel corso dell'incontro il Commissario Jørgensen ha chiarito di voler attendere le raccomandazioni della Commissione speciale guidata da Tinagli prima di redigere il piano e ha annunciato di essere al lavoro con il vicepresidente esecutivo Ue con delega alla Coesione, l'italiano Raffaele Fitto, per raddoppiare le risorse dei fondi di Coesione destinate alle politiche abitative, da 7,5 a 15 miliardi di euro.

È indubbio che sarà comunque necessario allargare le maglie degli aiuti di stato, per consentire maggiori investimenti in alloggi sociali e a prezzi accessibili da parte delle istituzioni pubbliche a tutti i livelli, attivando anche le clausole di salvaguardia previste dal nuovo Patto di stabilità per escludere gli investimenti in alloggi dai massimali di deficit e debito.

Tra gli altri temi proposti agli interlocutori europei dai Sindaci italiani, ci sono stati il recupero delle risorse non spese del PNRR, la richiesta di norme comuni sugli affitti brevi, attraverso strumenti giuridici dati ai Sindaci per regolamentare il settore, e gli alloggi sfitti, con interventi a livello fiscale.

La crisi abitativa ha in realtà tante sfaccettature e tanti soggetti da considerare: famiglie a basso reddito, lavoratori, giovani, anziani, persone migranti e

rifugiati, senza tetto. Il pensiero comune espresso dai Sindaci presenti è che il piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili non dovrà lasciare indietro nessuno, soprattutto se vuole rafforzare la fiducia dei cittadini nella democrazia. ■



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

# Futuro sostenibile

## Osservatorio RUPA: un nuovo strumento per comprendere e guidare lo sviluppo di Trieste

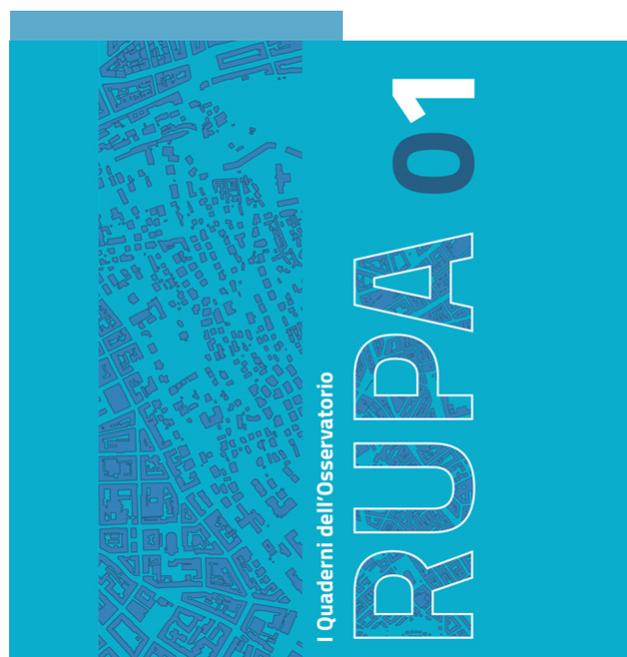
L'Osservatorio RUPA (Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative) del Comune di Trieste nasce con l'ambizioso obiettivo di fornire un quadro dettagliato e aggiornato delle dinamiche abitative e immobiliari della città. La necessità di uno strumento di questo tipo si inserisce in un contesto urbano in continua trasformazione, dove le politiche abitative e la rigenerazione urbana rappresentano le due sfide più rilevanti per l'amministrazione locale. La consapevolezza di quanto sia fondamentale avere una visione d'insieme per prendere decisioni efficaci è il principio guida che ha portato alla creazione dell'Osservatorio. Come sottolineato dall'Assessore Babuder, conoscere le dinamiche territoriali e socio-economiche è essenziale per individuare strategie mirate a risolvere le criticità presenti e prevenire quelle future.

"Da Assessore alle Politiche del Territorio del Comune di Trieste, di concerto con il Servizio Pianificazione Territoriale diretto dall'architetto Eddi Dalla Betta, con la collaborazione del funzionario urbanista Alberto Menegante e di Smart Land s.r.l. - ha esordito Michele Babuder - presento con soddisfazione i risultati dell'Osservatorio RUPA, il cui obiettivo è quello di fornire una visione completa e aggiornata delle realtà abitative e immobiliari della nostra città. Sarà utile all'amministrazione comunale per indirizzare le proprie scelte, così come per le altre amministrazioni, e per interpretare le necessità dei cittadini e avviare una pianificazione fondamentale per lo sviluppo sia delle politiche abitative sia delle politiche sociali, culturali, dei trasporti e anche di tutti quelli che sono gli interventi dei lavori pubblici. Comprendere le dinamiche in atto all'interno del proprio ambito di azione è fondamentale per chi è chiamato alla responsabilità di individuare le giuste strategie per risolvere le criticità presenti e prevenire quelle future. La conoscenza diviene ancora più cruciale quando l'oggetto di governo riguarda la città e il territorio; sistemi estremamente complessi e contraddittori, influenzati da diverse forze che interagiscono, talvolta in armonia e altre in contrasto, con

effetti diretti sulla vita delle persone”.

**L'obiettivo del Comune è ampliare il dialogo con gli attori del territorio attraverso un processo continuo nei prossimi anni, con l'intento di ridurre il consumo di suolo e migliorare l'ambiente urbano.** Trieste, con le sue peculiarità, sta vivendo una rapida evoluzione: da un lato, il turismo in crescita ha incrementato le locazioni brevi e gli acquisti di immobili da parte di non residenti, influenzando domanda e offerta di servizi; dall'altro, circa un cittadino su dieci è impiegato o coinvolto nel settore universitario e della ricerca, un fattore che incide significativamente sulle dinamiche abitative, sociali e di mobilità della città. Sono dati che vanno esaminati nel dettaglio, per fornire politiche abitative “adeguate e lungimiranti”. Per una città che, dopo anni di calo demografico, mostra qualche timido segnale di ripresa della popolazione, anche se sempre più anziana, con un turismo crescente e uno spostamento della popolazione all'interno del territorio, con famiglie storiche che si sono trasferite sull'altopiano, e altri quartieri che si stanno ringiovanendo.

“Trieste – ha proseguito Babuder – affronta due grandi sfide: la rigenerazione urbana e il tema dell'abitare. L'Osservatorio RUPA, grazie ai dati e agli approfondimenti tematici, è uno strumento essenziale per pianificare strategie sostenibili e inclusive, garantendo uno sviluppo territoriale capace di rispondere alle esigenze attuali e future della nostra comunità”.



L'Osservatorio si pone quindi come uno strumento di supporto decisionale non solo per il Comune di Trieste, ma anche per tutti gli attori che operano sul territorio, siano essi istituzionali, accademici o privati. Il suo ruolo è duplice: da un lato, raccogliere e sistematizzare i dati relativi al mercato immobiliare e alla composizione della popolazione; dall'altro, interpretare questi dati in chiave prospettica, per fornire una lettura del presente capace di immaginare il futuro della città. Il lavoro dell'Osservatorio si concentra dunque su due grandi aree tematiche: la rigenerazione urbana e il diritto all'abitare, entrambi



ambiti in cui Trieste si trova ad affrontare cambiamenti significativi.

“Abbiamo acquisito una moltitudine di dati che potranno essere ripercorsi, guardati e analizzati sia attraverso il volume cartaceo sia, soprattutto, attraverso un portale Internet. Le sfide di Trieste sono proprio quelle della rigenerazione urbana: noi siamo già partiti con il Progetto Scintille, finanziato dalla Regione Friuli Venezia Giulia per quartieri relativamente periferici, come quelli di San Giacomo, di Valmaura e di Giarizzole, dove inizieremo a breve una progettazione partecipata con la cittadinanza, ma anche in qualche maniera istituzionale, di modo tale che si possa intervenire sugli spazi verdi, sulle dinamiche della mobilità, della viabilità, del sociale, di quelli che sono i servizi di prossimità, e sull’impiantistica sportiva”.

La città si distingue per alcune peculiarità che la rendono un unicum nel panorama italiano. La fortuna di Trieste è da sempre legata al suo essere affacciata sul mare, in una felice collocazione geografica che la vede vicina al cuore dell’Europa e aperta ai mercati internazionali, forte di un porto che ha saputo innovarsi, soprattutto negli ultimi anni, sviluppando una rete infrastrutturale intermodale che incontra le richieste della logistica moderna. La presenza di istituzioni scientifiche di livello mondiale e di un’università prestigiosa fa di Trieste un polo di attrazione per studenti e ricercatori, conferendole un carattere cosmopolita. Al contempo, il settore turistico è in forte espansione: il patrimonio storico-architettonico della città e il suo paesaggio suggestivo ne fanno una meta sempre più ambita, generando un impatto significativo anche sul mercato immobiliare. Tuttavia, questa crescita porta con sé sfide complesse. L’aumento del turismo e delle locazioni brevi, ad esempio, da un lato rappresenta un’opportunità economica, ma dall’altro può incidere negativamente sulla residenzialità, contribuendo a fenomeni di gentrificazione e spingendo fuori dal centro storico i residenti con redditi più bassi.



Un tomo di oltre 240 pagine, il “Quaderno”, dunque, e un sito web. Andamenti, variazioni, mercato immobiliare, dinamiche demografiche. Tra luci e criticità, dinamiche e strategie. Sono alcuni dei temi racchiusi all’interno di questi due nuovi canali informativi incentrati sul tema della “Rigenerazione Urbana”. Ponendo analisi, numeri e prospettive

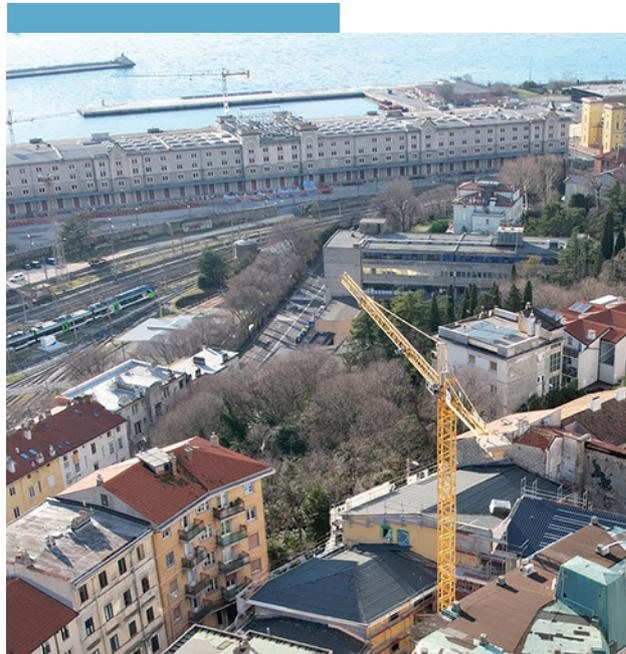
**Il “Quaderno” scandaglia quindi l’offerta immobiliare della provincia, setaccia i quartieri e disegna i (possibili) nuovi profili urbanistici sulla base di locazioni, mercati e flussi turistici. Il testo rappresenta il debutto assoluto della collana, un numero “uno” disponibile gratuitamente da scaricare sul sito Internet del portale e che, stando alle assicurazioni degli ideatori, potrebbe essere anche distribuito gratuitamente per la cittadinanza in versione stampata e in alcune biblioteche o nei centri civici. La seconda uscita è prevista nel secondo semestre del 2025, sulla scorta, anche questa volta, dei dati da raccogliere durante il Convegno nel mese di giugno.**

L’Osservatorio RUPA, per rispondere in modo effi-

cace a queste sfide, ha adottato un approccio metodologico articolato, che si basa sull'analisi di tre macro-temi principali: la composizione della popolazione e le prospettive demografiche future, il mercato immobiliare con il rapporto tra domanda e offerta di abitazioni, e la distribuzione dei servizi urbani. La prima area di studio riguarda la struttura demografica della città, prendendo in esame l'età della popolazione, i flussi migratori e la distribuzione del reddito. Dall'analisi emerge un quadro caratterizzato da un progressivo invecchiamento demografico: la popolazione giovane si sta riducendo, mentre quella anziana è in costante crescita. Questo trend ha importanti implicazioni sociali, per due motivi: perché evidenzia la necessità per la città di trattenere gli studenti e attrarne sempre di nuovi, e perché incide sulla domanda di servizi assistenziali, sanitari e su quella abitativa orientata al senior e silver housing. Un altro elemento significativo riguarda la mobilità interna: nonostante la popolazione cittadina si mantenga numericamente stabile, circa il 20% dei residenti cambia abitazione, un dato che riflette il dinamismo del mercato immobiliare e la presenza di una forte componente di mobilità legata al lavoro e allo studio.

**L'analisi del mercato immobiliare, seconda grande area di ricerca dell'Osservatorio, evidenzia come l'accessibilità alla casa stia diventando un tema sempre più critico. I prezzi delle abitazioni, sia in vendita che in affitto, sono in crescita e il divario tra il costo della vita e i redditi percepiti si sta ampliando. Sebbene Trieste possa contare su una buona dotazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, resta elevato il numero di domande insoddisfatte.**

A questo si aggiunge l'emergere di una cosiddetta "fascia grigia" di cittadini: persone che non rientrano nei requisiti per l'accesso alle case popolari, ma che allo stesso tempo non possono permettersi un'abitazione a prezzi di mercato. Questo fenomeno solleva interrogativi sulla necessità di nuove politiche



abitative in grado di rispondere alle esigenze di chi si trova in questa condizione intermedia.

Il terzo grande ambito di studio dell'Osservatorio è la distribuzione dei servizi urbani, un fattore cruciale per garantire una qualità della vita adeguata ai residenti. L'analisi si concentra sulla mappatura di servizi essenziali come scuole, ospedali, aree verdi, trasporti pubblici e spazi culturali. In questa prospettiva, si inserisce il concetto di "città della prossimità", ispirato alla teoria della "città dei 15 minuti", secondo cui i servizi principali dovrebbero essere accessibili in un breve raggio da casa, riducendo la necessità di lunghi spostamenti e favorendo una maggiore vivibilità degli spazi urbani.

L'Osservatorio delinea alcuni scenari per il futuro di Trieste, evidenziando il suo potenziale come polo attrattivo per giovani, professionisti e imprese innovative. Tuttavia, per una crescita sostenibile, è fondamentale investire nella rigenerazione urbana. In questa direzione, l'esempio chiave del progetto per il Porto Vecchio deve diventare un caso pilota di successo, una best practice da replicare su scala nazio-



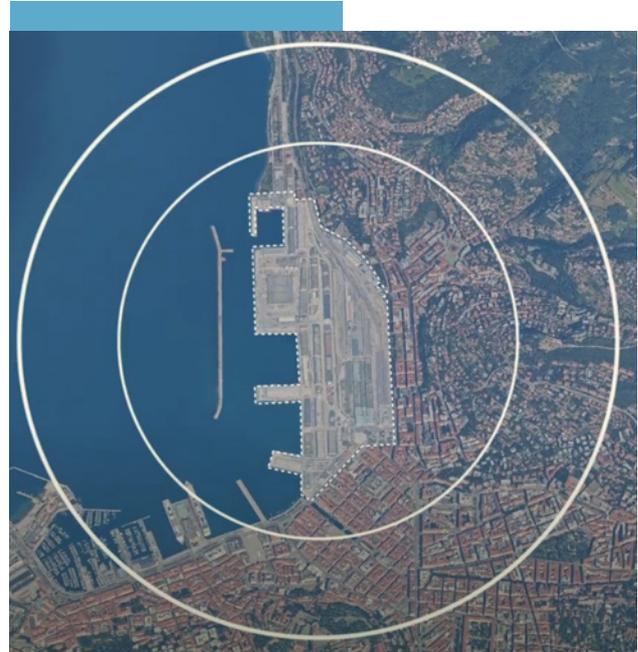
nale. Non si può sbagliare, in quest'area strategica che deve essere trasformata in un nuovo centro cittadino, con un approccio che privilegi il benessere della comunità oltre al valore economico.

Il progetto di riqualificazione, noto come Porto Vivo, è stato presentato nel settembre 2024 dal Gruppo Costim e approvato dal Comune il mese successivo, non senza polemiche. Il piano prevede un partenariato pubblico-privato (PPP), con concessioni per 50 anni e lavori che inizieranno nel 2025. Le prime aree saranno restituite alla città tra il 2026 e il 2027.

L'intervento interesserà un'area di 6 ettari e 200.000 metri quadrati, con spazi pubblici e privati incentrati su sostenibilità e inclusione. Sono previsti un centro sportivo, una marina, residenze, uffici, spazi commerciali e culturali. Il progetto punta a certificazioni ambientali di eccellenza (LEED e WELL) e a un'energia più pulita ed efficiente.

Dal punto di vista sociale, si favorirà il coinvolgimento della comunità e la creazione di spazi di aggregazione. Il Comune avrà un ruolo di supervisione per garantire che lo sviluppo risponda alle esigenze del territorio. Tra le opere principali ci saranno uno studentato da 300 posti, residenze per famiglie e anziani, un hotel, parcheggi e un centro velico con 500 posti barca. Inoltre, verranno realizzate nuove aree urbane, piste ciclabili e zone verdi per migliorare la vivibilità della città.

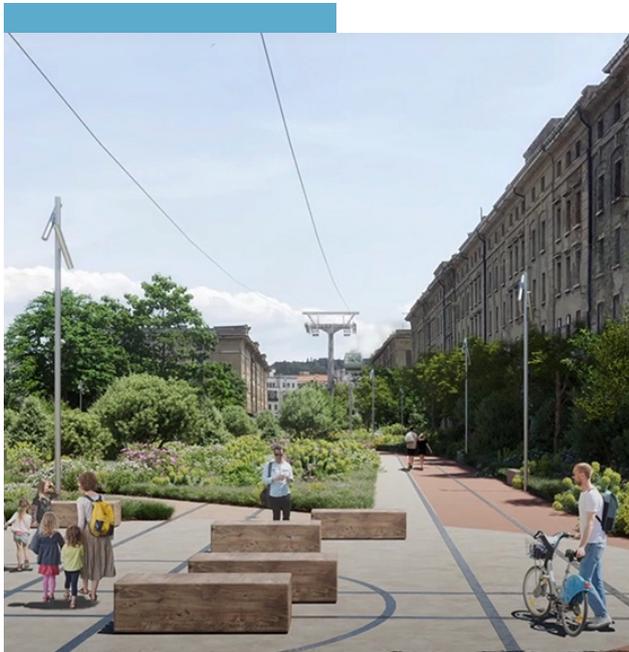
Questa iniziativa rappresenta una challenge ambiziosa che guarda al futuro di Trieste, trasformando un'area storica in disuso in un nuovo polo di innovazione e sostenibilità. Al centro del progetto vi è una visione di città moderna, attenta al benessere dei suoi cittadini e capace di integrare sviluppo economico, tutela dell'ambiente e partecipazione attiva della comunità. L'obiettivo è creare un modello urbano all'avanguardia, capace di rispondere alle esigenze del presente e di anticipare quelle del futuro.



**La sfida che Trieste deve affrontare non riguarda solo la riqualificazione fisica delle sue aree urbane, ma anche la capacità di garantire un equilibrio tra sviluppo economico e inclusione sociale. In questo contesto, il ruolo dei cittadini diventa fondamentale: gli abitanti non devono essere considerati solo come utenti o consumatori di spazi, ma come attori attivi nella costruzione del futuro della città.**

L'Osservatorio, attraverso i suoi studi e le sue analisi, si propone di supportare questo percorso, fornendo strumenti conoscitivi utili a orientare le scelte politiche e a costruire una città più vivibile, equa e sostenibile.

In un'epoca di rapidi cambiamenti, Trieste si trova davanti a un bivio: scegliere se assecondare dinamiche di mercato senza regole, rischiando di compromettere la sua identità e la qualità della vita dei suoi abitanti, oppure adottare un approccio lungimirante che metta al centro la rigenerazione urbana come strumento di inclusione e crescita equilibrata. L'Osservatorio RUPA nasce proprio per rispondere a



questa sfida, offrendo dati e scenari di sviluppo che permettano di immaginare e realizzare il futuro della città con una visione ampia, condivisa e consapevole. Un unicum in tutta Italia forse sarebbe il caso che anche altre amministrazioni comunali scopiassero un po' questa best practice. ■



**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)**

---