

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 22
ACER Campania

Dicembre 2024





effe magazine_Numero 22, dicembre 2024

Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	6
Presentazione ACER Campania	7
Intervista a David Lebro	10
Intervista a Leonardo Impegno	14
Intervista a Bruno Discepolo	17
Fotonotizia	24
Programma Assemblea Generale	26
Audizione Federcasa	27
Città in scena	28
Evento Ambasciata Danese	29
Contributo Nomisma	30
Contributo Rollino	35
Articolo Avv. Paolo Clarizia	42

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



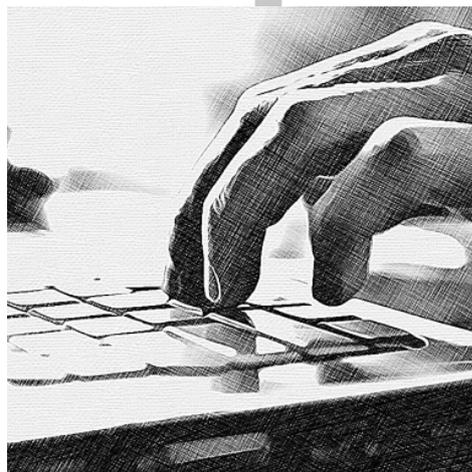
Questo numero è dedicato ad ACER Campania che ospita l'Assemblea Generale dove viene presentato il bilancio preventivo della federazione per il 2025.

Quella di ACER CAMPANIA è una Storia di Trasformazione e di Impegno Sociale; protagonista della rigenerazione urbana e dell'edilizia sociale che punta su sostenibilità e innovazione grazie ai progetti del PNRR e a interventi simbolo come il Rione San Francesco e Caivano.

All'interno del numero è descritta l'importante riforma istituzionale avviata dalla Regione Campania nel 2016 che ha unificato i cinque Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) provinciali in un'unica agenzia regionale. Fra le interviste proposte una al Presidente David Lebro, quella a Leonardo Impegno e all'Assessore Bruno Discepolo.

L'Assemblea del 13 dicembre sarà preceduta dal Convegno organizzato da Acer Campania in collaborazione con Federcasa che punta sull'Europa e sulle nuove politiche dell'abitare; fra gli ospiti l'Onorevole Tullio Ferrante, Sottosegretario di Stato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e l'Onorevole Fulvio Martusciello, Europarlamentare Europeo e capo delegazione al Parlamento Europeo di Forza Italia.

Martedì 3 dicembre Federcasa è stata audita in Commissione Ambiente della Camera nell'ambito del provvedimento correttivo del Codice degli



Appalti. L'Intervento del Direttore Losi, in rappresentanza della Federazione, si è concentrato principalmente sulle modifiche proposte in materia di Partenariato Pubblico Privato, argomento considerato prioritario per il comparto casa. In particolare il Direttore ha espresso la necessità di semplificare le procedure per incentivare gli investimenti privati nell'Edilizia Residenziale Pubblica.

La Reale Ambasciata di Danimarca in Italia ha invitato Federcasa ad una roundtable dedicata all'efficienza energetica negli edifici. Federcasa il 5 dicembre 2024 è stata invitata a prendere parte al Festival di Rigenerazione Urbana 'Città in scena' all'Auditorium Parco della musica Ennio Morricone, hanno presentato i loro progetti: ERAP Marche con due interventi, ATER Pescara e ATER Udine

Nella sua Rubrica, Luca Rollino, ci illustrerà un piano strategico di rigenerazione urbana: alloggi sociali nelle aree dismesse per attenuare l'emergenza abitativa e per sostenere il mercato immobiliare.

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.

Per restare sempre aggiornati sulle nostre pubblicazioni seguitemi su: issuu.com/federcasa. ■



Aperti e connessi per essere protagonisti

Marco Buttieri
Presidente FederCasa



La nostra Assemblea annuale, per me quest'anno è ancora più importante, non soltanto perché è la prima da Presidente, o perché "casualmente" ci si incontra a Napoli, che ha appena festeggiato, oltre a molti altri successi, anche quello dell'elezione del Sindaco a Presidente dell'ANCI nazionale, ma soprattutto perché ci si rincontra per l'approvazione del Bilancio della Federazione, che costituisce sempre un momento di confronto costruttivo sugli obiettivi futuri da raggiungere insieme, oltre alla possibilità di coinvolgere nei nostri ragionamenti autorevoli rappresentanti delle Istituzioni locali, nazionali ed europee, che oggi e domani saranno presenti.

Al riguardo inizio con l'evidenziare la filosofia che vorrei permeasse tutto il mandato e che ho già cercato di applicare in questi mesi, ossia di una FederCasa aperta in senso ampio, quasi olistico: aperta al cambiamento necessario per adeguarsi ai tempi, alle procedure, ai bisogni che sono mutati molto negli ultimi anni; aperta in particolar modo alle relazioni istituzionali e con i nostri partner privati, cercando di coinvolgere tutti il più possibile nelle nostre iniziative e volendo stimolare dei ragionamenti comuni, che rafforzino il nostro ruolo associativo, ma soprattutto consentano di raggiungere risultati qualificanti; aperta alle proposte e nuove idee che verranno dalla sintesi delle esigenze delle nostre Aziende associate; aperta perché disponibile a rafforzare ed innovare i servizi che rendiamo quotidianamente, implementandone di nuovi, sempre più

efficaci e rispondenti alle concrete ed attuali necessità; aperta anche a nuove sfide, con prestazioni specifiche di grande utilità per gli Enti locali, provinciali e regionali che governano le nostre Aziende.

Una Federazione aperta, quindi, a svolgere il ruolo che le compete di rappresentanza di categoria, ma anche fucina di proposte, suggerimenti e visione, come quelli che stiamo portando ai vari tavoli di confronto cui stiamo partecipando attivamente o abbiamo attivato.

Tuttò ciò, ovviamente, senza dimenticare i temi principali, che partono da una lettura dei dati di trend che costituiscono a livello europeo motivo di qualche preoccupazione, poiché conducono in molti casi a condizioni abitative inadeguate, all'assenza di fissa dimora, all'insicurezza e instabilità abitativa e alla forte pressione finanziaria.

Questi problemi concreti incidono sulla salute e sul benessere delle persone, concorrendo ad alimentare condizioni di vita degradanti e ad aggravare le diseguaglianze economiche e sociali. Anche per questi motivi, uno dei nostri principali obiettivi del primo semestre era il rinnovo del Contratto di lavoro del nostro settore che, dopo anni di attesa, oggi è finalmente una realtà e grazie al lavoro di squadra di tutti i soggetti coinvolti, sia per parte datoriale, sia per parte dei lavoratori, ci ha consentito di giungere ad una firma nel mese scorso. Il 2025, ma avremo modo di comprenderlo meglio



insieme nel corso dell'Assemblea del 13 dicembre, sarà un anno dove vorremmo concentrarci principalmente sulla razionalizzazione della spesa, ottimizzando l'utilizzo delle risorse, anche umane, ed intervenendo laddove è necessario per dare un nuovo impulso propositivo a Federcasa.

Sarà anche un anno dove dovremo giocare un ruolo fondamentale come protagonisti a supporto del migliore utilizzo delle risorse del PNRR che siamo riusciti a far destinare completamente all'ERP e alle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili. In quest'ottica generale, stiamo lavorando e abbiamo già ottenuto alcuni risultati soddisfacenti anche nell'ideazione e messa in rete di alcuni servizi innovativi, oltre quelli standard che offriamo regolarmente alle nostre Aziende, al fine di essere sempre più tempestivi e concreti nel rendere disponibili delle professionalità e competenze specifiche, ma anche con l'obiettivo di incrementare la relativa redditività degli stessi per il mantenimento della struttura e il contenimento delle quote associative.

Questi primi spunti di discussione per l'Assemblea, rappresentano senza dubbio un *modus operandi* che vogliamo mantenere nell'amministrazione della Federazione, responsabilità a cui ci avete chiamato e che sentiamo l'obbligo morale e personale di condurre nel miglior modo possibile. ■



Strumenti e soluzioni

Patrizio Losi
Direttore FederCasa



Il mese di Dicembre è importante per la presentazione del Bilancio Preventivo che viene illustrato durante l'Assemblea che quest'anno si svolge a Napoli nei giorni 12 e 13 dicembre.

Documento politico e di indirizzo fondamentale per confermare o modificare il percorso fin qui seguito. Questo è il primo della nuova Giunta e del Nuovo Presidente per cui risulta ancora più importante per l'impronta che questa nuova gestione si vorrà dare.

Il giorno 12 nel pomeriggio si terrà un Convegno che avrà come protagonista il confronto, lo stimolo e le richieste che l'edilizia residenziale pubblica deve sottoporre con vigore sia al Governo Nazionale che alla Commissione Europea.

Saranno presenti rappresentanti del Governo e delle varie Istituzioni ai quali chiederemo una partecipazione non solamente di condivisione sui temi trattati ma di supporto concreto e di programmazione.

Italia e Europa, due mondi che si trovano ad affrontare un'emergenza abitativa che richiede un lavoro comune e determinato.

Il tempo delle riflessioni è ormai arrivato ad esaurimento, ora è necessario prendere provvedimenti seri e concreti che possano dare alle nostre Aziende gli strumenti adeguati.

La nostra è una speranza determinata e operosa, siamo a disposizione, pronti a portare proposte e progetti.



I nostri inquilini aspettano da noi soluzioni e il nostro compito è quello di rendere reali le loro aspettative proprio per il valore sociale che queste rivestono. Siamo pronti! ■

ACER Campania

Una storia di trasformazione e impegno sociale

ACER Campania, protagonista della rigenerazione urbana e dell'edilizia sociale, punta su sostenibilità e innovazione grazie ai progetti del PNRR e a interventi simbolo come il Rione San Francesco e Caivano.

Le origini e i compiti di ACER Campania

ACER Campania è il frutto di un'importante riforma istituzionale avviata dalla Regione Campania nel 2016, che ha unificato i cinque Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) provinciali in un'unica agenzia regionale. Questa scelta strategica ha segnato una svolta nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, consentendo di superare la frammentazione gestionale e di ottimizzare le risorse disponibili per affrontare con maggiore efficacia le esigenze abitative dei cittadini più vulnerabili. Con l'istituzione ufficiale di ACER nel 2019, si è dato avvio a una nuova fase che ha portato a una gestione più centralizzata e coordinata dell'intero patrimonio di edilizia pubblica, con l'obiettivo di ottimizzare risorse, garantire una maggiore efficacia operativa e rispondere in modo più incisivo alle esigenze abitative delle fasce più vulnerabili della popolazione.

Oggi ACER Campania si configura come un ente pubblico strumentale che opera su tutto il territorio regionale, con competenze che spaziano dalla gestione degli alloggi esistenti alla progettazione e realizzazione di nuovi interventi, sempre con un'at-



64.293

alloggi di proprietà

1.056

alloggi ERP sfitti - necessitano di manutenzione

1.472

alloggi non ERP

623

alloggi non ERP sfitti - necessitano di manutenzione

www.acercampania.it



tenzione particolare alla sostenibilità, al risparmio energetico e alla sicurezza sismica. Il suo ruolo non si limita alla semplice amministrazione degli immobili, ma si estende alla rigenerazione urbana, al miglioramento della qualità della vita nei quartieri ERP e alla promozione di politiche abitative innovative.

La visione della governance

Sotto la guida del Presidente David Lebro, del CdA e del Direttore Generale Giuliano Palagi, ACER Campania ha assunto un ruolo sempre più strategico nella pianificazione e nella gestione delle politiche abitative regionali. La governance attuale ha avviato una serie di riforme interne volte a rafforzare la solidità finanziaria dell'agenzia, garantendo al contempo una gestione rigorosa ed efficiente delle risorse pubbliche.

Il Presidente Lebro, il Consiglio di Amministrazione e il Direttore Palagi hanno orientato il loro operato verso una visione di lungo periodo, puntando sul recupero del patrimonio edilizio e su nuovi interventi sostenibili, valorizzando le opportunità offerte dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per migliorare la qualità abitativa e rispondere alle esigenze dei territori.

L'attuale governance ha orientato il proprio operato verso il miglioramento del patrimonio edilizio e la promozione di uno sviluppo urbano capace di coniugare sostenibilità ambientale e inclusione sociale, rispondendo in modo concreto alle esigenze dei territori.

Il risanamento dei conti e i progetti PNRR

Negli ultimi anni, ACER Campania ha rafforzato la propria gestione finanziaria, ponendo le basi per affrontare con successo le sfide poste dal Piano



Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Questo percorso ha permesso di avviare interventi strategici su tutto il territorio regionale, con un focus sulla manutenzione straordinaria degli edifici, la riqualificazione urbana e la sicurezza sismica, traducendo i finanziamenti disponibili in opere concrete a beneficio delle comunità.

In ciascuna delle cinque province campane, ACER Campania ha avviato progetti pensati per rispondere alle specifiche esigenze dei territori.

Questo approccio consente di rispettare e valorizzare le peculiarità di ogni area, contribuendo alla costruzione di un modello di edilizia residenziale pubblica capace di rispondere in modo concreto e duraturo alle necessità attuali e alle sfide future.

L'impegno dell'Agenzia va oltre il semplice miglioramento del patrimonio edilizio e si estende alla promozione di iniziative innovative, come la creazione di comunità energetiche. Questi interventi non solo migliorano la sostenibilità ambientale, ma aiu-

tano anche a ridurre i costi dell'energia per le famiglie, generando un impatto positivo sia sul piano sociale che economico.

Una Visione per il futuro

Gli obiettivi di ACER Campania per il futuro sono chiari: garantire il diritto all'abitare in condizioni dignitose, promuovendo un modello di edilizia residenziale pubblica che coniughi sostenibilità, innovazione e inclusione sociale. Lavoriamo per rafforzare la qualità del patrimonio abitativo, potenziare i servizi offerti ai nostri utenti e intervenire in modo mirato nelle aree più critiche del territorio regionale. Ogni azione è orientata a migliorare la qualità della vita delle comunità e a costruire un sistema abitativo che risponda alle sfide del nostro tempo.

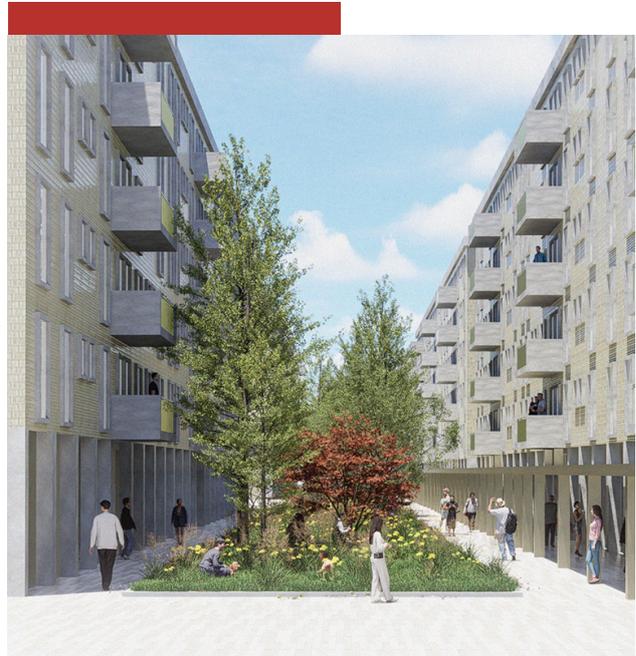
Per raggiungere questi obiettivi, ACER Campania ha costruito una rete di collaborazioni interistituzionali che rappresentano un elemento centrale della nostra azione.

Con la Regione Campania, in particolare, abbiamo instaurato un dialogo aperto e costruttivo che ci consente di coordinare al meglio gli interventi e di definire strategie condivise.

Anche i Comuni giocano un ruolo essenziale, grazie a un rapporto di sinergia che ci permette di intervenire con efficacia sui territori, tenendo conto delle esigenze locali.

Queste collaborazioni si estendono anche alle autorità preposte alla sicurezza pubblica. Lavoriamo fianco a fianco con il Ministero degli Interni, le Prefetture, le Procure, i Comuni per affrontare fenomeni di degrado urbano e illegalità, garantendo la tutela del patrimonio abitativo e la sicurezza dei residenti.

Con uno sguardo al futuro, ci impegniamo a raf-



forzare queste collaborazioni e a sviluppare nuovi strumenti operativi, consapevoli che solo un approccio integrato e condiviso può generare un cambiamento reale e duraturo per il nostro territorio e per le comunità che lo abitano. ■



L'intervista

David Lebro

Presidente ACER Campania



In un contesto di crescenti sfide sociali ed economiche, ACER Campania si distingue per il suo approccio innovativo alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

Abbiamo incontrato il Presidente David Lebro per discutere delle strategie adottate e dei progetti in corso.

Dott. Lebro, quali sono le principali sfide che ACER Campania sta affrontando attualmente e come le state affrontando?

«La nostra priorità è garantire alloggi dignitosi e sicuri alle fasce più vulnerabili della popolazione, affrontando problematiche complesse come la manutenzione del patrimonio esistente, la riqualificazione urbana e l'implementazione di progetti sostenibili.

Per rispondere a queste sfide, abbiamo lavorato su due fronti distinti ma complementari. Da un lato, abbiamo intrapreso un percorso di risanamento finanziario, fondamentale per rafforzare la solidità economica dell'Agenzia e per garantire una gestione trasparente ed efficiente delle risorse.

Dall'altro, ci siamo attivati per sfruttare al meglio le opportunità offerte dal PNRR, accedendo ai fondi necessari per realizzare interventi strategici di efficientamento energetico, miglioramento sismico e rigenerazione urbana.

Il nostro impegno si basa su una gestione oculata delle risorse e su una pianificazione chiara e trasparente, che ci consente di affrontare con determinazione le sfide poste dal contesto attuale. Fondamentale è anche la collaborazione interistituzionale, che ci permette di operare in sinergia con le amministrazioni locali e regionali per raggiungere obiettivi comuni, sempre con l'ambizione di migliorare la qualità della vita dei cittadini e di rigenerare i territori in cui operiamo»



Quali sono i progetti che lei ritiene più significativi per la sua amministrazione?

«Tra i progetti che considero più rappresentativi del nostro lavoro, ci sono quelli legati a Caivano e al Rione San Francesco. Entrambi riflettono la visione di ACER Campania di andare oltre la semplice gestione del patrimonio abitativo, puntando a trasformare i quartieri in spazi più ordinati e decorosi, capaci di garantire migliori condizioni di vivibilità per i residenti.

Il progetto di Caivano nasce da una mia idea, subito condivisa e sostenuta dal Consiglio di Amministrazione, di chiudere i porticati degli edifici ERP per renderli spazi funzionali e vitali.

Un team di tecnici di ACER, in collaborazione con il DIARC dell'Università Federico II, ha dato vita a un progetto che punta a trasformare questi rioni da semplici quartieri dormitorio in quartieri vivi, dotati di attività e servizi per la comunità.

Grazie a un accordo di programma tra Regione Campania, ACER e Commissione Straordinaria per la gestione del Comune di Caivano contiamo di dare il nostro contributo per restituire al quartiere una nuova vitalità sociale ed economica, affrontando in modo concreto le criticità del territorio.

Il progetto di Caivano si concentra su due aree specifiche: Rione Mattoni Rossi e Rione Parco Verde.

A 'Mattoni Rossi' stiamo intervenendo per demolire volumi abusivi e creare nuovi percorsi pedonali, spazi verdi e funzioni collettive che riconnettano il quartiere al tessuto circostante. A 'Parco Verde', invece, l'obiettivo principale è ripensare l'area centrale del complesso residenziale, integrando nuovi servizi, orti sociali e spazi per il commercio di quartiere.

Si tratta di un progetto pilota che ci auguriamo possa diventare in futuro un modello da replicare anche in altre aree della regione, dove pure sono presenti spazi



porticati che potrebbero essere riqualificati per generare nuove opportunità per le comunità locali.

Per quanto riguarda il Rione San Francesco, parliamo di un intervento più ampio e strutturale. Questo quartiere, nato negli anni '50, è oggi uno dei progetti di riqualificazione più significativi in Campania. Stiamo intervenendo con la demolizione di edifici fatiscenti, la costruzione di nuove unità abitative sicure e sostenibili, e la riqualificazione degli spazi pubblici con aree verdi, parcheggi e zone dedicate alla collettività. Grazie alla stretta collaborazione con il Ministero, la Prefettura e la Procura stiamo lavorando anche per ripristinare condizioni di legalità, un passo fondamentale per garantire la sicurezza dei residenti e promuovere un nuovo equilibrio sociale.

L'intervento non si limita a migliorare l'aspetto urbanistico, ma punta a creare le basi per un futuro in cui il quartiere possa tornare a essere un luogo accogliente e funzionale, capace di rispondere alle esigenze quotidiane di chi lo vive.»

Guardando al futuro, quali sono gli obiettivi strategici di ACER Campania?

«Puntiamo a consolidare il nostro ruolo come ente di riferimento nell'edilizia residenziale pubblica, promuovendo progetti che coniughino sostenibilità ambientale, innovazione tecnologica e inclusione sociale. Vogliamo essere un modello per l'intero comparto, dimostrando che è possibile trasformare le sfide in opportunità di crescita e sviluppo per il territorio.

Mi sento in dovere di evidenziare come, in passato, il tema della casa sia stato spesso trascurato nelle politiche nazionali. Questo ha provocato un significativo ritardo negli interventi di manutenzione straordinaria, peggiorando le condizioni di molte abitazioni e, di conseguenza, della qualità della vita dei residenti.

Mi auguro sinceramente che il Governo riconosca l'importanza di questo setto-



re e decida di intervenire con maggiore incisività, stanziando risorse adeguate. Solo attraverso un impegno deciso sarà possibile affrontare con energia il tema delle manutenzioni e garantire, finalmente, il diritto all'abitare in condizioni dignitose per tutti i cittadini.»

L'intervista con il Presidente Lebro evidenzia l'impegno di ACER Campania nel ridefinire l'edilizia residenziale pubblica attraverso progetti innovativi e collaborazioni strategiche, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini e promuovere uno sviluppo urbano sostenibile. ■



Intervista a Leonardo Impegno

Componente CDA ACER Campania

Abbiamo incontrato Leonardo Impegno, consigliere del Consiglio di Amministrazione di ACER Campania e delegato alle questioni di Federcasa, per discutere alcune dei temi che riguardano l'edilizia residenziale pubblica.

Dott. Impegno, fra i problemi più seri che coinvolgono ACER Campania c'è il tema della morosità, aggravato dalla crisi economica e internazionale. Qual è la situazione attuale e come la state affrontando?

«La morosità è senza dubbio una delle questioni più delicate con cui ci confrontiamo quotidianamente. Tuttavia, posso dire che non stiamo registrando un aumento significativo. Al contrario, stiamo lavorando per contenere e ridurre questo fenomeno attraverso un dialogo costante e costruttivo con gli utenti. Questo approccio ci consente di comprendere le loro difficoltà e di individuare insieme soluzioni sostenibili, come piani di rientro personalizzati che evitano un ulteriore aggravio per le famiglie e garantiscono una gestione equa delle risorse. Crediamo che il rapporto diretto e trasparente con i nostri assegnatari sia essenziale per affrontare questo problema con efficacia.»

Un altro tema cruciale è quello del pagamento dell'IMU, un onere pesante per bilanci già complessi come quelli di ACER Campania. Quali soluzioni ritiene siano necessarie?

«L'IMU costituisce una delle spese più gravose per le agenzie che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica, rappresentando un onere difficilmente sostenibile nel lungo periodo. La situazione attuale è complessa e richiede un intervento strutturale che ne ridefinisca l'applicazione in questo ambito.

Ritengo fondamentale un intervento normativo nazionale che riconosca pienamente la funzione sociale del nostro lavoro, introducendo esenzioni o riduzioni fiscali specifiche per gli enti che operano nel settore dell'edilizia pubblica. Tale misura consentirebbe di liberare risorse essenziali, che potrebbero essere reinvestite nella manutenzione e nella riqualificazione del patrimonio abitativo, offrendo così un miglioramento tangibile delle condizioni di vita per i cittadini.»



Le occupazioni abusive sono in aumento in molte realtà italiane. Qual è la situazione in Campania e quali azioni state intraprendendo per contrastarle?

«In Campania, il contrasto alle occupazioni abusive avviene attraverso un forte coordinamento con la Regione Campania, i Comuni e le forze dell'ordine. Questa sinergia istituzionale ci consente di monitorare il territorio in modo puntuale e di creare le condizioni per prevenire situazioni critiche.

Un aspetto altrettanto importante è il lavoro di prevenzione, che stiamo portando avanti attraverso azioni di prossimità rivolte ai territori più fragili e campagne di sensibilizzazione. Interventi, questi, che mirano a promuovere il rispetto delle regole, accrescere la consapevolezza sull'importanza di una gestione corretta del patrimonio abitativo e consolidare un rapporto di fiducia con le comunità locali.»

Quali sono, secondo lei, i problemi più gravi che affliggono ACER Campania e che necessitano di soluzioni immediate?

«Una delle questioni più urgenti riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria su un patrimonio edilizio che in molti casi è datato e necessita di adeguamenti alle normative vigenti. Tuttavia, queste operazioni si scontrano con la difficoltà di reperire risorse sufficienti per realizzarle in modo efficace e tempestivo. È fondamentale, dunque, sfruttare al massimo le opportunità offerte dai finanziamenti pubblici per migliorare la capacità di rispondere alle esigenze dei territori e degli utenti.

Rimane centrale la sfida di bilanciare le richieste di nuove assegnazioni con l'imperativo di evitare ulteriore consumo di suolo. Proprio per questo, concentriamo i nostri sforzi sul recupero e sulla riqualificazione del patrimonio esistente, adottando soluzioni che uniscano efficienza, sostenibilità ambientale e tutela del territorio.»

Si deve applicare il Codice dei Contratti Pubblici ai condomini misti?

«Nei condomini a proprietà mista, pubblica e privata, la normativa è articolata. Se ACER è amministratore, il Codice dei Contratti Pubblici si applica per la stipula

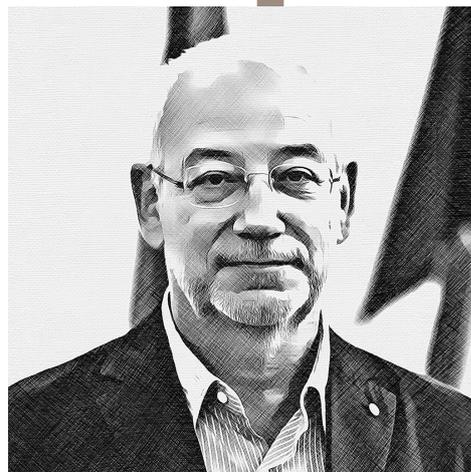


dei contratti, nel rispetto anche della normativa condominiale. Tuttavia, quando c'è un amministratore esterno, la gestione segue le regole del diritto privato, anche se alcune disposizioni pubblicistiche, come l'obbligo di copertura finanziaria, rimangono valide. Questo sistema ci permette di garantire trasparenza e legalità, rispettando le specificità di ogni contesto. L'obiettivo è sempre quello di operare nel migliore interesse sia dei residenti sia della collettività.»

Con l'impegno e la determinazione del Consigliere Leonardo Impegno e dell'intero CDA, ACER Campania continua a lavorare per affrontare le sfide quotidiane dell'edilizia residenziale pubblica, promuovendo un modello di gestione che coniughi trasparenza, sostenibilità e dialogo con i cittadini.■

Intervista a Bruno Discepolo

Assessore all'urbanistica della Campania



La casa per gli italiani è una priorità.

L'articolo 25 della dichiarazione Onu persegue uno scopo simile all'articolo 47 della nostra Costituzione, tutelando un tenore di vita adeguato a garantire a tutti un'abitazione in cui vivere.

«Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà».

Cosa ne pensa?

«Quanto detto è tanto vero che la Regione Campania, da tempo, tra gli obiettivi assunti per il rilancio dell'economia, lo sviluppo dei territori e l'innalzamento della qualità di vita della popolazione regionale, ha dato particolare rilievo al tema delle politiche abitative, coniugando il diritto alla casa con il diritto ad una vita in ambienti riqualificati e sostenibili.

Già con la D.G.R. n. 263 del 17/06/2019 abbiamo avviato il Programma per l'"Abitare sostenibile: case sicure in ambienti rigenerati" e con la successiva D.G.R. n. 340 del 27 luglio 2021 abbiamo approvato il Piano regionale per l'abitare sostenibile, la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale, mettendo al centro delle politiche regionali quelle per il diritto alla casa, la riqualificazione delle periferie, la messa in sicurezza e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio e la rigenerazione dei territori.»

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



venti significativi di riqualificazione.

Un recente studio Nomisma-FederCasa (maggio 2020 - DIMENSIONE DEL DISAGIO ABITATIVO PRE E POST EMERGENZA Covid-19) ha analizzato la criticità degli strati più fragili della popolazione e lo stato degli edifici della Edilizia Residenziale pubblica. Le conclusioni emerse sono:

- la necessità di riadattare edifici esistenti dei Comuni, non utilizzati, da mettere a disposizione delle nuove assegnazioni 12 mila alloggi l'anno (per 15 anni) (con un costo di 25 mila euro medi ad alloggio stimato sulla casistica degli interventi già realizzati con la legge '80), richiederebbe circa 300 milioni euro/anno.

- la necessità di riqualificare per ridurre il rischio sismico ed incrementare l'efficienza energetica (per fronteggiare la povertà energetica) per ulteriori 30 mila alloggi/anno (per 15 anni) (assumendo un costo di 50 mila euro ad alloggio) l'intervento richiederebbe 1,5 miliardi euro/anno.

- la proposta di una rigenerazione urbana ed edilizia residenziale pubblica, con un piano che realizzi 200 mila alloggi in 15 anni, rispondendo al disagio economico di famiglie in affitto, mediante la demolizione e ricostruzione e il recupero di edifici esistenti e non utilizzati e delle aree dismesse. Considerando 13,33 mila alloggi/anno con un costo di 150 k€/alloggio, questo intervento richiederebbe 2 miliardi euro/anno.

Qual è la sua ricetta?

«Le conclusioni dello studio di Nomisma ricalcano esattamente la nostra proposta di Piano Nazionale per l'abitare sostenibile, la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale Smart building and social housing in Green Cities, di cui la nostra Regione si fece promotrice già dal 2020, con due misure previste:

1. La riqualificazione di 200 mila alloggi del patrimonio ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) esistente e la connessa rigenerazione dei quartieri periferici.
2. La realizzazione di 300 mila nuovi alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ed ERS (Edilizia Residenziale Sociale), prioritariamente con la riconversione di immobili dismessi e un ridotto consumo di suolo.

In esito a quella proposta lo Stato varò il Programma Sicuro, Verde e Sociale nell'ambito del Fondo Complementare al PNRR, con uno stanziamento complessivo di 2 miliardi, di cui 295 milioni per la sola Campania, che consentirà di riqualificare un patrimonio complessivo di circa 3.500 alloggi. Insieme a questi fondi, in questi anni, la Regione Campania ha raccolto e programmato.

Oggi assistiamo ad una netta inversione di tendenza da parte di questo Governo, che nella sola finanziaria 2025 ha "tagliato" oltre 8 miliardi di euro di finanziamenti alle Regioni ed ai Comuni previsti tra il 2026 ed il 2034 e destinati alla rigenerazione urbana, alla messa in sicurezza e alla riqualificazione

energetica degli edifici pubblici, allo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, e sappiamo bene che una volta cancellate le previsioni, i tagli resteranno anche oltre la durata dell'attuale legislatura. In Campania, il patrimonio di edilizia pubblica abitativa è composto da circa 100mila immobili, di cui circa il 60% appartiene all'ACER; quasi il 70% degli alloggi ERP complessivi sono ubicati nell'ambito della Città Metropolitana di Napoli.

La Regione ha messo in campo una serie di azioni tese al recupero di questo patrimonio e all'implementazione della disponibilità dell'edilizia esistente.

Si tratta di consistenti azioni che impegnano circa 600 milioni di euro di finanziamenti.»

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

«Con il documento approvato l'11 gennaio scorso dalla Conferenza delle regioni e consegnato al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Matteo Salvini, la Conferenza delle regioni ha presentato, aggiornandoli e ampliandoli rispetto al testo presentato all'insediamento del Governo, i propri obiettivi e i propri punti prioritari di interesse nel campo delle Politiche abitative. Vale la pena di ricapitarli in sintesi:

1. promuovere l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica anche attraverso l'acquisto di patrimonio abitativo esistente, sostituzione edilizia e potenziamento edilizio;
2. mantenere, efficientare e recuperare il patrimonio di edilizia popolare pubblica esistente;
3. promuovere la rigenerazione urbana e ridurre i fenomeni di marginalità sociale;
4. sostegno alla locazione e riordino e integrazione degli strumenti esistenti sulla locazione;
5. integrazione tra le politiche abitative e sociali nell'ambito della gestione del patrimonio Erp;
6. testo unico sull'housing sociale e riordino del quadro normativo in materia di Erp e Ers in un tavolo congiunto tra Ministero, Regioni e Anci;
7. razionalizzazione delle risorse finanziarie per l'attuazione di programmi di Erp e Ers attraverso la ricognizione ed il riutilizzo delle economie dei programmi pregressi;
8. eliminazione dell'Imu sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
9. contrasto alla crescente povertà energetica dell'Erp;



10. flessibilità del fondo locazione per gli inquilini del mercato privato;
 11. razionalizzazione del sistema dei vincoli nei progetti PNRR;
 12. modificare il decreto MIT del 2008 per chiarire la non appartenenza ai SIEG dell'edilizia residenziale pubblica;
 13. revisione dei criteri e delle modalità di riparto e accesso ai contributi per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.
- Il vigente assetto costituzionale della materia "Politiche abitative", ai sensi dell'articolo 117 Cost, prevede la potestà legislativa regionale primaria, in quanto materia non indicata tra quelle elencate a legislazione concorrente tra le quali ultime il "governo del territorio" (...) su cui "spetta alle regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato" (si vedano i commi Terzo e Quarto dell'art. 117 della Costituzione).

Ciò premesso, il Ministero delle Infrastrutture non ha avviato alcuna interlocuzione con le Regioni, fatto salvo un Tavolo di Concertazione con numerosissimi "stakeholders" cui ha invitato, solo in un secondo momento, anche le Regioni, quali portatori di interesse probabilmente, nonostante da oltre un anno abbia annunciato un imminente Piano Casa, ovvero dalla Finanziaria 2024, quando ben 100 milioni di euro vengono destinati al Fondo per il contrasto al disagio abitativo, stabilendo che le linee guida per la loro utilizzazione siano adottate entro 120 giorni dalla entrata in vigore della legge e cioè entro fine aprile 2024, con un decreto del MIT di concerto con il MEF e con il Ministro per gli affari regionali, previa intesa in sede di Conferenza unificata.

Ad oggi ancora non sono state proposte né Linee Guida, né Piani Casa, per cui, aldilà di ogni colore politico, è necessario avviare un confronto serio tra il Governo e le Regioni, che affronti seriamente e con impegno i temi indicati, nel rispetto delle competenze e delle responsabilità dettate dalla Costituzione.»

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

«Con la citata delibera n. 263/2019, la Regione Campania ha cercato di attivare misure di sinergia con gli incentivi statali per Eco Bonus e Sisma Bonus e con altri strumenti di finanziamento energetico come il GSE, ma su questo versante, purtroppo, nonostante l'impegno profuso, soprattutto dall'ACER, non siamo riusciti a raggiungere i risultati sperati, soprattutto per il mancato coordinamento legislativo tra la disciplina degli appalti pubblici e la possibilità di attivare la cessione del credito, che avrebbe consentito di realizzare interventi di messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica praticamente a costo zero per le casse dell'ACER.

Si deve, inoltre, registrare che anche il GSE o conto termico, con il quale sarebbe possibile cofinanziare gli interventi di efficientamento energetico, ha trovato scarsa o nulla applicazione nella nostra Regione. Sicuramente anche su questo aspetto, si dovrebbero approfondire le motivazioni e cercare di semplificare le procedure di accesso al fondo, che, a quanto mi risulta, rimane per lo più inattento.

Entrando un po' nello specifico, come si può superare il problema dell'IMU?

«Non vi è alcun dubbio sulla legittimità della cancellazione dell'IMU per gli alloggi ERP, al pari degli alloggi sociali, ma purtroppo è necessario superare il problema della sostenibilità finanziaria per le casse dei Comuni e, quindi, dello Stato. Al momento, infatti, la norma prevede solo un piccolo sgravio sull'IMU per l'edilizia pubblica, poiché il MEF non è in grado di compensare il mancato gettito per i Comuni, dimenticando però che l'onere fiscale per gli Enti gestori si traduce anch'esso in mancati investimenti, per la manutenzione e per la realizzazione di nuovi alloggi.

In pratica, lo Stato opera una scelta, privilegiando i servizi comunali rispetto al welfare abitativo. Va superata questa dicotomia, cercando soluzioni condivise direttamente con i comuni, nella consapevolezza che l'ERP è parte integrante del welfare.»

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

«L'occupazione abusiva è un fenomeno molto diffuso, spesso gestito dalla criminalità organizzata, soprattutto in area metropolitana di Napoli, ma che affonda le sue radici sulla mancanza di un'adeguata risposta pubblica ad un legittimo fabbisogno abitativo.

L'occupazione abusiva inoltre, se da un lato grava sul fabbisogno negando l'accesso legittimo agli aventi diritto, dall'altro, quando si cerca di intervenire con i necessari sgomberi, ne ripropone la stessa problematica, aggravata dall'urgenza di dare una risposta a situazioni di fragilità sociale.

Per questo motivo, l'occupazione abusiva va contrastata principalmente attraverso la prevenzione, potenziando il controllo e la gestione del patrimonio da parte degli Enti Gestori e innalzando l'efficienza dell'azione amministrativa, attraverso la semplificazione delle procedure di accesso all'ERP.

Su questo versante la Regione Campania, prima in Italia, grazie a un processo digitale trasparente e innovativo, ha istituito l'anagrafe del fabbisogno abitati-



vo e del patrimonio ERP esistente, fornendo a tutti i Comuni graduatorie valide per l'assegnazione di alloggi ERP. Attraverso la Piattaforma, i Comuni assegnano gli alloggi che si rendono disponibili, in modo rapido e assolutamente trasparente, contrastando le occupazioni abusive e riaffermando il ripristino della legalità.

Piattaforma ERP una rivoluzione digitale nel segno della trasparenza e della legalità.»

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

«Su questo fronte la Regione ha stanziato 14 M€ di cui € 8.000.000,00 riservati all'ACER e € 6.000.000,00 ripartiti tra i Comuni che ne hanno fatto richiesta, al fine di sostenere il pagamento della morosità pregressa a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, seppur temporaneamente, si siano trovati in difficoltà nel rispettare gli obblighi di pagamento dei canoni di locazione.

Il contributo regionale di solidarietà è finalizzato a reinserire in un percorso di legittimità gli assegnatari ERP che, seppur temporaneamente, si siano trovati in difficoltà nel rispettare gli obblighi di pagamento dei canoni di locazione, e che siano disponibili a rientrare dalla morosità, anche tramite la formalizzazione di piani di rateizzo con gli Enti gestori.

L'accesso al Fondo da parte dei Comuni e dell'ACER consente l'erogazione di un contributo rapportato alla morosità ed alla capacità reddituale dei nuclei familiari interessati, di un importo che può variare da 1.000 a 5.000 euro.

La concessione del contributo è subordinata alla sottoscrizione, da parte dell'assegnatario moroso, di un atto di riconoscimento del debito nei confronti dell'Ente gestore e di impegno al pagamento del debito, al netto del contributo, in un'unica soluzione o tramite la sottoscrizione di un piano di rateizzo conforme alle procedure adottate dall'Ente gestore. Il contributo assegnato dall'Ente proprietario al beneficiario è erogato in conto morosità all'atto del pagamento del debito ovvero dell'ultima rata del piano in caso di rateizzo.

Mi consenta, infine, di ricordare che:

- il Governo non ha rifinanziato il Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex art.11 della L. 431/98 e il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli;
- all'ultimo bando regionale per l'assegnazione di contributi ad integrazione dei

canoni di locazione effettuato per l'annualità 2022 – sono state presentate oltre 72.000 domande di partecipazione, per un fabbisogno pari a circa 123 milioni di euro a fronte di 35 milioni di euro di risorse stanziare.»■



fotonotizia

Demolizioni e rinascita

Rigenerazione urbana al rione San Francesco



Nel Rione San Francesco a Napoli è in corso un'operazione di rigenerazione urbana che mira a restituire dignità e vivibilità a un quartiere simbolico della città, spesso al centro di complesse vicende sociali. Questo progetto rappresenta un'importante tappa nel percorso di rinnovamento promosso da ACER, realizzato grazie alla stretta collaborazione tra Regione Campania, Prefettura, Procura e altre istituzioni.

L'attività include la demolizione di oltre 100 manufatti abusivi che per anni hanno contribuito al degrado della zona, la ristrutturazione degli edifici esistenti per garantirne la sicurezza sismica e il recupero funzionale, oltre alla costruzione di due nuovi palazzi destinati a ospitare 68 famiglie.

Un intervento che si pone l'obiettivo di trasformare il Rione in uno spazio più ordinato e accogliente, ridisegnandone il tessuto urbano e migliorando la qualità della vita dei residenti. ■



Napoli, Rione San Francesco

Demolizioni in corso, segno tangibile del percorso di trasformazione promosso da ACER Campania.



Ricostruzioni in corso.

Credits Foto: VideoInformazioni



Assemblea Generale

Nell'ambito dell'Assemblea si terrà il Convegno:

Europa-Italia: le nuove politiche dell'abitare

Proposte e progetti

12 dicembre

_Saluti

Marco Buttieri Presidente Federcasa

Leonardo Impegno Componente CDA ACER Campania

_Presentazione Studio Nomisma

_Intervento

Vincenzo De Luca Presidente della Regione Campania

ore 15.40 _Parte prima

Per la prima volta un **Commissario Europeo alla casa: un'opportunità da cogliere**

On.le Raffaele Fitto (in videocollegamento) Vicepresidente esecutivo Comm. Europea, Commissario europeo per la coesione, riforme, sviluppo regionale e città

On.le Nicola Zingaretti Capodelegazione Parlamento europeo del Partito Democratico

On.le Fulvio Martusciello Europarlamentare e Capodelegazione, Parlamento europeo di Forza Italia

On.le Aldo Patriciello Europarlamentare della Lega, Parlamento europeo

On.le Alberico Gambino Europarlamentare di Fratelli d'Italia, Parlamento europeo

ore 17.00 _Parte seconda

Legge di Bilancio: la casa è una priorità?

Senatore Matteo Salvini (videomessaggio) Vicepresidente del Consiglio e Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

On.le Tullio Ferrante Sottosegretario di Stato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

On.le Marco Osnato Presidente della 6° Commis. Finanze della Camera dei Deputati

On.le Marco Furfaro Deputato del Partito Democratico

Luca Talluri Vice Pres. Vicario di Federcasa e Pres. di Casa Spa Firenze

Angelo Salvatore Sicali Vice Pres. Federcasa e Pres. di IACP Catania

_Adolfo Pappalardo Moderatore - Giornalista de IL MATTINO

13 dicembre

ore 9,30 _Apertura Lavori

_Intervento

Gaetano Manfredi

Sindaco di Napoli e Presidente dell'ANCI

Segue ordine del giorno Assemblea Generale

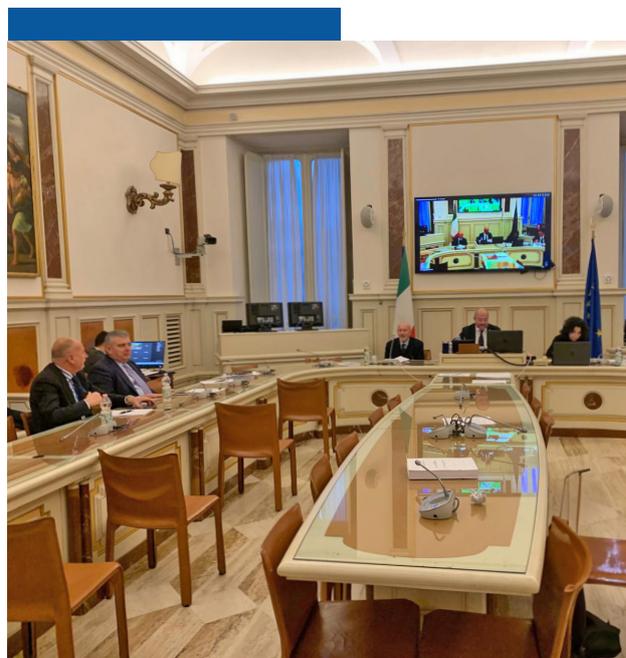
ore 12.30 _Presentazione Rapporto Nomisma

Federcasa audita alla Camera



Martedì 3 dicembre Federcasa, rappresentata dal Direttore Patrizio Losi, è stata audita in Commissione Ambiente della Camera nell'ambito del provvedimento correttivo del Codice degli Appalti.

Il Direttore Losi, si è concentrato principalmente sulle modifiche proposte in materia di Partenariato Pubblico Privato, argomento di molto importante per il comparto casa. In particolare il Direttore Losi ha espresso la necessità di semplificare le procedure per incentivare gli investimenti privati nell'Edilizia Residenziale Pubblica. ■





Città in scena 2024

Festival della Rigenerazione Urbana



Federcasa il 5 dicembre 2024 è stata invitata a prendere parte al Festival di Rigenerazione Urbana "Città in scena" all' Auditorium Parco della musica Ennio Morricone.

Il Festival è stato promosso dall'Associazione Mece-nate 90 in collaborazione con ANCE e Fondazione della Musica per Roma.

A FEDERCASA è stato assegnato uno slot il 5 dicembre dalle ore 14,00 alle ore 15,30 in cui sono stati presentati alcuni dei progetti di Rigenerazione Urbana raccolti nella Pubblicazione realizzata dalla Federazione nel mese di giugno 2024.

Hanno presentato i loro progetti: ERAP Marche con due interventi, ATER Pescara e ATER Udine. ■



Efficienza energetica negli edifici

Esplorazione delle strategie di implementazione danesi e italiane dell'EPBD



La Reale Ambasciata di Danimarca in Italia ha invitato Federcasa ad una roundtable dedicata all'efficienza energetica negli edifici; l'incontro si è svolto il 4 dicembre presso la sede dell'Ambasciata a Roma, Piazza Rio de Janeiro 3.

L'obiettivo generale dell'evento è stato quello di facilitare un dialogo di confronto proficuo tra Italia e Danimarca sulle politiche e le esperienze inerenti l'efficienza energetica tra istituzioni, associazioni ed industria ed è stata anche l'occasione per conoscere il nuovo Ambasciatore di Danimarca in Italia Peter Taksøe-Jensen.

La tavola rotonda ha riunito rappresentanti danesi e italiani di agenzie di R&S, istituzioni, Ministeri e industria per discutere di efficienza energetica negli edifici e questioni chiave riguardanti la ristrutturazione e le prestazioni energetiche. Con l'85% degli edifici dell'UE costruiti prima del 2000 e il 75% di essi inefficienti dal punto di vista energetico, raggiungere gli obiettivi dell'UE per il 2030 e il 2050 rappresenta una sfida significativa. Il raggiungimento di questi obiettivi richiede di ripensare le politiche energetiche nazionali e di adottare misure per promuovere pratiche sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico. ■





Disagio abitativo

Tra mercato e politiche abitative

Elena Molignoni
Responsabile Real Estate di Nomisma



Le politiche abitative in Italia sono rimaste relegate ad un ruolo residuale fra la fine degli anni 90 ed il primo decennio del nuovo secolo, per poi ritornare ad avere una loro centralità nel dibattito pubblico a seguito della crisi del 2008, che ha acuito il fenomeno del disagio abitativo.

Dimensione del disagio abitativo in Italia

Il concetto di disagio abitativo ha cambiato fisionomia nel corso dei decenni, passando dall'indicare una grave carenza dell'offerta, all'essere individuabile in termini di inaccessibilità del mercato per la domanda, dovuta principalmente alla scarsità di mezzi per accedervi.

Un disagio che ha assunto connotazioni nuove, rispetto alle forme estreme di povertà a cui si rivolge il sistema dell'ERP, in quanto ha coinvolto classi sociali prima non considerate, costituite da nuclei familiari prevalentemente monoreddito e da single impoveriti a seguito della crisi economica e non più in grado di sostenere il costo dei mutui accesi per l'acquisto della prima casa, ovvero più semplicemente di pagare il canone per l'affitto di un'abitazione dignitosa.

Esiste una domanda ancora molto forte nel nostro Paese di edilizia residenziale pubblica, imprescindibile per dare risposta alle situazioni di disagio più gravi, dove l'impossibilità di disporre di una casa si somma spesso a situazioni di difficoltà economica, mancanza di occupazione, emarginazione sociale, se non addirittura di vera e propria povertà. Esiste, tuttavia, anche una domanda di edilizia per categorie sociali che proprio perché faticano ad accedere ad un'abitazione rischiano di scivolare in un'area di disagio più acuto.

Il disagio abitativo affligge sia i ceti a reddito molto basso o nullo, per i quali gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono in numero insufficiente, sia i nuclei che hanno un reddito troppo alto per vedersi assegnare una casa popolare, ma troppo basso per poter accedere alle locazioni sul libero mercato.

La stima del disagio abitativo che proponiamo di seguito parte dalla constatazione che la dimensione economica non rappresenti più quella che definisce



univocamente (o influenza maggiormente) la condizione di povertà abitativa. Ad essa, infatti, vanno aggiunti fattori di natura sociale e di qualità dell'abitare, che completano la dimensione dell'analisi. Anche passando in rassegna la letteratura sulla condizione abitativa emerge la mancanza di una definizione condivisa di disagio abitativo, mentre è diffusa la consapevolezza che la dimensione economica non sia più sufficiente per connotare tale condizione di vita.

A seguito di una approfondita disamina delle banche dati accessibili con copertura nazionale, si è scelto di elaborare i micro-dati della Banca d'Italia sui Bilanci delle famiglie italiane, sia perché consentono di incrociare e valutare congiuntamente la condizione economica e abitativa delle famiglie e i costi dell'abitare, sia perché garantiscono un aggiornamento biennale, consentendo di tenere monitorato il fenomeno per orientare prima e valutare poi le politiche di contrasto al disagio abitativo.

Il disagio abitativo è stato declinato considerando tre potenziali fonti di difficoltà:

- 1) Il pagamento di un canone di locazione dell'abitazione di residenza;
- 2) Il pagamento di un mutuo ipotecario sull'abitazione di residenza;
- 3) La dimensione dell'abitazione di residenza rispetto al numero di componenti del nucleo.

Ciascuna di queste tre potenziali fonti di disagio è stata esplicita mediante il calcolo di una serie di indicatori. Oltre a tali fattori, sono state considerate anche informazioni riguardanti la situazione economica familiare (reddito, ricchezza, risparmio), che servono a meglio definire l'intensità del disagio (ad esempio, due famiglie con la stessa quota di canone di affitto sul reddito avranno un differente disagio a seconda della ricchezza posseduta), e l'accesso a forme di protezione sociale da parte di persone con disabilità o problematiche sociali.

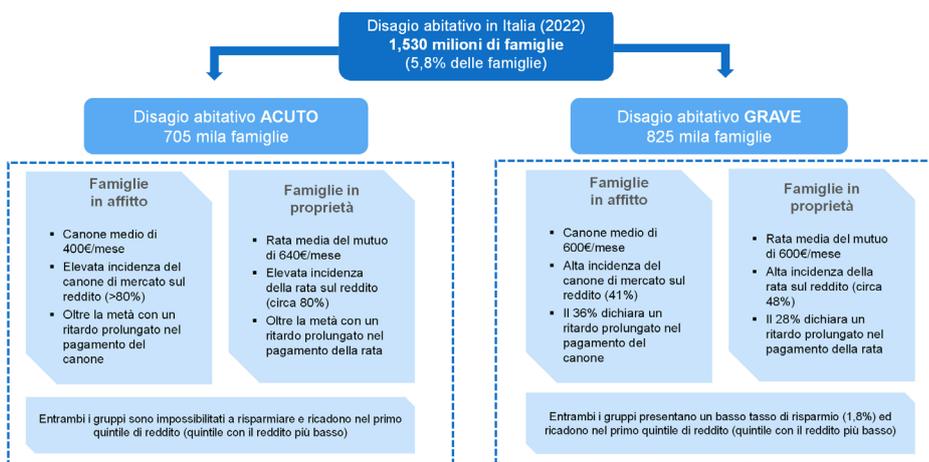
Ogni indicatore è stato codificato in valori tra 0 e 100 (dove 100 indica il massimo disagio mentre lo 0 assenza di disagio), e ottenuto uno Score di sintesi mediante media ponderata dei singoli indicatori. Esso è stato poi suddiviso in 4 classi, espressione dei crescenti livelli di disagio abitativo: il valore dello score



che demarca il passaggio dall'assenza alla presenza di disagio è stato fissato a 25, poiché è il valore che si ottiene nel caso di un nucleo familiare che paga un canone di affitto (oppure una rata del mutuo) pari al 30% del proprio reddito. La stima del disagio abitativo così elaborata restituisce una quota di famiglie italiane pari al 15,5% del totale che manifesta differenti livelli di disagio. Tra il 2020 e il 2022 la categoria in disagio «lieve» viene alimentata dalla categoria «disagio assente», a conferma di uno scivolamento verso forme di disagio abitativo da parte di chi prima non risultava coinvolto. Nel cluster del disagio "lieve" si trovano principalmente famiglie proprietarie dell'abitazione con mutuo a carico la cui rata media di 680 euro/mese incide per il 30% sul reddito familiare. Va comunque attenzionata la scarsa capacità di risparmio di questa categoria di famiglie che potrebbe scivolare nel cluster del disagio "grave" in assenza di azioni mirate.

Livello di disagio	Quota di famiglie (in %)	Numero famiglie
ACUTO (<i>score maggiore di 35</i>)	2,7%	712.809
GRAVE (<i>score tra 30 e 35</i>)	3,1%	818.410
LIEVE (<i>score tra 25 e 30</i>)	9,7%	2.560.832
ASSENTE (<i>score minore di 25</i>)	84,5%	22.308.275
TOTALE	100,0%	26.400.326

Tavola 1 - Distribuzione delle famiglie per classi di disagio abitativo (stima al 2022)



Schema 1 - Dimensione del disagio abitativo in Italia (stima al 2022)

Il disagio investe maggiormente le famiglie locatarie rispetto a quelle proprietarie essendo, rispettivamente, il 78% ed il 22% dell'insieme delle famiglie in disagio abitativo.

Con riferimento al livello più elevato di disagio, le famiglie in affitto sono quelle che concorrono maggiormente a definire questa categoria (circa l'82% delle famiglie di tale raggruppamento), con un valore medio di incidenza della quota di canone di locazione sul reddito superiore all'80%. Quasi la metà di tali famiglie (il 45%), inoltre, ha sperimentato un ritardo prolungato (superiore a 90 giorni) nel pagamento dell'affitto.

Inoltre, il fenomeno del disagio abitativo, limitatamente alle famiglie in locazione, si concentra maggiormente nelle abitazioni di proprietà di privati e di enti di previdenza.



Schema 2 - Dimensioni del disagio abitativo in Italia per titolo di godimento dell'abitazione principale (stima al 2022)

Un fattore che concorre a generare disagio abitativo è rappresentato dal costo dell'abitare ed in particolare dal canone di locazione che rappresenta la voce di spesa più rilevante.

La diminuzione del potere di acquisto dei redditi ha comportato un aumento dell'onerosità delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema dell'affordability. Da una parte, se la diminuzione del reddito comporta una crescente deprivazione abitativa, dall'altra parte il peso eccessivo dei costi abitativi si traduce in una riduzione del reddito familiare disponibile e in una conseguente compressione dei consumi o delle possibilità di risparmio.

I territori che esprimono maggior disagio per l'elevata incidenza del canone pagato sul reddito del locatario sono, con riferimento alle ripartizioni territoriali, il Nord-Ovest e, a seguire, il Sud e le Isole mentre, per dimensione, i comuni più popolosi assieme a quelli meno popolosi (rispettivamente oltre i 200.000 abitanti e meno di 20.000 abitanti).

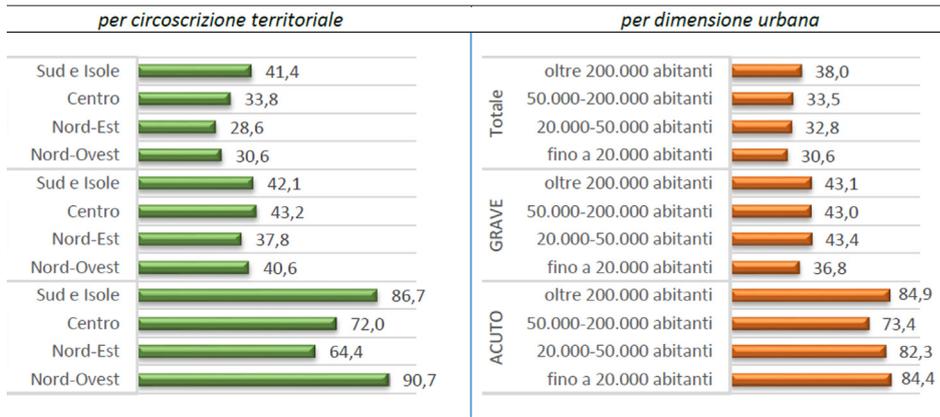
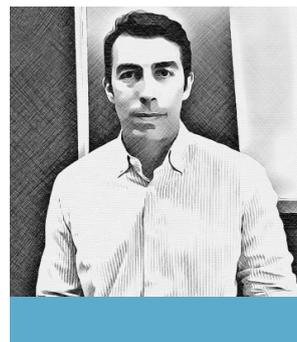


Figura 1 - Incidenza del canone sul reddito per livello di disagio Acuto e Grave e per il Totale delle famiglie residenti (in %)

Difronte ai cambiamenti che investono la nostra società e alla complessità delle condizioni familiari il mercato si mostra sempre più indebolito dall'incapacità di intermediare in maniera moderna bisogni, desideri e possibilità reali dell'abitare, ma abbastanza forte per mantenere le promesse di apparente efficienza e sicurezza sociale.

Sarà possibile intraprendere un percorso verso l'"abitare evoluto" solo se il sistema delle responsabilità sarà capace di prendere in carico alcune evidenze che interrogano fortemente le politiche pubbliche e l'azione dei soggetti privati e del privato-sociale. ■

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



Futuro sostenibile

Un piano strategico di rigenerazione urbana

Alloggi sociali nelle aree dismesse per attenuare l'emergenza abitativa e per sostenere il mercato immobiliare

Cosa dice il Rapporto Scenari Immobiliari: strutture industriali inutilizzate, depositi, zone produttive dismesse, ex caserme, complessi edilizi da trasformare e centri commerciali ormai marginali e senza funzione. Entro il 2050, in Italia, si stima che saranno disponibili quasi mille chilometri quadrati (precisamente 855) di terreno recuperabile, corrispondenti a circa il 4,1% dell'area urbanizzata nazionale, con la possibilità di sviluppare fino a 320 milioni di metri quadrati di nuove superfici immobiliari. Ma l'emergenza abitativa per le fasce più deboli della popolazione persiste e il Governo taglia i fondi per la riqualificazione dei quartieri degradati e delle periferie.

La riqualificazione urbana, insieme allo sviluppo delle infrastrutture e al miglioramento della reputazione territoriale, si conferma uno dei pilastri fondamentali per la crescita futura del mercato immobiliare in Italia. I dati presentati durante il convegno "Future cities – Rigenerazione in viaggio. Ruolo e dimensioni dello sviluppo delle grandi reti infrastrutturali a supporto della rigenerazione urbana", svoltosi a Roma, in occasione della presentazione del "Secondo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana – Reputazione e infrastrutture: volano per la crescita delle comunità", curato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up Unipol, lo confermano senza ombra di dubbio e lo quantificano con precisione. Entro il 2050 saranno disponibili circa 855 chilometri quadrati di terreno rigenerabile, equivalenti al 4,1% della superficie urbanizzata nazionale, offrendo il potenziale per sviluppare 320 milioni di metri quadrati di nuove superfici immobiliari. Questo processo di riattivazione di aree, edifici, strutture e spazi pubblici non utilizzati o sottoutilizzati produrrà un valore industriale immobiliare di 660 miliardi di euro in 26 anni, con ricadute economiche e sociali stimate in 1.240 miliardi di euro. Inoltre, lo Stato potrà beneficiare di un gettito fiscale annuo ag-



giuntivo compreso tra 17,5 e 26 miliardi di euro. Si prevede che nel periodo analizzato saranno coinvolti 100 mila nuovi addetti nella filiera immobiliare legata alla rigenerazione urbana. I processi di rigenerazione in corso, nel 2024, si configurano in quasi 33 chilometri quadrati di territorio costruito per una superficie lorda poco superiore a 12 milioni di metri quadrati e un valore aggiunto immobiliare superiore ai 15 miliardi di euro.

Il convegno di Roma si è aperto con i saluti di Giuseppe Lobalsamo, direttore immobiliare del Gruppo Unipol e l'introduzione di Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che ha dichiarato: "La rigenerazione urbana, inteso come quel processo di riqualificazione del patrimonio immobiliare a livello urbano, si pone da sempre l'obiettivo non solo di recuperarlo, ma anche di elevare il livello di qualità della vita e di promuovere un miglioramento sociale, ambientale ed urbanistico/edilizio. Queste operazioni, essendo mirate al solo patrimonio immobiliare esistente, comportano un contenuto consumo di suolo e una attenzione alla componente umana e ambientale già presente sul territorio. In Italia il patrimonio edilizio nazionale è composto per una ampia parte da asset vetusti, non più rispondenti alle odierne necessità. Questa componente rappresenta la base sulla quale la rigenerazione urbana può intervenire, considerando come elemento iniziale e imprescindibile di ogni operazione lo sviluppo di reti e servizi, materiali e immateriali, che possono avviare processi di valorizzazione a livello sia economico che sociale". Nel suo intervento Massimiliano Morrone, amministratore delegato di UnipolSai Investimenti SGR ha invece sottolineato come "La rigenerazione delle aree periferiche di una città come Milano può essere davvero efficace soltanto se sostenuta da un corretto sviluppo della rete infrastrutturale e da una concreta collaborazione tra soggetti pubblici e soggetti privati. L'obiettivo deve essere di formalizzare una strategia progettuale condivisa al fine di creare nuove centralità metropolitane che contribuiranno

ad un riequilibrio del monocentrismo di Milano, sollecitandone un assetto più pluricentrico. Un esempio particolare – ha aggiunto Morrone – è quello su cui stiamo lavorando all'area Stephenson, un ampio comparto a nord – ovest di Milano dove coesistono a meno di 1km uno dall'altro tre grandi sviluppi mixed use che hanno generato negli ultimi 10 anni la costruzione di circa mezzo milione di mq (comprese funzioni pubbliche e private di valenza nazionale come ospedale ed università) e con altrettanto sviluppo previsto in divenire, fra cui un nostro intervento di 90.000 mq: tutti gli sviluppi in corso porteranno nell' area oltre 100 mila residenti / lavoratori, costituendo di fatto una nuova città nella città che va integrata alla grande Milano con il completamento del sistema infrastrutturale caratterizzato dal passante ferroviario".

Lo sviluppo delle infrastrutture, il miglioramento della reputazione territoriale e la trasformazione urbana costituiscono i pilastri essenziali per favorire una crescita equilibrata dei tessuti urbani, integrando le loro dimensioni sociali, economiche e immobiliari. Questo obiettivo passa attraverso la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, il riutilizzo e la nuova destinazione d'uso di spazi abbandonati o degradati, e l'adozione di politiche urbanistiche coordinate e armonizzate da parte delle amministrazioni pubbliche a ogni livello, centrale e periferico.

L'accordo di collaborazione istituzionale con Federacasa, rappresentata dal presidente Marco Buttieri, approvato lo scorso 3 ottobre dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, su iniziativa dell'assessore di Regione Liguria Marco Scajola in qualità di coordinatore vicario della commissione Infrastrutture, Mobilità e Governo del Territorio, deve certamente essere inteso proprio in quest'ottica di lavoro congiunto con gli Enti pubblici decisori e con le amministrazioni locali. L'accordo prevede un impegno congiunto su due punti: l'istituzione di "un tavolo comune per definire le modalità di condivisione

delle strategie e delle proposte per lo sviluppo delle politiche abitative, che preveda anche lo scambio reciproco di dati ed informazioni in possesso sulla normativa vigente e da proporre per il settore, sulla consistenza e lo stato manutentivo degli immobili destinati ad ERP ed ERS". Il secondo impegno comune riguarda il coinvolgimento delle "rappresentanze delle Autonomie Locali per sensibilizzare i Comuni, le Aziende Ex Iacp e gli enti territoriali alla condivisione di dati e per la definizione di strategie comuni". Questo accordo rappresenta un segnale significativo di attenzione e collaborazione tra le Regioni, che gestiscono un ruolo cruciale e articolato nelle politiche abitative, e le organizzazioni regionali, che operano direttamente per affrontare l'emergenza abitativa insieme ai comuni. È comprensibile che l'accordo ponga l'accento sulla condivisione di informazioni, fondamentale per pianificare interventi efficaci. Spesso, infatti, la quantità precisa di patrimonio immobiliare e le sue condizioni non sono completamente aggiornate o adeguatamente conosciute nemmeno dagli stessi enti gestori.

Chiusa questa parentesi, torniamo ad analizzare i risultati del Rapporto di Scenari Immobiliari.

I maggiori interventi di rigenerazione urbana si andranno a localizzare all'interno di alcune delle maggiori polarità urbane e direttrici infrastrutturali della Penisola, quali l'ambito padano centro - orientale ed emiliano - romagnolo, con maggiore concentrazione nei poli di Milano, Venezia, Reggio Emilia e Rimini, e il triangolo apulo - campano - lucano con i capisaldi di Napoli, Foggia, Lecce e Taranto. Torino, Trento, Trieste, Genova, Firenze, Roma e Cagliari sono tra le realtà urbane in cui i processi di rigenerazione urbana risultano positivamente influenzati dallo sviluppo delle reti infrastrutturali, seguiti dai territori confinanti quali Moncalieri, Bogliasco, Cimone, Sgonico, Sesto Fiorentino, Formello e Elmas.

Lo studio condotto da Scenari Immobiliari e Urban UP Unipol mette in chiaro le potenziali evoluzioni della rigenerazione urbana nel territorio italiano per

i prossimi venticinque anni. Tale processo sarà sempre più influenzato non solo dalle future fluttuazioni del mercato immobiliare, dalle condizioni macroeconomiche e geopolitiche, da eventuali crisi globali o locali, ma anche e, in alcuni casi prioritariamente, dall'implementazione di strategie infrastrutturali a livello nazionale, regionale, provinciale/metropolitano e comunale, in grado di promuovere e accelerare la riqualificazione urbana su scala più o meno vasta. Affinché la rigenerazione urbana possa fungere da catalizzatore di miglioramento al di fuori dei principali centri urbani italiani, è indispensabile che si basi su una strategia infrastrutturale nazionale attentamente pianificata e strutturata, in grado di risolvere criticità e problematiche di natura non solo congiunturale. Gli interventi di trasformazione urbana, sempre più riconducibili a processi di rigenerazione, che interesseranno periodicamente, ciclicamente o in modo continuativo i comuni italiani, non si limiteranno a ripetersi, ma si evolveranno in risposta alle mutazioni sociali ed economiche e all'obsolescenza edilizia che caratterizzeranno i tessuti urbani, ulteriormente accelerati da tendenze già in atto.

"Le aree urbane nelle quali opera la rigenerazione urbana - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - sono sistemi complessi e dinamici che ospitano cittadini residenti e lavoratori, persone che vivono gli spazi per svago o necessità differenti. Per questo devono sapersi modificare per rispondere al mutare delle esigenze di chi li vive, così da non far concretizzare criticità derivanti da problematiche di tipo economico, sociale o ambientale. A livello economico, le ricadute della rigenerazione urbana per lo Stato appaiono, ancora una volta, importanti quanto gli effetti indiretti e indotti, quantificabili in un valore diretto, indiretto e indotto complessivamente pari a 1.900 miliardi di euro, composto rispettivamente da 660 miliardi di euro di ricadute dirette, 640 miliardi di euro indirette e 600 miliardi di euro indotte. Utilizzando gli andamenti storici immobiliari, - continua Francesca Zirn-



stein - i volumi di valore aggiunto prodotti, le reazioni del sistema immobiliare alle crisi, le previsioni di crescita degli indicatori confrontati con le tavole inter-settoriali delle risorse e degli impieghi pubblicate da Istat, è possibile considerare che non solo potrebbe essere notevole il valore indiretto della produzione e dell'indotto anche attivato in altri settori del sistema economico, ma il gettito per lo Stato, direttamente derivante, può essere prudentemente stimato nel venti per cento del valore immobiliare realizzato, quantificabili in almeno 135 miliardi di euro, circa cinque miliardi l'anno".

Eppure, sul tavolo della Legge di Bilancio 2025 c'è il taglio lineare di 800 milioni ai cosiddetti PINQuA, i progetti del Programma innovativo per la qualità dell'abitare gestiti dal ministero delle Infrastrutture e realizzati dai Comuni che hanno firmato convenzioni con lo Stato aggiudicando appalti alle imprese. E poi c'è anche il taglio di altrettanti 800 milioni al Programma periferie degradate, che porta a 1,6 miliardi di euro i potenziali tagli totali ai fondi per la rigenerazione urbana. Notizia a cui abbiamo dato ampio spazio e di cui abbiamo riportato ampia cronaca nell'articolo di questa stessa rubrica pubblicato sullo scorso numero di novembre di questo magazine, analizzando il forte comunicato stampa dell'INU, l'Istituto Nazionale di Urbanistica, sui contenuti dell'articolo 104 della Manovra in discussione alle Camere. "Un miliardo e 600 milioni di tagli alla rigenerazione urbana è un grave errore del governo, che per giunta confligge con l'orientamento espresso dalla maggioranza di approvare una legge proprio sulla rigenerazione urbana. Rivolgiamo un appello all'esecutivo e al Parlamento per il ripristino delle risorse".

Negli stessi giorni in cui si annunciava l'accordo tra Federcasa e la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, il presidente Marco Buttieri, intervenendo a un convegno promosso da Arezzo Casa Spa nella città toscana, ricordava a tutti come il

problema abitativo - quello delle persone più povere, ma non solo - è ancora tutto da risolvere. E più il tempo passa e più il conto sale. "Abbiamo 60mila alloggi sfitti da ripristinare, abbiamo morosità per un miliardo di euro, ci servono almeno 250mila alloggi per dare una prima risposta alle famiglie che ne hanno bisogno". "Il convegno - spiega il presidente di Arezzo Casa Lorenzo Roggi - voleva essere un momento per riunire istituzioni, soggetti gestori e studiosi, per fotografare la comune situazione di difficoltà e per condividere un dato di fatto: l'attuale sistema di gestione dell'edilizia residenziale pubblica è in crisi e non ha futuro". Non solo oggi sembra un miraggio "la costruzione di nuove case per fronteggiare l'aumento delle situazioni di povertà, ma senza alcun sostegno diventerà utopia anche occuparsi della semplice manutenzione". "Negli ultimi due anni - è intervenuta Elena Molignoni, di Nomisma - si è assistito a un aumento dei nuclei familiari in disagio "grave", a conferma di uno scivolamento verso forme di disagio abitativo da parte di chi prima era stato classificato nella categoria del "disagio lieve". Sono oltre 1,5 milioni le famiglie in "disagio abitativo", di cui quasi 1,2milioni in una situazione definita "acuta" e "grave" a causa di un affitto di problematica sostenibilità. "A parità di condizioni, ipotizzando un abbattimento del 20% del canone di locazione - cioè da 600 euro/mese a 480 euro/mese - corrisposto da chi vive una condizione di disagio grave, sarebbero circa 165mila i nuclei familiari ad uscire da tale condizione, pari al 27% di chi vive un "disagio abitativo grave", ha affermato Molignoni, sempre nel contesto dell'evento di Arezzo.

Perché, dunque, all'interno dello stesso approfondimento, parlare contemporaneamente di quanto suolo ci sarà nell'immediato futuro in Italia da riqualificare, di come il Governo sembra intenzionato a tagliare i fondi per la rigenerazione urbana e per l'edilizia residenziale pubblica e di come gli enti ex-IACP versino in costante carenza di difficoltà e l'emergenza abitativa in Italia sia un tema sempre

presente e sempre attuale, quasi fosse del tutto impossibile risolverlo?

Questi argomenti sono strettamente legati, e il collegamento evidenzia una contraddizione tra le necessità sociali, le opportunità offerte dalla rigenerazione urbana e le scelte di allocazione dei fondi pubblici. Ci troviamo di fronte alla più classica delle "contraddizioni all'italiana", apparentemente paradossale: da un lato abbiamo una grande potenzialità di rigenerazione urbana, dall'altro un'emergenza abitativa e i tagli ai fondi destinati proprio a questo scopo. La combinazione di una forte domanda abitativa, la disponibilità di suolo rigenerabile e la necessità di fondi adeguati per sfruttarlo rappresenta un punto cruciale per il futuro dell'urbanistica in Italia: da un lato abbiamo una crescente necessità di alloggi a prezzi accessibili, dall'altro una potenziale risorsa, ovvero il suolo rigenerabile, che potrebbe contribuire a soddisfare questa domanda. Senza un cambiamento nelle priorità di spesa, il rischio è di perdere un'occasione storica per risolvere l'emergenza abitativa e migliorare le città. La disponibilità di quasi 855 kmq di suolo rigenerabile entro il 2050 rappresenta una risorsa enorme per affrontare l'emergenza abitativa. Attraverso la rigenerazione di aree dismesse o sottoutilizzate, si potrebbero creare nuovi alloggi a prezzi accessibili, contribuendo a ridurre il gap abitativo e a migliorare la qualità del tessuto urbano. Questo processo avrebbe un impatto positivo anche sulla qualità urbana e sull'economia, creando posti di lavoro e migliorando le infrastrutture. Ma la decisione del governo di ridurre i finanziamenti per la rigenerazione urbana di 1,6 miliardi di euro nella prossima legge di bilancio, se sarà confermata, rischia di vanificare queste opportunità. Senza adeguati investimenti, le aree degradate o sottoutilizzate resteranno inutilizzate, e il potenziale per migliorare le condizioni abitative non sarà sfruttato. Il taglio dei fondi riduce la capacità di tradurre le potenzialità del suolo rigenerabile in interventi concreti, come la costruzione di case popolari o la riqualificazione delle periferie. La crisi abitativa, che richiederebbe risposte urgen-

ti e significative, potrebbe peggiorare in assenza di investimenti pubblici mirati. La combinazione di una forte domanda abitativa, la disponibilità di suolo rigenerabile e la necessità di fondi adeguati per sfruttarlo rappresenta un punto cruciale per il futuro dell'urbanistica in Italia. Senza un cambiamento nelle priorità di spesa, il rischio è di perdere un'occasione storica per risolvere l'emergenza abitativa e migliorare le città.

La crisi abitativa e la disponibilità di suolo rigenerabile possono essere affrontate come due lati della stessa medaglia. Promuovere la rigenerazione urbana con un forte focus sulle esigenze abitative delle fasce più deboli della popolazione rappresenta una soluzione concreta e sostenibile che, oltre a rispondere all'emergenza, genera benefici economici e sociali di lungo termine. Per sfruttare al meglio le potenzialità della rigenerazione urbana e risolvere l'emergenza abitativa, è necessario un approccio integrato che coinvolga diversi attori (pubblici e privati) e che tenga conto di molteplici fattori. È fondamentale una pianificazione urbanistica attenta e partecipata che definisca le priorità e gli obiettivi della rigenerazione urbana. Così come è necessario semplificare le procedure autorizzative per accelerare i tempi di realizzazione dei progetti e coinvolgere i cittadini nella progettazione e realizzazione dei progetti di rigenerazione urbana, per garantire che rispondano alle loro esigenze. È inoltre necessario esplorare nuove forme di finanziamento per la rigenerazione urbana, come il crowdfunding o i bond sociali, da accompagnare (e non da sostituire) agli incentivi fiscali e finanziari per stimolare gli investimenti dei privati, mantenendo una supervisione pubblica per garantire che gli interventi rispondano alle necessità sociali, così da restituire anche un ruolo maggiore alle autorità locali che sono certamente più vicine alle esigenze dei territori. ■



Le comunità energetiche rinnovabili

Transizione energetica? Non solo...

Avv. Paolo Clarizia



Nel 2024 si è assistito a un significativo sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili (c.d. CER), in quanto valido strumento per perseguire gli obiettivi della transizione energetica del nostro Paese.

Le CER non rappresentano, tuttavia, soltanto un sistema volto a sviluppare forme "alternative" di produzione energetica a tutela dell'ambientale, ma ha anche significative ricadute anche sul piano economico e sociale, poiché contribuisce al contrasto della povertà energetica mediante la promozione di forme di organizzazione collettiva su base territoriale.

Tale istituto è apparso per la prima volta nel panorama normativo europeo a seguito dell'adozione della Direttiva UE n. 2018/2001 "sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili", ispirata non solo dalla finalità di abbattere i livelli di inquinamento, ma anche di ridurre la dipendenza energetica dai paesi extra-UE.

Le CER rappresentano, infatti, un valido strumento per le comunità locali per perseguire l'ambizioso obiettivo di produrre direttamente l'energia necessaria a soddisfare il fabbisogno di cittadini, imprese, amministrazioni pubbliche ed enti no profit. Tali soggetti animati da un obiettivo comune oggi possono associarsi e gestire stabili organizzazioni per utilizzare le aree e le risorse economiche necessarie per finanziare e realizzare gli impianti di produzione di energia rinnovabile utili per raggiungere tali obiettivi.

Il cambio di paradigma è, quindi, evidente: il cliente finale da mero "consumer" diviene "prosumer"; in altre parole, da semplice acquirente e fruitore di energia assume la veste di partecipante alla produzione e redistribuzione della stessa. Sicché, due sono i fondamenti di un siffatto modello: l'autoproduzione e la redistribuzione dell'energia prodotta in eccesso.

L'energia da fonte rinnovabile prodotta dalla CER e non consumata dalla medesima, viene redistribuita sul territorio a beneficio di soggetti esterni alla Comunità, favorendo in tal modo la diffusione di forme di autosufficienza energetica



basata sull'azione collaborativa dei soggetti presenti a livello locale, in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale.

Normativa europea e attuazione interna

A livello europeo, le normative che disciplinano le comunità energetiche rinnovabili sono, oltre alla Direttiva UE 2018/2001, c.d. RED II, anche la Direttiva UE 2019/944 sul mercato interno dell'energia elettrica, c.d. IEM.

Entrambe le direttive valorizzano il ruolo dei cittadini e delle collettività nella produzione di energia, introducendo due differenti modelli: le comunità energetiche rinnovabili disciplinate dalla Direttiva RED II e le comunità energetiche di cittadini (c.d. CEC), che a differenza delle prime, ai sensi della direttiva IEM, non sono sottoposte all'obbligo di produzione dell'energia da fonti esclusivamente rinnovabili.

Il recepimento sul piano interno della normativa europea ha seguito un percorso tortuoso funestato da ben due procedure di infrazione.

In particolare, la Direttiva RED II, relativa alla CER, ha trovato attuazione in tempi diversificati. La prima disciplina interna è stata dettata dall'art. 42-bis del D.L. 30 dicembre del 2019, n. 162 che, "nelle more del completo recepimento" della Direttiva, consentiva la realizzazione di forme di autoconsumo entro determinati limiti di natura quantitativa e territoriale. Si trattava di una normativa dal carattere ancora sperimentale, ricca di lacune, imprecisioni e contraddizioni. Per tale ragione, l'art. 42-bis è stato poi integrato da numerosi atti regolamentari dell'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente e dell'allora Ministero dello Sviluppo Economico.

Con il D.lgs. 8 novembre 2021, n. 199 si è provveduto a dare piena attuazione alla Direttiva RED II. Il citato Decreto, infatti, individua i requisiti di partecipazione nonché le condizioni di operatività delle CER e attribuisce al Ministero dell'Ambiente e all'Arera il compito di definire la disciplina di dettaglio necessaria per assicurare integrale operatività all'istituto. Le comunità nel Decreto sono



espressamente definite come soggetti di diritto autonomo il cui scopo consiste, piuttosto che nella realizzazione di profitti, nel perseguimento di benefici ambientali, economici e sociali per le comunità o aree locali in cui le stesse operano.

Il D.lgs. n. 199/2021 provvede inoltre a rimodulare i limiti previsti dalla disciplina transitoria, stabilendo che la CER può essere costituita dagli utenti connessi alla stessa cabina primaria, superando il precedente requisito della sola cabina secondaria che, di fatto, restringeva il possibile perimetro delle Comunità.

Non solo, con la disciplina del 2021 si è assistito anche ad un'espansione dell'ambito soggettivo di applicazione della disciplina, ove sono incluse – oltre a persone fisiche, PMI, associazioni, enti territoriali e autorità locali – anche enti di ricerca e formazione, enti religiosi, enti del Terzo settore e di protezione ambientale, nonché amministrazioni del territorio ove sono ubicati gli impianti.

Come si costituisce una CER?

Il primo passo per costituire una CER consiste nell'individuazione delle aree dove realizzare gli impianti alimentati da fonti rinnovabili e gli utenti con i quali associarsi e condividere l'energia elettrica.

A tal fine, il GSE ha reso disponibile sul proprio sito web una mappa nella quale sono indicate tutte le cabine primarie, consentendo così di verificare l'eventuale ampiezza della Comunità energetica che si intende costituire.

Compiuti tali adempimenti preliminari, è necessario costituire legalmente la CER, dotandola di una propria autonomia giuridica attraverso una qualsiasi forma che ne garantisca la conformità con i principali obiettivi solidaristici: associazione, ente del terzo settore, cooperativa, cooperativa benefit, consorzio, organizzazione senza scopo di lucro.

Una volta costituita, la Comunità può avviare la procedura per l'accesso all'erogazione del servizio per l'autoconsumo diffuso seguendo le modalità indicate nella delibera ARERA del 4 gennaio 2023, c.d. Tiad (Testo Integrato per l'Autoconsumo Diffuso). In particolare, il Tiad prevede che i soggetti che intendono beneficiare del servizio per l'autoconsumo diffuso devono presentare istanza al GSE per il tramite del referente (id est la Comunità energetica), secondo modalità, modelli e tempistiche definite dallo stesso Gestore e positivamente verificati dal Direttore della Direzione Mercati Energia dell'Autorità. Il GSE verifica il rispetto dei requisiti necessari per l'ammissibilità al servizio per l'autoconsumo diffuso e, nei soli casi in cui la predetta verifica abbia esito positivo, stipula con la CER un apposito contratto, secondo uno schema definito dal medesimo GSE e positivamente verificato dal Direttore della Direzione Mercati Energia dell'Autorità.

Le CER, in virtù del contratto stipulato con il GSE, possono godere degli incentivi previsti sia per l'energia autoconsumata che per quella condivisa. Nel 2024,

l'incremento esponenziale delle domande per la costituzione delle CER è stato favorito anche dei fondi stanziati con il PNRR, e in particolare, dall'introduzione di un contributo in conto capitale pari al 40% delle spese sostenute per la realizzazione o il potenziamento di impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Considerazioni

Le comunità energetiche rappresentano una chiara applicazione di una serie di importanti valori e principi costituzionali. Oltre a contribuire alla tutela dell'ambiente, alla quale è stata riconosciuta valenza costituzionale, valorizzano il principio solidaristico, in quanto devono agire al di fuori delle logiche di puro profitto in una prospettiva coerente con l'art. 2 della Costituzione.

Peraltro, proprio nella parte in cui possono rappresentare strumenti di contrasto alla povertà energetica, le stesse assolvono un ruolo di centrale rilevanza per la rimozione di quegli ostacoli di ordine economico e sociale che impediscono il pieno sviluppo della persona evocati dall'art. 3, comma 2, Cost.

Sempre in una prospettiva costituzionale, le comunità energetiche rappresentano applicazione concreta del principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118 della Costituzione, e in particolare del comma 4, laddove impone agli enti costitutivi della Repubblica di favorire lo svolgimento di attività di interesse generale da parte dei cittadini (singoli e associati), richiedendo alla sfera pubblica di valorizzare l'intervento dei privati laddove quest'ultimo si dimostri idoneo alla realizzazione di simili finalità.

Le comunità energetiche rinnovabili rappresentano dunque, il superamento del rigido "paradigma bipolare" pubblico/privato in favore di una visione che valorizza il contributo dei cittadini allo svolgimento di attività di interesse generale e al concreto perseguimento dei valori costituzionali. ■



federcasa

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

www.federcasa.it
