

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 10
ATER Roma
Ottobre 2023



Numero 10, ottobre 2023

Indice dei contenuti

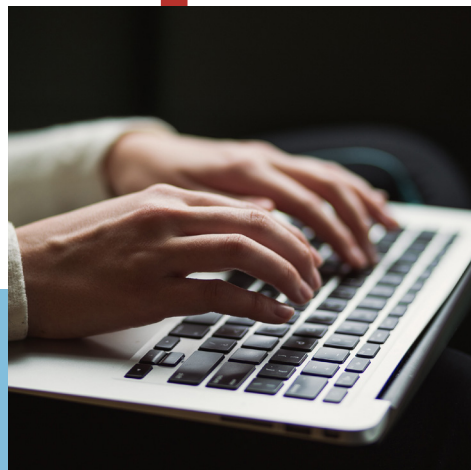
Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione ATER Roma	6
Intervista a Orazio Campo	10
Fotonotizia	14
Intervista a Stefano Chiappelli	16
Federcasa all'Assemblea Nazionale ANCI	22
Assemblea EUROHONET a Brescia	24
Audizione del Direttore Losi al Senato	26
Losi al Festival dell'Ottimismo	28
Le Comunità energetiche rinnovabili Luca Rollino	30
HOUSING EUROPE a Malaga	40
L'AGENDA PARLAMENTARE	42
UE Agenda Parlamentare	46
Dicono di NOI	48
Raccolta Comunicazioni	50

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

Direzione creativa e progetto grafico MF

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Questo numero è dedicato ad ATER ROMA, fra le aziende di Edilizia Residenziale Pubblica più importanti d'Italia con un'intervista a 360° al neo Commissario Straordinario Orazio Campo.

Cambio ai Vertici nelle ALER Lombarde, nominati il 13 ottobre, dalla Giunta Regionale Lombarda, i nuovi presidenti; all'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio viene chiamato Presidente Corrado Zambelli, a quella Brescia-Cremona-Mantova Presidente Amedeo Ghidini, all'Aler di Milano nominato Presidente Matteo Mognaschi, a Pavia-Lodi nominata Monica Guarischi, unica donna e all'Aler di Varese-Como-Busto Arsizio-Monza e Brianza nominato Presidente Stefano Cavallin.

Ha riscosso un buon successo di partecipanti e di contenuti anche l'Agorà tenutasi il giorno 18 ottobre, sugli emendamenti Federcasa, si ricorda che anche chi non è riuscito a prendervi parte, può comunque inviare le proprie proposte a Federcasa.

In queste pagine, da non perdere l'intervista al Segretario Generale del Sunia, Stefano Chiappelli.

Vi invito a leggere i pezzi sull'Audizione del Direttore Losi in ottava Commissione al Senato, lo scorso 10 ottobre, quello sulla Festa dell'Ottimismo a Firenze e sull'Assemblea di Eurhonet a Brescia.

Vi ricordiamo di iscrivervi numerosi al convegno del 22 novembre organizzato in collaborazione con Harpaceas che avrà come tema principale la rigenerazione urbana e le innovazioni tecnologiche.

Vi anticipiamo che l'Assemblea di dicembre si svolgerà ad Alessandria. Un ringraziamento al Presidente Caviglia e al Vicepresidente di Atc Piemonte Sud che con grande professionalità e generosità ospiteranno il giorno 15 dicembre, l'Assemblea di Federcasa, nel corso della quale saranno consegnati anche i diplomi di SDA Bocconi.

Visitate in nostro Sito e mandateci tutto quello che vorreste fosse pubblicato: lavoriamo con voi e per voi! ■



ATER Roma: una città nella città

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa



Nei suoi 120 anni di attività, Ater Roma ha vissuto l'evoluzione dell'edilizia residenziale pubblica e sociale in Italia.

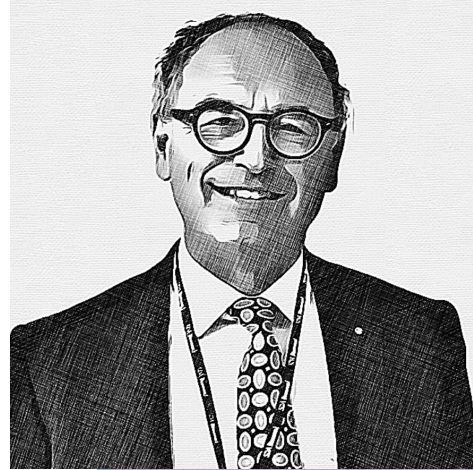
I numeri dell'Azienda impressionano.

Non passano inosservati l'ingente patrimonio immobiliare in gestione e il numero delle persone ospitate negli alloggi, è una città nella città, e non sorprende l'affermazione che l'ERP ha contribuito a plasmare la fisionomia della Capitale.

Nel nostro settore i grandi numeri hanno, come risvolto della medaglia, la complessità gestionale di fabbricati ed utenza e l'esposizione ad un elevato rischio sul piano economico. IMU, morosità, IVA pro-rata, abusivismo, solo per citarne alcuni: Ater Roma si inserisce pienamente nel contesto storico attuale e ne condivide i problemi più pressanti.

L'Azienda ha reagito avviando un piano di risanamento che agisce a 360°.

Partendo da un oculato utilizzo delle risorse finanziarie, incamerando nuovi fondi grazie all'alienazione di quota parte del patrimonio alloggiativo e all'azione diretta alla prevenzione e al recupero della morosità, Ater ha raggiunto risultati tangibili abbattendo quasi totalmente il debito ICI-IMU nei confronti del Comune di Roma.



Ater Roma e tutti gli Associati hanno bisogno di un decisivo supporto dallo Stato.

Qualcosa si sta muovendo, e auspichiamo che nei prossimi mesi si concretizzino gli attesi interventi nella normativa di settore, ripetutamente e costantemente sollecitati dall'attuale Amministrazione di Federcasa a livello governativo e parlamentare. ■

La voce di Federcasa in nuovi contesti

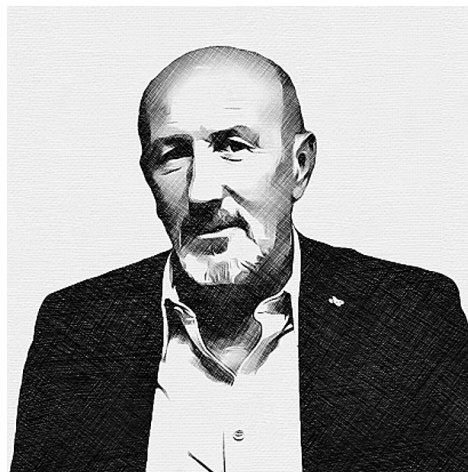
Patrizio Losi
Direttore Federcasa



Il mese di ottobre è stato molto intenso: Martedì 10 ottobre alle ore 13 sono stato audito in 8ª Commissione Ambiente, Transizione Ecologica, Energia, Lavori Pubblici, Comunicazioni, Innovazione e Tecnologia presieduta dal Sen. Fazzone.

Nella mia audizione nell'ambito dell'esame del disegno di legge n. 29 e congiunti ho messo in evidenza le difficoltà che emergono da una legislazione regionale frammentata, priva di un minimo comune denominatore e la necessità di coniugare il tema della rigenerazione urbana con quello della riqualificazione edilizia e dell'efficientamento energetico, nonché con un'offerta di servizi indispensabile per ricomporre il tessuto urbano, favorendo un vero e proprio processo di inclusione. In questo contesto l'Edilizia Residenziale Pubblica può diventare un motore per quella Residenziale Privata.

Ho inoltre posto all'attenzione della Commissione Ambiente l'opportunità di autorizzare la demolizione degli immobili fortemente degradati che fanno parte del patrimonio abitativo pubblico, al fine di evitare inutile spreco di risorse nella manutenzione da parte delle aziende che li gestiscono. Si è soffermato sull'importanza di ipotizzare il recupero di aree dismesse e attivare una collaborazione tra pubblico e privato che dia vita a nuove opportunità abitative. Infine ha evidenziato le enormi difficoltà economiche che le aziende che gestiscono gli immobili di edilizia residenziale pubblica si trovano ad affrontare, po-



tendo contare solo sui proventi dei canoni di locazione che si aggirano in media su cifre molto basse.

Sabato 14 ottobre ho rappresentato Federcasa alla "Festa dell'Ottimismo", organizzata da Il Foglio su invito del Direttore Cerasa, dove ho incrociato i protagonisti della politica, della cultura e dello spettacolo. Un'occasione di dialogo per ricordare che affrontare i problemi è la strada per un futuro migliore.

Martedì 24 sono stato all'Assemblea Annuale dell'Anci a Genova e il 25 a Brescia per portare il saluto di Federcasa all'Assemblea di Eurhonet. ■



ATER Roma

Nascita ed evoluzione di una grande realtà

Gli Istituti Case Popolari (ICP) nascono con la promulgazione della legge n. 251 del 31 maggio 1903, la prima in Italia, per facilitare la costruzione di case economiche e popolari. Nelle sedute del Consiglio Comunale di Roma del 22 maggio e del 12 giugno 1903 nasce l'Istituto per le Case Popolari di Roma. I primi edifici sorgono già nel 1905-1906 al quartiere Flaminio e Trionfale; nel 1907 inizia la costruzione di San Saba; nel 1920 si avvia la costruzione di Città Giardino (Monte Sacro) e Garbatella.

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del comune di Roma (ATER Roma) nasce in un periodo storico più recente con la legge Regionale n. 30 del 2002 che, per la prima volta dopo il trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni del 1977, interviene sull'ordinamento degli Enti di edilizia pubblica trasformando gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) in Enti pubblici economici ed in particolare in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Dalla soppressione dello IACP di Roma nascono tre Aziende: l'ATER del Comune di Roma, l'ATER della Provincia di Roma e l'ATER del comprensorio di Civitavecchia.

L'ATER del Comune Roma è un Ente pubblico economico che opera nel campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica in maniera innovativa, al fine di offrire assistenza alloggiativa alle classi disagiate: gestendo, valorizzando ed ampliando il patrimonio di ERP nel Comune di Roma.



54.000
unità immobiliari

45.000
alloggi ERP

95.000
inquilini

360
dipendenti

www.aterroma.it



L'ATER è titolare e gestore di un vastissimo patrimonio immobiliare (più di 54.000 unità immobiliari, aree e terreni) all'interno dell'ampia Area Metropolitana Romana contribuendo, in misura non trascurabile, alla fisionomia della attuale città di Roma, con alcuni quartieri quasi interamente di proprietà di ATER.

Il Patrimonio Immobiliare di ATER ROMA è costituito per la maggior parte da alloggi di edilizia residenziale pubblica messi nelle disponibilità del Comune di Roma per lo scorrimento delle graduatorie di assegnazione agli aventi diritto.

Circa 45.000 è il numero degli alloggi destinati all'ERP (85 % dell'intero patrimonio immobiliare dell'ente) distribuiti su un territorio di 1.285 Km² corrispondente all'intera area di Roma Capitale per un totale di circa 95.000 inquilini.

L'Azienda amministra anche un patrimonio immobiliare di circa 1.400 immobili, tra alloggi militari, forze dell'ordine, cooperative, alloggi Enasarco e 7.700 immobili extraresidenziali tra cui cantine, box, posti auto, locali commerciali, aree, terreni e spazi pubblicitari (non pertinenti degli alloggi).

L'Azienda agisce e amministra in qualità di ente gestore/amministratore di condominio circa 150 lotti (composti da diversi fabbricati), mentre circa 850 sono i condomini amministrati da terzi in cui ATER, in qualità di proprietario di alcuni alloggi, è semplice condomino.

ATER Roma conta circa 360 dipendenti suddivisi in 42 uffici.

L'assetto organizzativo dell'azienda ha subito negli ultimi anni una importante rimodulazione che ha permesso il consolidamento dei processi aziendali principali (Gestione Utenza, Manutenzione e Servizi Tecnici, Sviluppo e Valorizzazione Patrimonio) grazie alla collaborazione con le strutture a supporto (Avvocatura, Amministrazione Finanza e Controllo, Risorse Umane ed organizzazione, Sistemi Informatici – Strutture di Governance e Compliance).



Dal 2019 ATER Roma ha avviato e portato avanti un Piano di risanamento Aziendale, che le ha permesso di abbattere e ridurre significativamente il vecchio debito ICI-IMU maturato nei confronti del Comune di Roma, inizialmente pari a € 532 milioni.

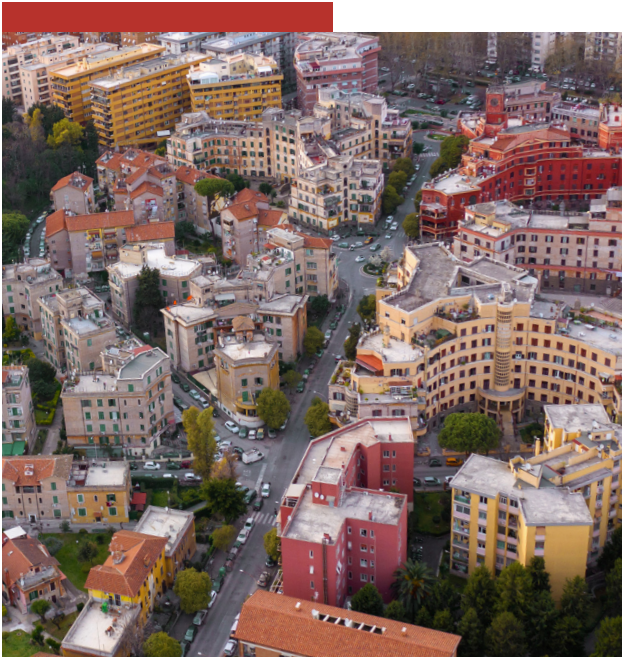
Negli ultimi anni sono state poste in essere tutte le azioni finalizzate nel Piano di Rilancio Aziendale 2019-2023 che hanno portato alla riduzione del debito a meno di €40 milioni (€492 milioni in meno rispetto al debito originario) attraverso un attento utilizzo delle risorse finanziarie disponibili nel rispetto di un oculato piano dei pagamenti che ha garantito la liquidità per assolvere tutti gli impegni finanziari, a partire dal pagamento del debito ICI rottamato. Parallelamente l'Azienda ha puntato ad un rilancio degli investimenti nella manutenzione e riqualificazione del proprio patrimonio edilizio.

A supporto delle azioni mirate al risanamento aziendale sono stati avviati programmi di dismissione degli immobili ATER: Piano vendite "Decreto Lupi" (2021) ancora oggi in fase di ultimazione e "Piano alloggi di pregio" avviato nel 2022 oltre ad un Piano Straordinario di alienazione del patrimonio non ERP locali commerciali.

Ulteriore leva importante che ha contribuito all'avvio dell'iter di risanamento economico dell'azienda è il lavoro costante di persecuzione e recupero della morosità.

A fronte dell'impegno dell'azienda di assolvere gli impegni legati al rientro dall'indebitamento tributario, l'azienda ha sistematicamente garantito negli ultimi anni un risultato operativo e d'esercizio costantemente positivo.

La gestione aziendale 2022, ha infatti evidenziato un utile d'esercizio di circa €16 milioni. ■



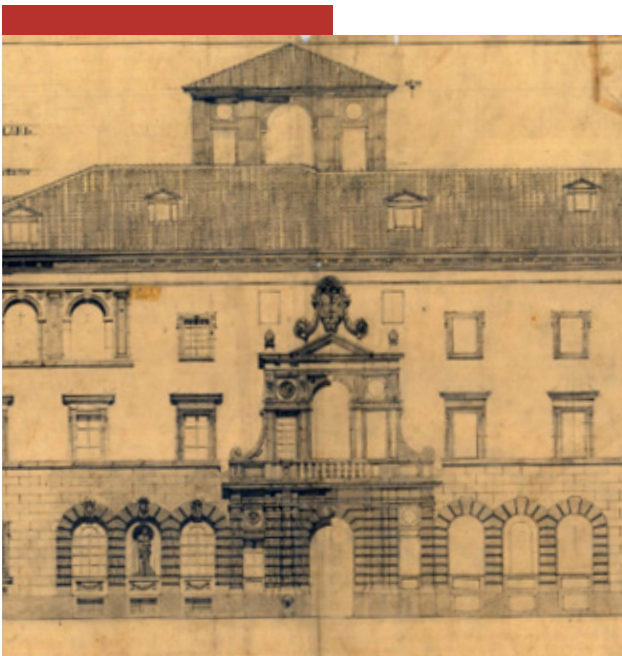
ATER Roma

Vista aerea della zona urbana della Garbatella



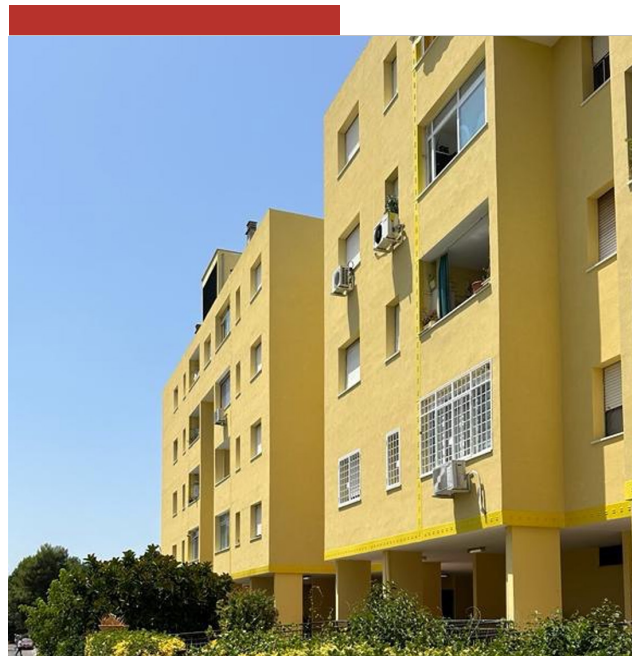
ATER Roma

Palazzi parlanti di Tor Marancia



ATER Roma

Progetto edificio sede ATER Roma



ATER Roma

Palazzine di edilizia residenziale pubblica ad Acilia



L'INTERVISTA

Orazio Campo

Presidente ATER Roma

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

«Per arginare il fenomeno in preoccupante ascesa legato alla morosità degli utenti, ATER Roma negli ultimi anni ha portato a compimento una serie di analisi volte a studiare nel dettaglio tale fenomeno e la sua stratificazione nel corso del tempo, al fine di trovare percorsi aggiuntivi e più incisivi rispetto a quelli applicati fino ad ora, caratterizzati da procedure di stampo massivo pianificate con l'intento principale di interrompere i termini di prescrizione (Piani Recupero Morosità a cadenza quinquennale). Tali analisi hanno portato ad avviare una nuova pianificazione integrata di interventi mirati, caratterizzati da una progressione di fasi sempre più incisive e mirate a supporto delle azioni per il recupero della morosità, aggredendo in particolare quella corrente».

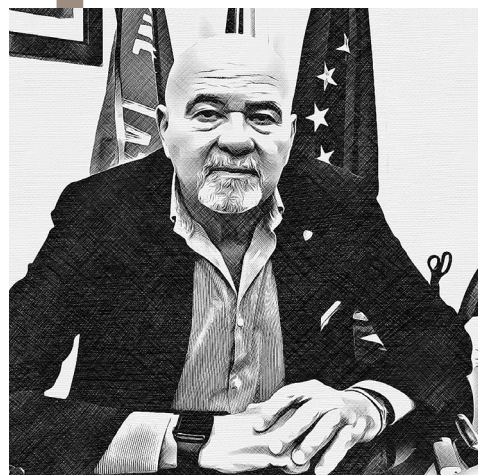
Altro tema comune è quello del pagamento dell'IMU. Quali soluzioni comuni propone per arrivare ad una soluzione di questo problema che pesa enormemente sui vostri bilanci?

«Il recente mancato riconoscimento dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali di proprietà di ATER da parte del Comune di Roma, costituisce un serio pregiudizio all'equilibrio economico finanziario ed al futuro stesso dell'azienda.

Il conseguente contenzioso avviato si inserisce in

“

Solo una pianificazione integrata di interventi mirati, a seguito di un'attenta analisi, ci permetterà di: riqualificare, portare a compimento l'efficientamento energetico degli edifici ed intervenire sulla morosità.



una folta serie di controversie che vedono impegnati, per le medesime doglianze, gli enti gestori di Erp su tutto il territorio nazionale con esiti alterni.

Al fine di porre al riparo tutti gli enti gestori dalle catastrofiche conseguenze del mancato riconoscimento dell'esenzione IMU in sede giurisdizionale, si ritiene ineludibile avviare al più presto un percorso che coinvolga tutti gli attori in gioco (Regioni, Comuni e Stato) finalizzato al raggiungimento di una soluzione politica condivisa della questione».

Parliamo di IVA PRORATA...cosa ne pensa?

«Il c.d. "pro rata" è un sistema per l'esercizio della detrazione ai fini IVA nell'ipotesi in cui il soggetto passivo, nello specifico ATER Roma, eserciti contestualmente attività esenti (locazione degli immobili abitativi destinati all'Erp), ed attività imponibili (locazione immobili commerciale, altre), per effetto del quale l'Ente può detrarre solo in piccola parte l'Iva assolta sugli acquisti. In tal modo si assiste all'insorgenza di un costo derivante dalla quota di Iva indetraibile che, nell'ultimo bilancio approvato da ATER Roma ammonta a circa nove milioni di euro.

Alla luce dei correttivi, in fase di studio, alla disciplina dell'Iva è possibile effettuare una seria riflessione sull'opportunità di procedere ad applicare l'Iva anche ai canoni per le locazioni degli immobili abitativi di ERP, in modo tale da porre termine all'applicazione del meccanismo del "pro rata". Tale scelta dovrà essere ovviamente ponderata con il conseguente impatto sociale derivante dall'inevitabile incremento dei canoni per effetto dell'applicazione dell'Iva.».

Proroga Superbonus 110%, può darci un po' di dati che coinvolgono la sua Azienda? Quanti sono gli alloggi che hanno usufruito del bonus per la riqualificazione? E quanti non sono riusciti a farlo e perché?

«ATER Roma ha avviato già nel 2022 un solido piano di investimenti con particolare attenzione all'efficientamento energetico ricorrendo anche alle possibilità fornite dal Decreto Rilancio attraverso le misure previste dall'Ecobonus 110%



e dai fondi complementari del PNRR per la riqualificazione del suo patrimonio con attenzione particolare all'ambiente, restituendo fabbricati meno energivori e quindi più sostenibili da un punto di vista dell'impatto sull'ecosistema, ma anche da un punto di vista sociale, con una spesa energetica ridotta per gli inquilini.

A questo proposito ATER Roma si è attivata con celerità per procedere all'efficientamento energetico e riqualificazione dei fabbricati in piena proprietà aziendale, avviando preliminarmente indagini di approfondimento sul patrimonio abitativo circa la fattibilità tecnica degli interventi. Gli esiti degli studi di fattibilità tecnica, relativamente ai requisiti dettati dalla normativa del cd Superbonus 110% hanno consentito di coinvolgere nel piano di riqualificazione energetica inizialmente circa 1200 alloggi, individuati nell'ambito di 6 quartieri di Roma.

La risposta degli Operatori Economici alla gara espletata per l'avvio dei lavori, è risultata purtroppo negativa in relazione alle condizioni di saturazione del mercato, oltre al problema delle forniture dei materiali ed alle tempistiche serrate previste dalla normativa (termine perentorio, a pena di decadenza dei benefici fiscali, della esecuzione del 60% dei lavori entro il 30 giugno 2023). La scarsa partecipazione degli Operatori Economici e le successive restrizioni del governo in tema Superbonus hanno determinato una rimodulazione del programma lavori che ha visto interessati alla riqualificazione un totale di soli 250 alloggi per un importo di circa € 7.500.000».

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

«L'ATER Roma non ha alcuna forma di partenariato pubblico privato, anche se lo riteniamo uno strumento indispensabile per il perseguimento dei nostri obiettivi. Lo dimostra il fatto della grande domanda potenziale di questo strumento rispetto purtroppo alla domanda reale. A tale proposito occorrerà proporre interventi equilibrati sotto il profilo dei ritorni sociali di interesse della parte pubblica rispetto all'equo profitto perseguito dai privati».

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

«L'ultimo censimento degli utenti di ATER Roma ha purtroppo evidenziato un leggero incremento del fenomeno sempre più preoccupante delle occupazioni abusive. Oggi Circa un 16% del patrimonio adibito all'ERP risulta occupato abusivamente.

Per contrastare concretamente tale fenomeno, ATER Roma, di concerto con tutte le istituzioni coinvolte (Comune di Roma Regione Lazio e Prefettura) sta portando avanti un piano d'azione volto a ridurre le occupazioni abusive e contribuire al ripristino della legalità a tutela degli aventi diritto di alloggio popolare in lista d'attesa. Oltre ad un lavoro costante di monitoraggio e perseguimento degli occupanti abusivi tramite le procedure amministrative volte al recupero degli immobili detenuti senza titolo, l'Azienda ha messo a punto un sistema che le permette di prevenire il problema.

Nello specifico ATER Roma si è dotata di un sistema tecnologico con dispositivi anti intrusione e videosorveglianza degli immobili momentaneamente sfitti e in attesa di essere assegnati dal Comune di Roma tramite lo scorrimento delle graduatorie. Tale sistema garantisce ad ATER un monitoraggio costante degli alloggi in attesa di nuova assegnazione e le permette, in caso di nuova occupazione, di intervenire immediatamente con l'identificazione degli occupanti e l'avvio delle procedure per il recupero dell'immobile».

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

«I "condomini misti" sono condomini caratterizzati dalla copresenza di immobili di proprietà di soggetti privati e proprietà dell'ente.

Tali condomini devono essere intesi a tutti gli effetti come soggetti privati a cui, quindi, non deve essere applicato il codice dei contratti pubblici. In considerazione di tale aspetto, in ATER Roma è allo studio un nuovo sistema di gestione di tale tipologia di condominio improntato con criteri di stampo civilistico».



Fotonotizia



Roma

Nuovo Corviale, Vignenuove, Garbatella

Rigenerazione urbana

Visto il ruolo di ATER nel contesto cittadino di una metropoli come Roma, non possiamo esimerci da una riflessione sul tema della rigenerazione urbana. L'obiettivo che l'Azienda si prefigge è quello di ricondurre una parte del proprio patrimonio immobiliare ad una condizione di vivibilità urbana ben diversa dalla situazione attuale.

Pertanto mix sociale, pluralità di funzioni, riconduzione dei gigantismi alla cosiddetta "misura d'uomo", ben presenti nella città tradizionale, sono tutti aspetti da perseguire attraverso interventi di sostituzione edilizia e processi di densificazione sui tessuti urbani preesistenti, nel rispetto del non consumo del suolo.■



Intervista a Stefano Chiappelli

Segretario Generale SUNIA



La casa per gli italiani è una priorità.

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

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

Cosa ne pensa?

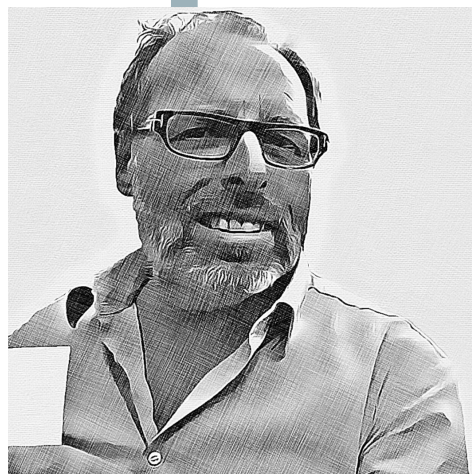
La dichiarazione ONU è di rilevante importanza.

Aggiungo che la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea stabilisce all'art. 34 che, "... al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volta a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti, secondo le norme stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali".

Si consideri anche che nel 2021 il Parlamento europeo ha approvato una risoluzione in cui si richiamano i paesi membri a garantire che il diritto a un alloggio adeguato sia riconosciuto come diritto umano fondamentale.

C'è in tal senso un impegno del SUNIA che è quello di proporre allo IUT, nella prossima sessione di discussione sui fondi Europei 2022-2028, la predisposizione di una Piattaforma Europea per il diritto alla Casa in affitto in Europa, sostenuta da una iniziativa di mobilitazione a livello europeo.

Va infine rilevato come sul diritto all'abitazione la Corte Costituzionale con varie pronunce ha avuto modo di affermare che tale diritto, benché non espressamente previsto dalla Costituzione, deve ritenersi incluso nel catalogo dei diritti inviolabili e il suo oggetto, l'abitazione, deve considerarsi «bene



di primaria importanza» (ad esempio le sentenze n. 217/1988, n. 168/ 2014, n.166/2018, n. 44/2020).

In particolare con esplicito richiamo alle assegnazioni di alloggi ERP, in materia del requisito di residenza prolungata, ha ritenuto illegittime norme di varie regioni (Lombardia, Liguria, Abruzzo) contrastanti con la finalità di salvaguardare il fondamentale diritto all'abitazione per persone che si trovino in una situazione di precarietà economico reddituale, censurando quindi la scelta operata dal legislatore regionale che ha introdotto una causa normativa irrazionale e arbitraria, non giustificata da una ragionevole correlazione con la condizione del richiedente.

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 interventi significativi di riqualificazione.

Un recente studio Nomisma-Federcasa1 (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?

Nel corso degli ultimi due anni abbiamo dedicato tempo e attenzione al tema dei Fondi del PNRR e alle misure sul Superbonus, augurandoci, almeno nella fase di predisposizione e invio del piano da parte del Governo, che le ingenti risorse assegnate dall'Europa e le misure sul Superbonus avrebbero potuto essere destinate a sciogliere i nodi strutturali. Questo purtroppo non sta avvenendo. Tra le gravi carenze denunciemo la mancanza di un'infrastrutturazione di edilizia pubblica ampia e diffusa tale da incidere sulle disuguaglianze sociali, uno degli obiettivi dichiarati del finanziamento. Gli interventi previsti avrebbero dovuto essere finalizzati a ridurre il disagio abitativo aumentando il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a rigenerare il tessuto socioeconomico dei centri urbani, a migliorare l'accessibilità, la funzionalità e la sicurezza di spazi e luoghi degradati, spesso localizzati nelle periferie.

Manca in sostanza un piano casa organico e strutturale con risorse certe e continuative da parte dello Stato e delle Regioni, con l'obiettivo di aumentare di 600.000 alloggi l'edilizia pubblica, attraverso il recupero del patrimonio non utilizzato e sfitto, la sua riqualificazione e all'interno dei progetti di rigenerazione urbana.

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

Premessa credo opportuna per inquadrare la risposta: bisogna tornare agli anni '60 e '70 quando le forze politiche, superando per il momento le differenti ideologie, compresero che era necessario tutti insieme contribuire all'approvazione di necessarie riforme nel settore casa.

Furono approvate tra le altre la legge di Equo Canone, la riforma dei regimi dei

suoli, il piano decennale che ha permesso la costruzione di migliaia e migliaia di case popolari, programmi di costruzione alloggi con la legge 167.

Riforme che sono servite a rispondere, in quel momento, ad un bisogno abitativo soprattutto per quelle persone che immigravano dal sud verso il nord.

Questo è lo spirito che dovrebbe recuperare la nostra classe politica, superando divisioni ideologiche e di parte, recuperando lo spirito di lavorare insieme per dare una risposta efficace al grave problema abitativo nel nostro Paese.

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

Abbiamo richiesto l'approvazione di emendamenti affinché in deroga a quanto previsto dall'articolo 119 commi 8 bis e 9 del DL 119 19/5 /2020 fosse adottata una proroga per gli interventi effettuati entro il 31 dicembre 2025 dagli IACP sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica, si applicasse la detrazione del 110%.

Da tempo sollecitavamo scelte radicali volte a determinare concrete correzioni di indirizzo rispetto all'utilizzo della detrazione del 110%, andando a regolamentare, con una proroga del termine oggi concesso agli istituti per gli interventi sul loro patrimonio di Erp, un uso virtuoso delle risorse che non privilegi i ceti abbienti e le abitazioni di loro proprietà ma si faccia carico di una riqualificazione energetica ed ambientale del vetusto patrimonio degli alloggi pubblici.

Aggiungo che per la nostra organizzazione la città va ripensata con un approccio integrato attorno ad alcuni principi fondanti e non derogabili: il superamento delle disuguaglianze e dei divari, siano essi economici territoriali e sociali, la previsione della realizzazione di edilizia pubblica e sociale come componente essenziale degli interventi di rigenerazione anche per il contrasto dello spopolamento, la creazione di un sistema interconnesso di servizi sociali, educativi, culturali, sanitari a scala di quartiere, il contrasto all'economia dello spreco prevedendo il riuso e il recupero di edifici dismessi, impedendo il consumo ulteriore di suolo e rinaturalizzando i suoli abbandonati e cementificati, la realizzazione di ampie aree di verde urbano come elemento infrastrutturale e integrante degli interventi.



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

Come è noto lo scorso 14 marzo, la Direttiva "Case Green" è stata approvata dal Parlamento Europeo per l'efficienza energetica degli edifici in tutta Europa. Gli edifici e le unità immobiliari residenziali dovranno conseguire almeno la classe energetica F entro il 2030 e almeno la classe E entro il 2033.

Proprio in queste settimane si è riaperto il confronto per il percorso che dovrà portare alla approvazione definitiva del testo emendato. È nota la posizione del Governo italiano che mette in discussione molti dei contenuti della direttiva.


Secondo le stime effettuate dall'Enea, il 74% delle abitazioni italiane, circa 11 milioni, sarebbero in classe energetica inferiore alla "D". Questo dato molto preoccupante comprende ovviamente la condizione energetica del vetusto patrimonio abitativo pubblico. Nella attuale situazione appare chiaro che mentre le famiglie abbienti riusciranno a sopportare le ingenti spese che gli interventi di riqualificazione comportano valorizzando l'immobile, per le famiglie in difficoltà e fiscalmente incapienti non sarà possibile sostenere tali spese.

In questo contesto assume particolare rilevanza il tema del patrimonio di Erp, in tantissimi casi vetusto e ad altissimo consumo energetico, a cui si aggiungono barriere architettoniche da eliminare e insicurezza sismica dei complessi immobiliari. Su questi temi il mancato mantenimento del superbonus 110% con la mancata proroga dei termini per gli IACP e l'azzeramento dei meccanismi della cessione del credito e dello sconto in fattura compromette le opportunità di utilizzo nel settore dell'ERP di questo incentivo e del sostegno alle famiglie in situazioni di incapacienza fiscale.

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

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

Ovviamente non aiuta la posizione espressa in materia dalla Corte di Cassazione. Da parte nostra abbiamo sollecitato più volte il Governo e il Parlamento



particolarmente in occasione della discussione annuale sulla legge di bilancio dello stato per l'adozione di un emendamento che riconosce il pieno diritto alla esenzione IMU per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in quanto rientranti nella definizione di alloggi sociali di cui al D.M. n. 32438 del 22 aprile 2008".

Parliamo di occupazioni abusive 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?

Il tema delle occupazioni abusive, si inserisce purtroppo nel disagio abitativo, questo però non lo giustifica. Infatti sono necessari interventi strutturali di riutilizzo degli alloggi sfitti, attraverso il suo recupero, e la riqualificazione urbana e sociale con progetti che vedano partecipazione degli abitanti dei quartieri popolari per ottenere la maggiore vivibilità e sicurezza nei quartieri, chiamando tutte le istituzioni a vari livelli a fare la propria parte.

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.

Il tema della morosità incolpevole è centrale sia nel settore delle locazioni private che in quelle pubbliche. Con la ripresa delle esecuzioni forzate e l'assenza di soluzioni alternative abbiamo rivendicato che la dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, fosse incrementata di almeno di 900 milioni di euro come quella del Fondo inquilini morosi incolpevoli prevista all'articolo 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102.

A nostro avviso da tempo misure finalizzate a favorire la rapida introduzione di nuovi criteri di ripartizione, distribuzione e flessibilità nell'utilizzo delle risorse legandola al monitoraggio dell'utilizzo delle risorse pregresse come previsto dal DM Infrastrutture 12 agosto 2020 integrate dalla ulteriore specifica finalità di sostenere le iniziative per protocolli territoriali che vedano la partecipazione attiva di Prefetture, Comuni, Agenzie per la locazione, Iacp comunque denominati, Tribunali, parti sociali rappresentative di inquilini e proprietari, miranti ad una graduazione programmata dei provvedimenti di sfratto per morosità incolpevole. ■



Federercasa all'Assemblea annuale dell'ANCI

40° Assemblea annuale Anci 2023
a Fiera di Genova



Il Padiglione blu dell'ex Fiera ha accolto gli oltre tremila fra amministratori locali e sindaci per la cerimonia inaugurale della quarantesima assemblea nazionale.

Ad aprire la cerimonia la premier Giorgia Meloni, in videocollegamento: "Sono dispiaciuta di non essere riuscita a mantenere l'impegno di essere fisicamente presente ma l'agenda di questi giorni e il Consiglio Europeo imminente si sono imposti". 'Comuni decisivi per il Pnrr, 40 miliardi di interventi'. "Il presidente Mattarella con la sua presenza sottolinea la centralità che i Comuni hanno nella nostra Repubblica"; i sindaci hanno "il compito decisivo di concorrere al rispetto del principio costituzionale della pari dignità dei cittadini, sono il primo motore per superare squilibri e disparità, assicurare coesione e unità". Così la presidente del Consiglio Giorgia Meloni nell'intervento all'assemblea dell'Anci.

Amministratori locali e Sindaci hanno preso parte nel corso della tre giorni ad una serie di tavole rotonde dedicate a temi strategici per lo sviluppo e la vivibilità delle città: infrastrutture, crisi energetica, transizione ecologica, digitalizzazione, rapporti con l'Unione europea, bisogni sociali, turismo, tutela del territorio, risorse economiche. Numerosi anche i ministri che si sono confrontati con i sindaci, anche se alcuni esponenti del Governo lo faranno in videocollegamento. La conclusione giovedì mattina, con la relazione finale del presidente Decaro.

Il presidente della Repubblica, Sergio Mattarella, ha reso onore a Genova "che ha saputo affrontare l'inaccettabile tragedia del ponte Morandi, una ferita che resterà comunque insanabile". Il presidente ha poi esaltato il ruolo dei Comuni sottolineando che "investire sui Comuni vuol dire investire sul futuro dell'Italia".

Molti applausi a scena aperta e ovazioni per Antonio Decaro quando è tornato ripetutamente all'attacco del Governo per difendere i fondi del Pnrr assegnati ai Comuni e chiedere "procedure semplificate per tutte le opere pubbliche, almeno fino al 2026, non solo per quelle finanziate con il Pnrr.



Particolarmente interessante l'intervento dell'architetto e Senatore a vita, Renzo Piano, al quale si deve il disegno del nuovo Waterfront di Levante. "Siete bellissimi", ha esordito Piano rivolgendosi ai sindaci. "Io ho sempre avuto grande considerazione per la politica e in particolare per la politica vicina ai terreni che voi rappresentate", ha continuato Piano, dicendo di voler parlare della bellezza. "La bellezza è una parola che ci è stata trafugata - ha sottolineato l'architetto - la bellezza si applica non solo alle cose visibili, ma anche alle idee, alle persone, alla solidarietà, alla convivenza. La città è una straordinaria invenzione dell'uomo e la convivenza è la bellezza della città, che è il luogo dove si sta assieme. Questo ha a che fare molto con la bellezza anche se, ahimè, non succede con le periferie che sono associate spesso a luoghi tristi". Ma secondo l'architetto "Non è così. Anche nelle periferie c'è bellezza ed energia - ha sottolineato - Le periferie sono la scommessa di questo secolo. Bisogna costruire infrastrutture, servizi, luoghi per le persone e rammentare le periferie, che è cosa molto diversa dal rattoppare. Bisogna fare tante piccole cose: piantare alberi, fare tanti piccoli progetti partecipati, servono architetti condotti, che è quello che cerco di fare anche io". Ai sindaci ha poi dato un consiglio: "Eliminate tutto il superfluo, è importante, tenete 10 chili di energia di riserva per pensare alla visione e - ha concluso Piano rivolto ai sindaci- io vi chiedo di mettere le periferie al centro delle vostre priorità". ■



Il Direttore Losi a Brescia per l'Assemblea Eurhonet

La capitale della cultura 2023, ha ospitato la rete europea delle Aziende di social housing



Si è aperta mercoledì 25 ottobre a Brescia l'Assemblea Generale della rete europea Eurhonet, ospitata fino al 26 da Aler Brescia Cremona Mantova, membro sin dall'inizio di questa rete. Il Direttore Patrizio Losi è stato il nostro inviato speciale.

La conferenza ha trattato un tema di grande attualità come il cambiamento climatico. Aziende provenienti da diversi Paesi hanno avuto l'opportunità di discutere e di confrontarsi su come mitigare gli effetti del cambiamento climatico che impatta sulla gestione dei propri patrimoni. In linea con il tema della giornata, gli oltre 60 partecipanti hanno l'impianto A2A del termovalorizzatore. In occasione della celebrazione di Brescia capitale della cultura 2023, il gruppo ha potuto godere della storia e dell'arte della città attraverso un tour guidato.

Eurhonet è la rete europea delle Aziende di social housing. Costituita nel 2006, oggi Eurhonet raggruppa 34 aziende casa di diverse dimensioni provenienti da 6 paesi europei: Italia, Francia, Regno Unito, Svezia, Germania e Austria per un totale di 800.000 alloggi, 1.5 milioni di inquilini e 13.000 addetti.

Eurhonet svolge un ruolo chiave nel supportare i propri membri a lavorare insieme, massimizzando l'opportunità di imparare gli uni dagli altri, e nello sviluppare nuove idee e innovare insieme.

Le ragioni che spingono aziende, anche così diverse fra loro, a stare insieme sono molteplici, in primis la volontà di scambiarsi buone pratiche su temi tecnici, sociali e gestionali e mettere in condivisione le esperienze vissute e i risultati raggiunti. Un altro tema molto importante è la formazione del personale, dal top management fino al personale esecutivo che grazie ai programmi di scambio può verificare di persona come il proprio lavoro venga svolto in aziende di altri Paesi. Sulla formazione sin dalla sua costituzione la rete Eurhonet ha investito molto e continua ad essere un punto d'orgoglio, grazie ad



iniziative come Leadership Summit, un seminario rivolto al top management su temi di stringente attualità nel proprio lavoro, la Talent Academy, una settimana di training intenso nella quale i quadri intermedi delle aziende si cimentano in progetti innovativi.

Ulteriori obiettivi della rete Eurhonet sono rafforzare la propria influenza e rappresentare gli interessi dei propri membri all'interno delle istituzioni dell'Unione Europea, anche attraverso la stretta collaborazione con l'associazione Housing Europe, e incoraggiare e sostenere i propri membri a partecipare a progetti europei informandoli sulle opportunità di finanziamento dell'UE. Nel caso di bandi europei l'esistenza di una rete stabile e strutturata di associati abituati a lavorare insieme facilita la costituzione di partnership collaudate. ■



Audizione del Direttore Losi

Martedì 10 ottobre alle ore 13.00
in 8^a Commissione in Senato



Il Direttore di Federcasa Patrizio Losi è stato audito in 8^a Commissione Ambiente, Transizione Ecologica, Energia, Lavori Pubblici, Comunicazioni, Innovazione e Tecnologia dinanzi all'Ufficio di Presidenza integrato dai rappresentanti dei Gruppi parlamentari dell'8a Commissione presieduta dal Sen. Fazzone.

L'Architetto Losi nella sua audizione, che ha avuto una durata complessiva di 15 minuti ed è stata trasmessa sul circuito audiovisivo del Senato e via web tv, è stato udito nell'ambito dell'esame del disegno di legge n. 29 e congiunti (rigenerazione urbana).

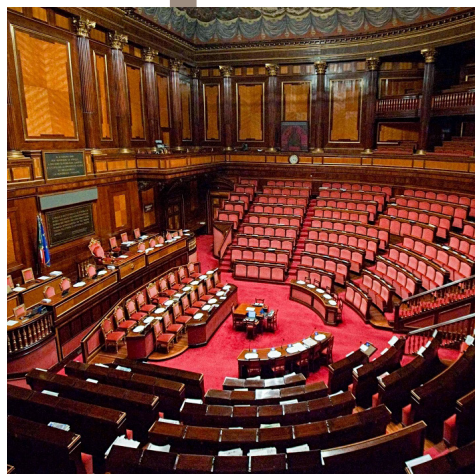
Dopo una sintetica presentazione della Federazione, il Direttore ha evidenziato l'importanza del tema in questione, soprattutto per le aziende che come le nostre gestiscono alloggi vetusti.

Losi ha inoltre messo in rilievo le difficoltà che emergono da una legislazione regionale frammentata, priva di un minimo comune denominatore e la necessità di coniugare il tema della rigenerazione urbana con quello della riqualificazione edilizia e dell'efficientamento energetico, nonché con un'offerta di servizi indispensabile per ricomporre il tessuto urbano, favorendo un vero e proprio processo di inclusione.

Ha sottolineato che in questo contesto l'Edilizia Residenziale Pubblica può diventare un motore per quella Residenziale Privata.

L'architetto Losi ha inoltre posto all'attenzione della Commissione Ambiente l'opportunità di autorizzare la demolizione degli immobili fortemente degradati che fanno parte del patrimonio abitativo pubblico, al fine di evitare inutile spreco di risorse nella manutenzione da parte delle aziende che li gestiscono. Si è soffermato sull'importanza di ipotizzare il recupero di aree dismesse e attivare una collaborazione tra pubblico e privato che dia vita a nuove opportunità abitative.

Infine ha evidenziato le enormi difficoltà economiche che le aziende che ges-



tiscono gli immobili di edilizia residenziale pubblica si trovano ad affrontare, potendo contare solo sui proventi dei canoni di locazione che si aggirano in media su cifre molto basse.

In conclusione del suo intervento, il Senatore Roberto Rosso ha invitato Feder-casa a presentare degli emendamenti sull'argomento. ■



Il Direttore Losi, inviato speciale alla Festa dell'Ottimismo



Firenze sabato 14 ottobre ha ospitato la "Festa dell'Ottimismo", organizzata da Il Foglio, con protagonisti della politica, cultura e spettacolo che hanno affrontato vari argomenti di attualità. Un'occasione di dialogo per ricordare che parlare dei problemi è la strada per un futuro migliore.

La crisi economica, gli scenari di guerra, tanti i temi sul tavolo del Salone dei Cinquecento di Palazzo Vecchio. Inizio ore 8,30 con la rassegna stampa e poi dalle 9,15 una lunga batteria di interventi, tutti caratterizzati da un format veloce, di 15-20 minuti per ospite. Ogni intervista è stata one-to-one: un giornalista de Il Foglio intervista un ospite alla volta, con l'obiettivo di rendere la festa un'occasione di dialogo e non di contrapposizione".

Tanti i protagonisti della politica (da Antonio Tajani a Elly Schlein, da Giuseppe Conte a Matteo Renzi, da Guido Crosetto a Raffaele Fitto), ma anche della cultura e dello spettacolo, che hanno affrontato vari temi di attualità sollecitati dalle domande dei giornalisti de Il Foglio.

"L'idea" spiega il Direttore Cerasa "è sempre la stessa, ovvero quella di mettere insieme persone interessanti, in grado di riflettere sul futuro cercando di essere realiste, ma non catastrofiste, ovvero ricordando che affrontare i problemi, per quanto complessi, è anche la strada da percorrere per costruire un futuro migliore".

Ministri, politici, giornalisti, ma non solo...anche alcuni momenti speciali come quello con la scrittrice Erin Doom, che ha recentemente deciso di svelare la sua identità, ma anche interviste più leggere con i comici Maurizio Milani, Saverio Raimondo e l'attore Fabio De Luigi.

Ancora una gran parte dedicata al tema della giustizia con la prima Presidente della Corte di Cassazione, Margherita Cassano, che ha lanciato un appello al mondo della politica "Fermatevi nel varare nuove leggi, dateci tempo di lavora-



re". È intervenuto anche il procuratore di Palermo, Maurizio De Lucia, che lo scorso 13 gennaio, coordinò l'arresto di Matteo Messina Denaro. In fine l'accorato l'intervento, trsmesso con un videomessaggio, del cardinale Matteo Maria Zuppi, arcivescovo di Bologna e presidente Cei, "la pace in Ucraina va raggiunta attraverso il dialogo".■



Le comunità energetiche rinnovabili

Ing. Luca Rollino
C2R Energy consulting per Federcasa

Contesto legislativo

L'autoconsumo collettivo è un modello energetico che consente a più soggetti di condividere la produzione di energia da fonti rinnovabili. Questo modello è stato introdotto a livello europeo dalla Direttiva 2018/2001/UE (RED II), e in Italia dal D.Lgs. 199/2021.

La Direttiva RED II definisce l'autoconsumatore di energia rinnovabile come un cliente finale che produce energia elettrica rinnovabile per il proprio consumo. L'autoconsumo collettivo è definito come un gruppo di almeno due autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente e si trovano sullo stesso edificio o condominio.

Il D.Lgs. 199/2021 ha stabilito le regole per l'autoconsumo collettivo in Italia. In particolare, il decreto ha previsto che gli autoconsumatori collettivi possano:

- produrre energia rinnovabile, immagazzinarla e vendere la quota in eccedenza;
- installare e gestire sistemi di stoccaggio dell'energia elettrica, senza essere soggetti ad oneri multipli;
- mantenere i loro diritti e obblighi in quanto consumatori finali;
- ricevere una remunerazione per l'energia elettrica rinnovabile prodotta che immettono nella rete.

Le configurazioni per l'autoconsumo diffuso

Con la recente approvazione del Testo Integrato Autoconsumo Diffuso (TIAD) da parte di ARERA, è corretto parlare di configurazioni per l'autoconsumo diffuso. Queste sono in tutto sette, e si possono riassumere in tre macro-gruppi:

- gruppi di autoconsumatori che agiscono collettivamente;
- comunità energetiche;
- autoconsumatori individuali.

AUC e CER sono due configurazioni per l'autoconsumo diffuso, ovvero un modello energetico che consente a più soggetti di condividere la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per comprenderne le differenze è necessario riferirsi al D.Lgs. 199/21, articoli rispettivamente 30 e 31.

Attori coinvolti

La condivisione dell'energia è un modello che consente a più soggetti di condividere la produzione di energia da fonti rinnovabili. Con ruoli e responsabilità differenti, a seconda della configurazione di condivisione scelta, gli attori coinvolti possono essere riassunti in:

- Clienti finali, o autoconsumatori fisici: sono i soggetti che gestiscono le unità di consumo (ARERA), ovvero gli edifici o le unità immobiliari all'interno degli stessi che siano connessi alla rete elettrica tramite un punto specifico identificato dal codice POD – point of delivery – e a cui sono associati i prelievi di energia elettrica destinata all'alimentazione dell'unità di consumo medesima.
- Produttori: sono i soggetti, titolari dell'officina elettrica, che gestiscono le unità di produzione, ovvero gli impianti che generano energia elettrica connessi in rete e gestiti da un unico soggetto a cui si può imputare l'immissione complessiva di energia elettrica.
- Prosumers: soggetti che sono al contempo produttori e consumatori.
- Referente: è il soggetto che si occupa della gestione tecnica ed amministrativa della richiesta di accesso al servizio di valorizzazione e incentivazione dell'energia elettrica condivisa, al trattamento dei dati e alla sottoscrizione del contratto con il GSE per l'ottenimento di tali benefici, come disciplinato dall'art. 4 dell'Allegato A della Delibera ARERA n.318/2020.

Il referente presenta istanza al GSE che, in relazione alla quantità di energia elettrica autoconsumata, riconosce al referente la valorizzazione dell'autoconsumo che tiene conto di una riduzione dei costi di rete evitati per effetto dell'autoconsumo locale. L'incentivo è definito dal Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e, una volta ottenuto, viene ripartito dal referente tra i membri del gruppo o della comunità secondo modalità autonomamente definite.

Se cliente finale e produttore sono due soggetti differenti, si possono delineare quattro casistiche:

1. I soggetti regolano con un contratto privato la sola energia elettrica prodotta e autoconsumata, mentre ciascuno di essi gestisce autonomamente l'accesso al sistema elettrico.
2. I soggetti scelgono che sia solo il cliente finale ad occuparsi della gestione dei contratti per l'accesso al sistema elettrico.
3. I soggetti scelgono che sia solo il produttore ad operare (ai fini della gestione dei contratti per l'accesso al sistema elettrico). In tal caso il produttore esercita anche l'attività di vendita al dettaglio dell'energia.
4. I soggetti scelgono di delegare a un unico terzo soggetto la gestione di tutti i contratti per l'accesso al sistema elettrico.



Autoconsumo: definizioni e caratteristiche

L'autoconsumo indica il consumo di energia elettrica prodotta nello stesso sito in cui viene consumata, indipendentemente dai soggetti che ricoprono il ruolo di produttore e di cliente finale e dai relativi assetti societari. Gli effetti sul sistema elettrico sono riconducibili alla riduzione delle perdite di rete e alla conseguente diminuzione dei costi di sviluppo e di esercizio delle reti elettriche per il trasporto di energia.

Con la Delibera 318/2020/R/eel, ARERA disciplina le modalità e dà le regole economiche relative all'energia elettrica oggetto di condivisione. L'autoconsumo può essere fisico o virtuale.

L'autoconsumo fisico si verifica quando produttori e clienti finali sono direttamente connessi tra loro tramite una rete privata. L'energia viene quindi condivisa direttamente tra i due soggetti, senza passare attraverso la rete pubblica. La rete interna condominiale privata ha un'unica connessione alla rete pubblica attraverso un singolo contatore fiscale, di conseguenza viene stipulato un unico contratto di fornitura dell'energia elettrica a servizio delle utenze comuni e domestiche del condominio e viene predisposta un'infrastruttura di misura non fiscale per la contabilizzazione dei consumi delle utenze.

L'autoconsumo virtuale si verifica quando produttori e clienti finali sono connessi alla rete pubblica. L'energia viene quindi condivisa tramite la rete pubblica e viene calcolata facendo un bilancio energetico. L'energia condivisa ai sensi del D.Lgs. 199/2021 all'art.2 comma 1 lettera q) è definita come segue: «in una comunità di energia rinnovabile o in un gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente, è pari al minimo, in ciascun periodo orario, tra l'energia elettrica prodotta e immessa in rete dagli impianti a fonti rinnovabili e l'energia elettrica prelevata dall'insieme dei clienti finali associati situati nella stessa zona di mercato (In Italia le zone di mercato elettrico sono: Nord, Centro-Nord, Centro-Sud, Sud, Calabria, Sicilia, Sardegna. All'interno della stessa zona produttori e consuma-



tori possono vendere e acquistare energia elettrica liberamente, mentre esistono delle limitazioni alla compravendita di energia tra zone diverse). ».

La rete pubblica termina nel punto di consegna (POD) dei singoli utenti finali, dove è installato un contatore fiscale. Il distributore elettrico esercisce il servizio di misura e viene mantenuta la possibilità di ciascun cliente finale di poter scegliere il proprio fornitore di energia o di uscire dallo schema liberamente. In conclusione, l'autoconsumo presenta diversi vantaggi:

- riduzione dei costi energetici per i consumatori;
- contributo alla diffusione delle fonti rinnovabili;
- riduzione delle perdite di rete.

Gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente - AUC

Troviamo una definizione esaustiva dell'AUC nell'art. 30 del D.Lgs. 199/2021. Si possono riassumere le seguenti condizioni:

- la partecipazione al gruppo non può costituire l'attività commerciale e industriale principale delle imprese private;

- gli autoconsumatori devono trovarsi nello stesso edificio o condominio e ciascuno può produrre e accumulare energia elettrica rinnovabile ovvero possono essere realizzati impianti comuni, secondo le due modalità:
 - o nuovo impianto direttamente connesso all'utenza del cliente finale,
 - o nuovo impianto ubicato presso siti o edifici diversi da quelli in cui l'autoconsumatore opera, ma nella disponibilità dell'autoconsumatore stesso;
- la produzione di energia elettrica può essere affidata a terzi, purché soggetti alle istruzioni di uno o più autoconsumatori facenti parte della configurazione;
- l'energia autoprodotta è utilizzata prioritariamente per i fabbisogni degli autoconsumatori, mentre l'energia eccedentaria può essere accumulata e venduta anche tramite accordi di compravendita di energia elettrica rinnovabile, direttamente o mediante aggregazione, sfruttando la rete di distribuzione per condividere l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili;
- l'energia prelevata ai fini della condivisione può includere prelievi di clienti finali non facenti parte della configurazione (tramite liberatoria), purché il loro POD sia ubicato nel medesimo edificio o condominio.

In un contesto condominiale, l'autoconsumo collettivo (AUC) può essere costituito da tutti i condòmini che aderiscono all'iniziativa, oppure da una parte di essi. In quest'ultimo caso, chi non aderisce non partecipa all'autoconsumo e non beneficia dei relativi vantaggi.

Nel caso di AUC condominiale, il condominio stesso è visto come cliente finale, identificato mediante il POD ad esso intestato. I pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica rinnovabile sono quindi allacciati al POD condominiale, e installati sulla copertura dello stabile o su sue pertinenze/aree nella disponibilità dei membri del gruppo. Tutte le utenze comuni (ascensori, luci di androni, eventuale centrale termica, ecc..) beneficiano dell'autoconsumo perché direttamente collegate al medesimo POD dell'impianto fotovoltaico. I vari condòmini, al contrario, non possono beneficiare dell'autoconsumo in quanto il loro POD non è direttamente connesso con l'impianto fotovoltaico (configurazione virtuale).

I vantaggi per i condòmini che aderiscono a un AUC sono i seguenti:

- Riduzione delle spese condominiali associate all'energia elettrica: l'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico viene sfruttata dalle utenze condominiali, contribuendo a ridurre le spese in comune per l'energia elettrica.
- Valorizzazione economica dell'energia elettrica non autoconsumata: l'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico e non direttamente autoconsumata può essere venduta al GSE, generando un incasso per i condòmini.
- Accesso all'incentivo previsto dal GSE: l'impianto fotovoltaico può accedere all'incentivo previsto dal GSE per gli impianti fotovoltaici di potenza inferiore a 1 MW dedicato all'energia condivisa virtualmente.

La ripartizione degli incentivi derivanti dall'autoconsumo virtuale tra i condòmini



è frutto di accordi stipulati privatamente e può basarsi su due criteri:

- Criterio energetico: la ripartizione avviene in proporzione ai prelievi di ciascun utente in ogni intervallo temporale di misura.
- Criterio fisso: la ripartizione avviene in modo fisso, ad esempio in base ai millesimi di proprietà.

Solo il primo caso costituisce un reale incentivo a consumare nelle ore di maggior produzione dell'impianto condominiale.

Nel caso in cui il condominio abbia una colonna montante di proprietà del distributore, è possibile aggiornare l'infrastruttura elettrica interna all'edificio, arretrando i punti di connessione e riposizionando i contatori in un vano centralizzato come disposto dalla delibera ARERA 467/2019/R/eel.

Comunità di energia rinnovabile

Le comunità energetiche rinnovabili (CER) sono soggetti giuridici autonomi che hanno lo scopo di fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità. Possono essere costituite da persone fisiche, PMI, enti territoriali, enti di ricerca e formazione, enti religiosi, del terzo settore e di protezione ambientale, e amministrazioni locali.

Troviamo una definizione esaustiva della CER nell'art. 31 del D.Lgs. 199/2021. Per poter essere riconosciuta come CER, un'organizzazione deve soddisfare i seguenti requisiti:

- Soggetto giuridico autonomo: la CER deve essere una persona giuridica autonoma, diversa dai soggetti che la compongono.
- Partecipazione aperta e volontaria: la partecipazione alla CER deve essere aperta a tutti i soggetti che ne condividono gli obiettivi, senza discriminazioni.
- I membri che esercitano potere di controllo sulla CER devono essere soggetti che operano a livello locale e che condividono gli obiettivi ambientali, economici o sociali della CER.
- Obiettivi principali: la CER deve avere come obiettivi principali la fornitura di benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità.
- Energia condivisa: la CER deve condividere l'en-

ergia prodotta da impianti nella sua disponibilità e sotto il suo controllo attraverso la rete locale di distribuzione;

- Autoconsumo istantaneo: la CER deve utilizzare l'energia autoprodotta prioritariamente per l'autoconsumo istantaneo in sito.
- Condivisione con i membri: la CER deve condividere l'energia autoprodotta in eccesso con i suoi membri, che si trovano sotto la stessa cabina primaria.
- Impianti nuovi: gli impianti che fanno capo a una CER devono essere entrati in esercizio dopo la data di entrata in vigore del D.Lgs. 199/21 (15 dicembre 2021).
- Impianti esistenti: è possibile aggregare all'interno della medesima CER anche impianti esistenti, purché questi non superino il 30% dell'ammontare totale della potenza installata che fa capo alla configurazione stessa.

• Oltre alla condivisione dell'energia, le CER possono svolgere le seguenti attività:

- o Produzione di altre forme di energia da fonti rinnovabili finalizzate all'utilizzo da parte dei membri
- o Promozione di interventi integrati di domotica, interventi di efficienza energetica
- o Offerta di servizi di ricarica dei veicoli elettrici ai propri membri
- o Assunzione del ruolo di società di vendita al dettaglio
- o Offerta di servizi ancillari e di flessibilità alla rete elettrica

AUC e CER sono due modelli che presentano alcune differenze sostanziali, tra cui:

- Estensione territoriale: gli AUC sono limitati a un medesimo condominio o edificio, mentre le CER possono operare in un'area più ampia, nell'ambito della stessa zona di mercato.
- Requisiti di partecipazione: per aderire a un AUC è sufficiente essere un cliente finale, mentre per aderire a una CER è necessario essere un soggetto che opera a livello locale e che condivide gli obiettivi ambientali, economici o sociali della CER.
- Attività: oltre alla condivisione dell'energia, le CER

possono svolgere una serie di attività aggiuntive, come la produzione di altre forme di energia da fonti rinnovabili, la promozione di interventi di efficienza energetica e l'offerta di servizi ancillari e di flessibilità alla rete elettrica.

Caratteristica	AUC	CER
Estensione territoriale	Stesso condominio o edificio	Stessa zona di mercato, fino a una distanza di 20 km dalla cabina primaria
Requisiti di partecipazione	Cliente finale	Soggetto che opera a livello locale e che condivide gli obiettivi della CER
Attività	Condivisione dell'energia	Condivisione dell'energia, produzione di altre forme di energia da fonti rinnovabili, promozione di interventi di efficienza energetica, offerta di servizi ancillari e di flessibilità alla rete elettrica

Se il POD di riferimento è sotteso alla medesima cabina primaria alla quale la CER fa riferimento, per i condòmini c'è la possibilità di aggregarsi in veste di consumatore, il condominio allo stesso modo può aggregarsi esso stesso in veste di semplice consumatore oppure in veste di prosumer qualora venga installato un impianto FV direttamente connesso al POD centrale di condominio.

La ripartizione economica dell'incentivo e valorizzazione dell'energia elettrica non autoconsumata è definita all'interno dello statuto della CER. Lo statuto è un documento che disciplina l'organizzazione e il funzionamento della CER. In particolare, lo statuto deve prevedere le modalità di ripartizione dell'energia condivisa tra i membri della CER.

Incentivazione e valorizzazione dell'energia condivisa

L'energia condivisa è incentivata mediante apposite tariffe premianti e valorizzata attraverso la riduzione degli oneri in bolletta (ref. Art. 5, 8 e 32, D.Lgs. 199/21)

CONTRIBUTI ECONOMICI			
TIPOLOGIA CONTRIBUTO		GRUPPO DI AUTOCONSUMATORI COLLETTIVI	COMUNITA' DI ENERGIA RINNOVABILE
VALORIZZAZIONE	CORRISPETTIVO UNITARIO	≅ 0,00908 €/kWh	0,00848 €/kWh
	Restituzione componenti tariffarie*	perdite di rete evitate: BT = 2,6% Pz MT = 1,2% Pz	-
INCENTIVAZIONE	TARIFFA PREMIO**	0,10 €/kWh	0,11 €/kWh

* Valori per il 2023.

** Valori da DM 16 settembre 2020. In attesa del decreto a cura del MASE circa la definizione degli incentivi di cui all'art. 8 del D.Lgs 199/2021 (consultazione pubblica del 28 novembre 2022).

I contributi economici durano 20 anni e sono riconosciuti dal GSE per ciascun



kWh di energia elettrica condivisa:

1. corrispettivo unitario stabilito da ARERA, non soggetto ad IVA, come restituzione di parte degli oneri non applicabili all'energia condivisa che è equiparabile all'autoconsumo fisico in situ, in quanto energia istantaneamente autoconsumata sulla stessa porzione di rete (cabina primaria);
2. tariffa premio, non soggetta ad IVA, erogata dal GSE per il tramite del Referente per impianti con potenza al più di 1 MW.

La tariffa premio riportata in Tabella 1 rimarrà in vigore fino alla prossima emanazione del Decreto a cura del MASE circa la definizione degli incentivi di cui all'art. 8 del D.Lgs 199/2021 (consultazione pubblica del 28 novembre 2022). Secondo la bozza circolante gli incentivi potrebbero essere rivisti.

La vendita dell'energia elettrica non autoconsumata in sito immessa in rete è sicuramente un introito economico importante, soprattutto se si pensa all'andamento del prezzo dell'energia negli ultimi anni. L'energia immessa in rete può essere liberamente venduta richiedendo al GSE il servizio di Ritiro dedicato per il tramite del referente. In questo secondo caso, il prezzo riconosciuto ai produttori dipende dalla tipologia di impianto e da eventuali ulteriori incentivi riconosciuti sullo stesso, ma è sempre correlato al prezzo zonale orario.

Modelli di business

Sia che si tratti di un gruppo di autoconsumo sia che il condominio o i condòmini in veste di clienti finali intendano aderire ad una Comunità energetica, esistono svariati modelli di business; la Tabella 2, a fine paragrafo, ne riporta i principali in maniera schematica.

Esistono tre principali modelli di acquisto di impianti fotovoltaici:

- Acquisto diretto: il cliente finale acquista l'impianto fotovoltaico e ne assume la piena proprietà e responsabilità.
- Noleggio operativo: il cliente finale noleggia l'impianto fotovoltaico da un soggetto terzo, che si oc-

cupa di tutti i costi di gestione e manutenzione.

- PPA (Power Purchase Agreement): il cliente finale stipula un contratto con un soggetto terzo che si occupa della realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, e si impegna a acquistare l'energia elettrica prodotta dall'impianto a un prezzo fisso per un periodo di tempo definito.

L'acquisto diretto è il modello più semplice e flessibile. Il cliente finale ha il pieno controllo sull'impianto e può decidere come utilizzarlo. Tuttavia, questo modello richiede un investimento iniziale significativo, che può essere difficile da sostenere per alcuni clienti.

Vantaggi dell'acquisto diretto:

- Piena proprietà e responsabilità dell'impianto.
- Flessibilità di utilizzo dell'impianto.
- Possibilità di accedere agli incentivi.

Svantaggi dell'acquisto diretto:

- Investimento iniziale significativo.
- Costi di gestione e manutenzione.

Il noleggio operativo è un modello che permette ai clienti finali di usufruire dei benefici dell'energia solare senza dover sostenere un investimento iniziale. Il costo del noleggio è solitamente più elevato rispetto al costo dell'energia elettrica acquistata dalla rete, ma è comunque inferiore rispetto al costo di un impianto fotovoltaico acquistato direttamente.

Vantaggi del noleggio operativo:

- Nessun investimento iniziale.
- Costi di gestione e manutenzione inclusi nel canone di noleggio.
- Possibilità di accedere agli incentivi.

Svantaggi del noleggio operativo:

- Canone di noleggio più elevato rispetto al costo dell'energia elettrica acquistata dalla rete.
- Non si acquisisce la proprietà dell'impianto.

Il PPA è un modello che permette ai clienti finali di acquistare energia elettrica da impianti fotovoltaici di proprietà di soggetti terzi. Il prezzo dell'energia elettrica è fisso per un periodo di tempo definito, che solitamente è compreso tra 7 e 15 anni.

Vantaggi del PPA:

- Nessun investimento iniziale.
- Prezzo dell'energia elettrica fisso per un periodo di tempo definito.
- Possibilità di accedere agli incentivi.

Svantaggi del PPA:

- L'impianto fotovoltaico non è di proprietà del cliente finale.

Scelta del modello

La scelta del modello di acquisto di un impianto fotovoltaico dipende da una serie di fattori, tra cui:

- Disponibilità di un investimento iniziale.
- Desiderio di avere il pieno controllo sull'impianto.
- Predisposizione a sostenere costi di gestione e manutenzione.
- Durata del contratto.

In generale, l'acquisto diretto è il modello più conveniente nel lungo termine, ma richiede un investimento iniziale significativo. Il noleggio operativo è un'opzione conveniente per i clienti finali che non hanno la disponibilità di un investimento iniziale. Il PPA è un'opzione conveniente per i clienti finali che desiderano acquistare energia elettrica a un prezzo fisso per un periodo di tempo definito.

	ACQUISTO DIRETTO	NOLEGGIO OPERATIVO	PPA
CARATTERISTICHE	<ul style="list-style-type: none"> - Minore tempo di ritorno dell'investimento - Risparmio dei costi energetici in bolletta legati all'autoconsumo in sito - Valorizzazione dell'energia elettrica non autoconsumata in sito e vendita 	<ul style="list-style-type: none"> - Nessuna esposizione finanziaria - Nessun investimento iniziale - Incremento del risparmio a partire dal termine del noleggio - Prestazione garantita perché manutenzione inclusa nel prezzo di noleggio 	<ul style="list-style-type: none"> - Nessuna esposizione finanziaria - Nessun investimento iniziale - Acquisto dell'energia prodotta dall'impianto e autoconsumata in sito
INVESTIMENTO INIZIALE	Il costo dell'impianto	0 €	0 €
BENEFICI ANNUI	Risparmio da autoconsumo in sito e vendita dell'energia	Risparmio da autoconsumo in sito e vendita dell'energia	Acquisto dell'energia elettrica ad un prezzo fisso concordato
COSTI ANNUI	Manutenzione e costi amministrativi	Rata del noleggio	0 €

CER come strumento per la povertà energetica

La povertà energetica è definibile come "situazione nella quale una famiglia non è in grado di soddisfare i bisogni energetici primari necessari a garantire un tenore di vita dignitoso" (definizione fornita dalla Commissione Europea nel Citizens' Energy Forum del 2016 e successivamente adottata dall'Osservatorio Europeo per la Povertà Energetica ed il Covenant of Mayors). Essa rappresenta una condizione multidimensionale con cause e conseguenze che rientrano in moltissimi contesti della vita del cittadino.

La Direttiva RED II presenta le comunità energetiche come uno strumento fon-

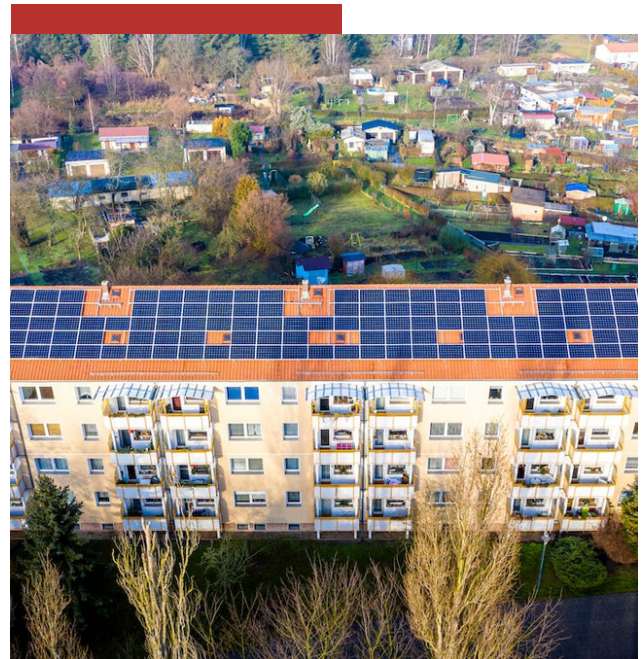


damentale per ridurre gli effetti della povertà energetica, in quanto può portare alla riduzione dei costi in primo luogo della bolletta, ma riporta anche nel mercato soggetti che non potrebbero altrimenti partecipare ad opera di efficientamento energetico e riduzione dei consumi. Si vuole far uscire da una possibile spirale negativa i soggetti che in questi decenni non hanno avuto la possibilità di fare interventi nei propri edifici per difficoltà economiche e costruire intorno all'energia un coinvolgimento positivo.

L'importanza di costruire le CER dal basso, coinvolgendo quindi direttamente i soggetti utilizzatori finali dell'energia, è sicuramente dovuta a questo obiettivo sociale. Guardando al caso italiano, il dato nazionale relativo al 2020 parla dell'8% di popolazione in condizioni di povertà energetica (Istat/Pniec). Parallelamente alle strategie e politiche messe in atto a livello europeo con le recenti pubblicazioni del Green Deal, del Renovation Wave e le Guidelines on Energy Poverty, che esprimono la volontà dell'Europa e degli Stati Membri di contrastare e ridurre il fenomeno, vi sono una serie di soggetti che devono attivarsi a livello territoriale per ridurre questo problema:

- Operatori, impegnati sul campo nel fornire supporto ed assistenza ai cittadini, interessati ad approfondire il problema crescente della povertà energetica e più in generale degli aspetti sociali dell'energia
- Enti del terzo settore, con la missione di fornire assistenza e promuovere la giustizia sociale e/o la neutralità climatica, interessati ad ampliare i servizi ed i campi di assistenza
- Comuni/enti locali, attenti alle problematiche dei cittadini sui temi energetiche, interessati a fornire servizi di assistenza ai cittadini energetica-ambientale
- Aziende, motivate da un spirito di responsabilità sociale e interessate a contribuire a rendere la transizione giusta per tutti (in particolare all'articolo 7 della Direttiva Europea sull'efficienza energetica EED).

Si stanno moltiplicando le iniziative europee di con-



trasto alla povertà energetica. Tali progetti si possono trovare facilmente online, dove sono state analizzate vari casi studio in diversi ambiti territoriali che possono offrire soluzioni efficaci per coinvolgere i soggetti più fragili. Sicuramente si evince come la collaborazione con le realtà del territorio, che già si occupano a livello sociale di contesti più disagiati, possono offrire un grande contributo nell'individuazione dei soggetti più idonei a far parte di una CER in questo senso.

Si evince che gli aspetti legati al coinvolgimento di persone in condizioni di povertà energetica siano tra le maggiori richieste di assistenza da parte dei comuni che hanno intenzione di avviare comunità energetiche sul proprio territorio con focus sociale. In questo senso c'è un'ampia possibilità per la formazione di operatori con competenze specifiche sul tema coniugando le competenze energetiche e sociali. Nell'ambito del Patto dei Sindaci, all'interno dei PAESC possiamo trovare le azioni di contrasto alla povertà energetica pianificate dalle realtà comunali più coinvolte.

Non esiste una soluzione su misura valida per tutti, piuttosto servono soluzioni legate al contesto in col-

laborazione tra i vari dipartimenti di gestione del territorio. Inoltre, serve anche trovare finanziamenti necessari per l'attuazione delle possibili soluzioni. ■

Contributi

Ing. Simona Paduos – Business Unit Manager R&D, C2R Energy Consulting

Ing. Jr. Luca Larotonda – Technical leader, C2R Energy Consulting



HOUSING EUROPE

Federcasa a Malaga in occasione del SIMED

Il prossimo 16 e 17 novembre Malaga ospiterà al Palacio de Ferias y Congresos un evento internazionale promosso dall'Associazione Spagnola di Gestori dell'Edilizia Residenziale Pubblica dell'Area Mediterranea.

L'incontro ha come scopo quello di potenziare l'iniziativa del "Patto del Pantheon" ideato a Roma, firmato poi a Valencia insieme a Spagna e Portogallo lo scorso 30 marzo ed in questo appuntamento di Malaga allargato ad Albania, Slovenia, Croazia, Grecia e Malta.

All'evento prenderanno parte, il responsabile dell'Ufficio Europa di Federcasa Marco Buttieri, il Direttore Patrizio Losi ed il Presidente di Acer Reggio Emilia Marco Corradi responsabile del Board of directors di Housing Europe e il Presidente di Housing Europe.

H.E. è la Federazione Europea dell'Edilizia Pubblica, Cooperativa e Sociale. Dal 1988 è una rete di 43 federazioni nazionali e regionali riunite in 31 paesi. Insieme gestiscono circa 25 milioni di case, circa l'11% delle abitazioni esistenti in Europa.

Il programma prevede una giornata di confronto sulle politiche abitative con diversi Paesi dell'area del Mediterraneo, per sottolineare l'importanza di un impegno continuativo e costante.

Se interessati il programma dettagliato può essere





richiesto alla seguente e-mail: ufficioeuropa@federcasa.it

Per maggiori informazioni si possono consultare i seguenti link:

Sito internet dell'evento SIMED 2023:

<https://fycma.com/evento/simed-2023>

Modulo per iscriversi all'evento:

<https://forms.gle/14oQ2nawxNDiyFpD7>

Tipologie di accesso:

<https://fycma.servicioapps.com/w/simed/140362/soy-visitante-profesional?lang=es>



L'AGENDA PARLAMENTARE

Varata la manovra finanziaria 2024

Dott.ssa Elisabetta Maggi

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



Il Consiglio dei Ministri del 16 novembre 2023 ha approvato l'impianto della legge di bilancio 2024 il cui esame, sulla base della regola dell'alternanza, inizierà quest'anno il suo iter parlamentare dal Senato.

Il valore della Manovra finanziaria è di 24 miliardi di euro di cui circa 16 miliardi provenienti dall'extra deficit e circa 8 miliardi che derivano da una politica di spending review nella pubblica amministrazione, oltre che dall'aumento delle accise sui tabacchi. L'intento del Governo è quello di concentrare le poche risorse disponibili al sostegno delle fasce più deboli.

Tra le misure previste segnaliamo:

- la conferma anche per il prossimo anno della **riduzione del cuneo fiscale**: viene cioè prorogato l'esonero contributivo del 6% per i redditi fino a 35.000 euro e del 7% per i redditi fino a 25.000 euro già previsto da luglio 2023. Varrà per i dipendenti del settore privato e per quelli del comparto pubblico, con la conferma quindi dei cosiddetti "bonus lavoratori dipendenti" e "bonus dipendenti pubblici" già attivati per lo scorso anno;

- il "**bonus più assunti meno paghi 2024**": tutte le assunzioni a tempo indeterminato saranno esonerate dal versamento dei contributi previdenziali fino al 120%, con un aumento ulteriore al 130% per diverse categorie, tra cui under 30, donne con figli, beneficiari del reddito di cittadinanza, o assegno di inclusione, nonché individui con disabilità;

- l'introduzione di **Quota 104**, che consente il pensionamento a 63 anni con 41 anni di contributi. Inoltre, APE sociale e Opzione donna saranno sostituite da un nuovo fondo per la flessibilità in uscita, destinato a supportare caregiver, disoccupati, lavoratori impegnati in lavori gravosi e disabili con

almeno 63 anni di età e 36 anni di contributi;

- la conferma ed il prolungamento per ulteriori 3 anni dell'**indennità di continuità reddituale** per i membri della gestione separata che stanno affrontando problemi di fatturato;

- la conferma nel 2024 della **flat tax**: per il regime forfettario, l'aliquota agevolata del 15% continuerà ad essere applicata ai redditi fino a 85.000 euro (e non fino a 65.000); resterà attiva, anche la flat tax incrementale per tutte le partite IVA;

- la **detassazione dei premi di produttività** al 5 per cento ed il **potenziamento dei fringe benefit**, compensi non monetari offerti dai datori di lavoro ai dipendenti oltre al salario base e in molti casi inclusi in busta paga: la soglia di non imponibilità è stata fissata entro i 2.000 euro per i dipendenti con figli e 1.000 euro per tutti. Vi rientrano i bonus benzina da 200 euro o gli aiuti per le bollette. Potrebbero essere riconosciuti anche per pagamenti di affitto e mutuo prima casa;

- la **conferma dei bonus energia**: con il contributo solidarietà imprese energetiche si provvederà a sostenere le fasce più deboli della popolazione nel 1° trimestre dell'anno prossimo, il trimestre nel quale i consumi di energia sono più rilevanti;

- il **pacchetto famiglie**: potenziamento del congedo



- parentale ed aumento del fondo asili nido, riduzione del canone RAI da 90 a 70 euro, conferma della carta "dedicata a te" nella misura di 600 milioni di euro per l'anno 2024, integrazione dello stanziamento dei mutui prima casa di circa 380 milioni di euro per l'anno 2024;

- più fondi per la **sanità**: è stato previsto uno stanziamento aggiuntivo per garantire una indennità per medici e altro personale sanitario impegnati nella riduzione dei tempi delle liste di attesa; si è provveduto, inoltre, al potenziamento dell'assistenza territoriale;



· **misure per le imprese:** è stata rinviata fino al 1° luglio 2024 l'entrata in vigore della plastic e sugar tax ed è stato previsto un credito d'imposta per l'acquisizione dei beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nel Mezzogiorno.

Rigenerazione urbana

La Commissione Ambiente del Senato ha proseguito, nel corso del mese di ottobre, l'esame dei provvedimenti in materia di rigenerazione urbana. Ai due originari disegni di legge presentati dai sen. Mirabelli del Partito Democratico (S. 29) e Gasparri di Forza Italia (S. 761), ne sono stati affiancati altri due: uno del sen. Occhiuto di Forza Italia e l'altro del sen. Dreosto della Lega (S. 903)

In particolare, su iniziativa del relatore, sen. Roberto Rosso (F.I.), si sono svolte alcune audizioni di soggetti rappresentanti categorie particolarmente interessate alla materia. Sono stati ascoltati esponenti del CNAPPC (Consiglio Nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori), di Confindustria Assoimmobiliare, di Confedilizia, di ANCE e di Feder-casa.

Per quest'ultima è intervenuto, in videoconferenza, il Direttore Patrizio Losi il quale ha rappresentato l'importanza del tema della rigenerazione urbana per l'edilizia residenziale pubblica, ponendo l'accento sulla necessità di armonizzare e semplificare la legislazione vigente al fine di favorire una collaborazione tra pubblico e privato che possa portare ad interventi indispensabili sul patrimonio abitativo pubblico capaci di promuovere realmente un rinnovamento del tessuto sociale.

La Federazione predisporrà alcune proposte emendative volte ad inserire, nel testo che dovrà essere approvato, problematiche di rilievo per il settore che rappresenta.

Futuro dei Bonus edilizi

Il piano di intervento sul futuro dei bonus edilizi è stato delineato dal ministro dell'ambiente Gilberto Pichetto Fratin nel corso di una audizione svoltasi lo scorso 13 ottobre alla Camera dei deputati in Commissione ambiente, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia.

In particolare il Ministro ha riferito che "la bozza di Piano Nazionale Integrato Energia e Clima prevede l'attuazione di una riforma generale delle detrazioni, che affronti con un approccio integrato ed efficiente le opere di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti e superi la frammentazione delle varie detrazioni ad oggi attive."

È stato fatto riferimento a diversi step attraverso i quali verrà ridefinito il quadro dei bonus: saranno previste agevolazioni fiscali sotto forma di detrazioni per prime case ed edifici interessati agli interventi della direttiva case green; le detrazioni concesse saranno suddivise in 10 anni; si potranno combinare più interventi; ci saranno poche aliquote in decalage; sarà possibile richiedere finanziamenti fino al 100% degli importi e sarà prevista la possibilità di cedere il credito. Per quanto riguarda gli edifici pubblici e quelli di edilizia residenziale pubblica, non ammessi ai meccanismi di detrazione fiscale, il ministero ha pensato altri strumenti di incentivazione, quali il Conto termico, il

PREPAC (Programma di riqualificazione energetica della PA centrale), il Fondo

Nazionale Efficienza energetica (FNEE), l'Avviso pubblico Comuni per la Sostenibilità e l'Efficienza energetica (CSE).

In merito al tanto discusso **Superbonus 110%** Pichetto Fratin lo ha definito "Una norma dai tanti buoni propositi, ma che ad un'analisi costi-benefici postuma, non viene giustificata dagli effetti espansivi rispetto ai problemi creati sui conti pubblici o sull'aumento dei prezzi nel settore".

Per gli interventi effettuati su immobili di edilizia residenziale pubblica, il superbonus 110% spetta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023; per coloro che, a tale data, hanno effettuato lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il superbonus 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023. ■





UNIONE EUROPEA AGENDA PARLAMENTARE

23_27 ottobre 2023



Dott. Filippo Corvini
Consulente in materia di Affari Europei di Federcasa

Parlamento Europeo

Sessione plenaria: la seduta plenaria si terrà dall' 8-9 novembre 2023 a Bruxelles.

COMMISSIONI PARLAMENTARI

La Commissione ITRE/per l'industria, la ricerca e l'energia si riunirà Mercoledì 25 ottobre 2023, dalle 9:00 alle 17:30 e Giovedì 26 ottobre 2023, dalle 9:00 alle 11:30.

Ordine del Giorno:

17. Prestazione energetica nell'edilizia

Relatore: Ciarán Cuffe (Verts/ALE)

Resoconto alla commissione sui negoziati (articolo 74, paragrafo 3, del regolamento)

22. Varie

23. Prossime riunioni:

27 novembre 2023, dalle 15:00 alle 18:30 (Bruxelles)

28 novembre 2023, dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 14:30 alle 18:30 (Bruxelles)

Filippo Corvini

Professionista nel settore degli Affari Pubblici Europei, ha sviluppato durante la sua esperienza professionale ed accademica un profondo e articolato bagaglio di conoscenze sul funzionamento delle Istituzioni europee, delle dinamiche politiche e degli interessi in gioco.

Il suo approccio strategico e la sua capacità di costruire relazioni significative con decisori chiave, rappresentanti governativi e altri attori influenti nel contesto europeo, garantiscono il necessario piano di azione per affrontare le sfide e le opportunità che derivano dalle politiche europee.

Filippo Corvini è pertanto impegnato nella promozione degli interessi di Federcasa e dei suoi Associati e tramite la sua rete di contatti e la sua competenza nel settore di riferimento, rappresenta un supporto essenziale per attraversare il complesso mondo dell'attività di lobbying a livello europeo.

Nel dettaglio, il Consulente si appresta a fornire alla Federazione (i) un servizio di monitoraggio legislativo delle politiche di settore a livello unionale, (ii) lo sviluppo e coordinamento dei rapporti istituzionali in nome e per conto della Federazione e dei propri associati nei confronti dei principali esponenti politici e stakeholder europei e (iii) la redazione e trasmissione verso gli associati di informative su tematiche inerenti alle novità in materia di politiche edilizie a livello europeo.

Infine, il Consulente rimane alla completa disposizione



degli Associati di Federcasa in merito ad eventuali richieste di osservazioni e/o chiarimenti sulle tematiche di settore. ■



Dicono di NOI

Rifinanziare fondi sostegno affitti

Roma 3 ottobre

Nova

I presidenti di Anci (Associazione nazionale comuni italiani) e Federcasa esprimono forte preoccupazione per il costante aumento del disagio abitativo derivante dalla crescita esponenziale dei nuclei familiari in difficoltà economica, soprattutto nelle grandi città. E' quanto si legge in una nota. I due presidenti ricordano la necessità di affrontare il problema dell'accesso ai servizi abitativi con strumenti adeguati che consentano di rispondere concretamente e celermente ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli. A tal proposito Decaro e Novacco chiedono che, con la legge di Bilancio per il 2024, vengano rifinanziati il Fondo locazioni e il Fondo morosità incolpevole che hanno rappresentato, fino ad oggi, gli unici strumenti continuativi di supporto agli affitti, l'unica forma di sostegno economico per le famiglie in difficoltà. Ricordiamo che trattasi di oltre 300 milioni di euro che la legge di Bilancio 2023 non ha più previsto.

Politiche abitative, preoccupazione di ANCI e Federcasa: rifinanziare sostegno affitti

Roma 3 ottobre

9Colonne

I presidenti di Anci e Federcasa esprimono forte preoccupazione per il costante aumento del disagio abitativo derivante dalla crescita esponenziale dei nuclei familiari in difficoltà economica, soprattutto nelle grandi città. I due presidenti ricordano la necessità di affrontare il problema dell'accesso ai servizi abitativi con strumenti adeguati che consentano di rispondere concretamente e celermente ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli. A tal proposito Decaro e Novacco chiedono che, con la legge di bilancio per il 2024, vengano rifinanziati il Fondo locazioni e il Fondo morosità incolpevole che hanno rappresentato, fino ad oggi, gli unici strumenti continuativi di supporto agli affitti, l'unica forma di sostegno economico per le famiglie in diffi-

coltà. Ricordiamo che trattasi di oltre 300 milioni di euro che la legge di bilancio 2023 non ha più previsto.

Caro affitti: ANCI e Federcasa "Rifinanziare i fondi a sostegno" rifinanziare sostegno affitti

Roma 3 ottobre

Italpress

I presidenti di Anci e Federcasa esprimono "forte preoccupazione per il costante aumento del disagio abitativo derivante dalla crescita esponenziale dei nuclei familiari in difficoltà economica, soprattutto nelle grandi città". I due presidenti ricordano "la necessità di affrontare il problema dell'accesso ai servizi abitativi con strumenti adeguati che consentano di rispondere concretamente e celermente ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli". A tal proposito Decaro e Novacco chiedono che, "con la legge di bilancio per il 2024, vengano rifinanziati il Fondo locazioni e il Fondo morosità incolpevole che hanno rappresentato, fino ad oggi, gli unici strumenti continuativi di supporto agli affitti, l'unica forma di sostegno economico per le famiglie in difficoltà. Ricordiamo che trattasi di oltre 300 milioni di euro che la legge di bilancio 2023 non ha più previsto".

Caro affitti: Decaro (Anci) e Novacco (Federcasa), "vengano rifinanziati il Fondo locazioni e il Fondo morosità incolpevole"

Agensir

"Forte preoccupazione per il costante aumento del disagio abitativo derivante dalla crescita esponenziale dei nuclei familiari in difficoltà economica, soprattutto nelle grandi città". La esprimono in una nota congiunta Antonio Decaro, presidente dell'Associazione nazionale Comuni italiani (Anci), e Riccardo Novacco, presidente presso Federcasa, nella quale "ricordano la necessità di affrontare il problema dell'accesso ai servizi abitativi con strumenti adeguati che consentano di rispondere concretamente e celermente ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli". Al proposito – prosegue la nota – "Decaro e Novacco chiedono che, con la legge di bilancio per il 2024, vengano rifinanziati il Fondo locazioni e il Fondo morosità incolpevole che hanno rappresentato, fino ad oggi, gli unici strumenti continuativi di supporto agli affitti, l'unica forma di sostegno economico per le famiglie in difficoltà. Ricordiamo che trattasi di oltre 300 milioni di euro che la legge di bilancio 2023 non ha più previsto".



Raccolta comunicazioni

_Ottobre 2023

COMUNICAZIONE 94

PROT. N. 1210

Roma, 29 settembre 2023

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa n. 9 Settembre

COMUNICAZIONE 95

PROT. N. 1222

Roma, 3 ottobre 2023

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 96

PROT. N. 1223

Roma, 4 ottobre 2023

OGGETTO: Comunicato stampa congiunto Federcasa-Anci, più riscontro stampa

COMUNICAZIONE 97

PROT. N. 1259

Roma, 11 ottobre 2023

OGGETTO: Save the date: 14 – 15 dicembre 2023 in Piemonte

COMUNICAZIONE 98

PROT. N. 1261

Roma, 12 ottobre 2023

OGGETTO: CCNL Federcasa 2019-2021 – Rilevazione dati sindacali al 30 settembre 2023 per la ripartizione 2024.

COMUNICAZIONE 99

PROT. N. 1265

Roma, 12 ottobre 2023

OGGETTO: Incontro agora' proposta emendamenti Federcasa - 18 ottobre ore 17.00

COMUNICAZIONE 100

PROT. N. 1280

Roma, 16 ottobre 2023

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 101

PROT. N. 1285

Roma, 17 ottobre 2023

OGGETTO: Incontro agora' proposta emendamenti Federcasa 18 ottobre ore 17.00

COMUNICAZIONE 102

PROT. N. 1286

Roma, 18 ottobre 2023

OGGETTO: I convegni di Federcasa – rigenerazione urbana e innovazioni tecnologiche – Roma 22 novembre 2023

COMUNICAZIONE 103

PROT. N. 1302

Roma, 23 ottobre 2023

OGGETTO: "Progetti Educativi"



federcasa

Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale
Via Napoleone III, 6 - 00185 Roma
telefono 06 888 117 20 fax 06 420 045 26
e-mail federcasa@federcasa.it

www.federcasa.it
