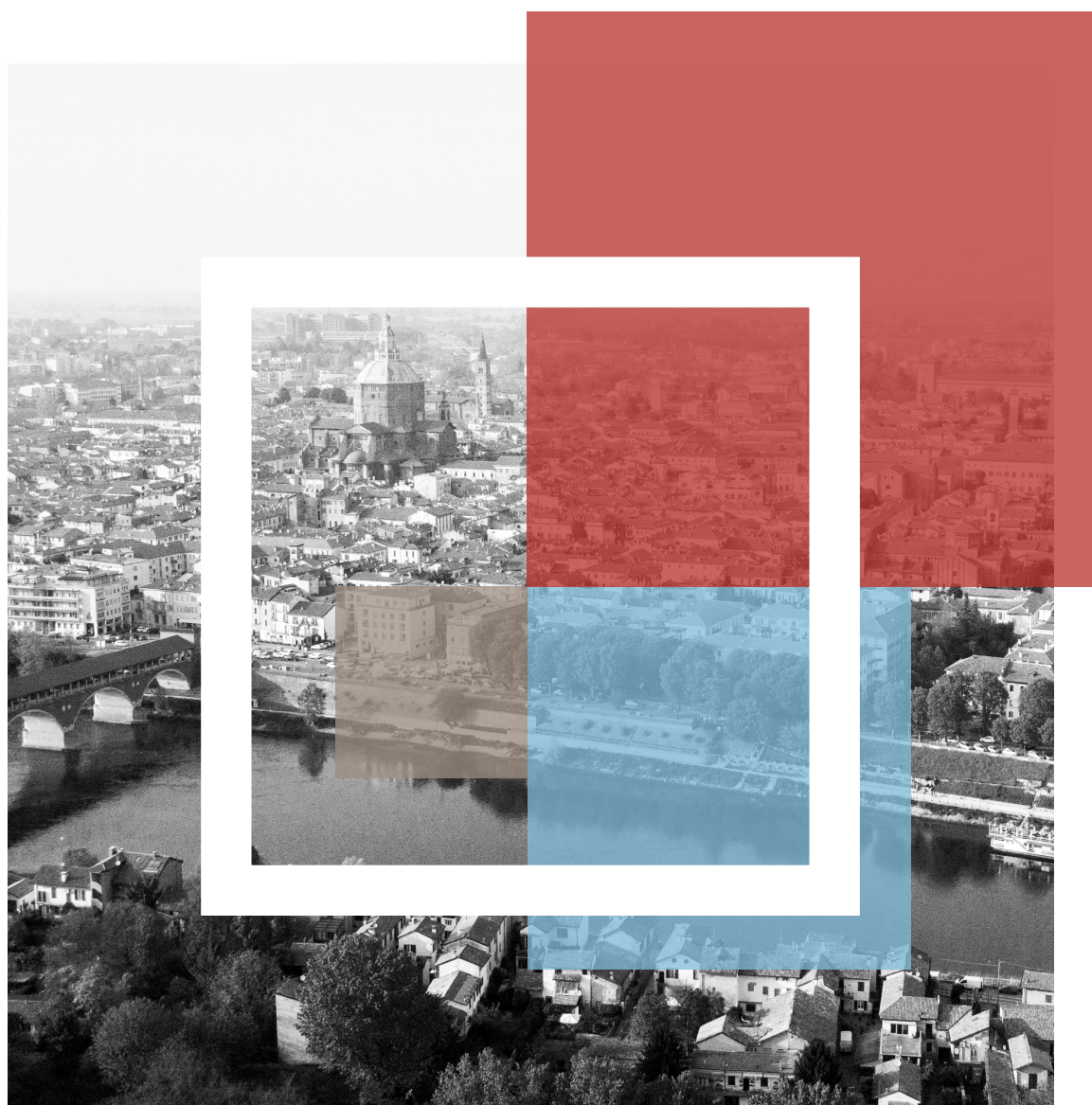


Competenze, scelte, protagonisti



**Numero 14**  
**ALER Pavia-Lodi**  
**Febbraio 2024**



Numero 14, febbraio 2024

## Indice dei contenuti

---

Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione ALER Pavia-Lodi	6
<b>Buone</b> pratiche	14
Intervista al Presidente Monica Guarischi	20
Fotonotizia	27
ANCE - Osservatorio congiunturale 2024	28
HE - Manifesto Europeo	30
Superbonus e cessione del credito	35
Commissione Legale e appalti	36
Commissione Gestione sociale	39
Rubrica Ing. Luca Rollino	40
<b>L'AGENDA PARLAMENTARE</b>	44
Avv. Andrea Sabino	48
Avv. Paolo Clarizia	50
<b>Raccolta Comunicazioni</b>	57

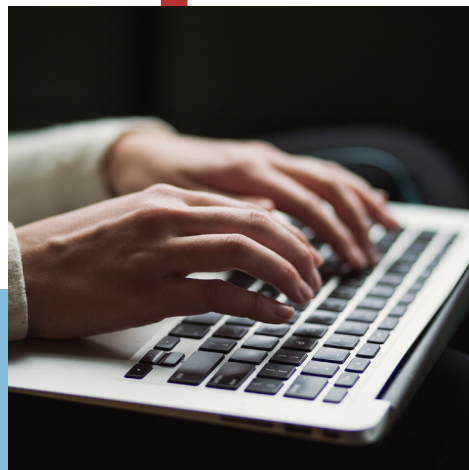
Testi a cura dell'Ufficio Stampa e Relazioni esterne di Federcasa

---

Direzione creativa e progetto grafico MF

# EDITORIALE

di Giada di Miceli



Questo numero è dedicato all'Aler di Pavia-Lodi presieduta da Monica Guerischi fra le più apprezzate dei neopresidenti.

L'agenda di Federcasa nel mese di febbraio è stata ricca di incontri e appuntamenti istituzionali; oltre, infatti, agli incroci del Direttore Losi con il Capo di Gabinetto della Ministra per le Riforme istituzionali e la semplificazione normativa Casellati, vi segnaliamo i tavoli di lavoro al Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture in cui la federazione è presente con il Presidente Novacco, il Direttore Losi e il Vice Presidente Vicario Luca Talluri.

Tanti gli appuntamenti interni messi in campo nel mese appena trascorso dalla federazione. Molto partecipata l'Agorà sull'Imu: sono stati più di 60 coloro che hanno preso parte all'appuntamento online organizzato dal Direttore Losi.

Continuano le missioni di Federcasa a Bruxelles: una delegazione composta dal Direttore Patrizio Losi, da Marco Buttieri, responsabile dell'Ufficio Europa di Federcasa e Vicepresidente di Atc Piemonte Sud e dal Presidente di Acer Reggio Emilia, Marco Corradi nonché membro del board di Housing Europe. La rappresentanza di Federcasa ha preso parte presso il Parlamento Europeo alla presentazione di un Manifesto di Housing Europe per le Politiche abitative in cui chiede all'Unione Europea di mettere in atto azioni più incisive per combattere la povertà abitativa,

incentivare la transizione energetica e garantire a tutti i cittadini europei alloggi dignitosi a prezzi accessibili.

Continuano le Giunte itineranti di Federcasa che l'8 febbraio ha fatto tappa a Lecce preceduta da un incontro sull'IMU al Museo Ribezzo di Brindisi a cui ha preso parte fra gli altri il Professor Taburino oltre ad una nutrita rappresentanza di presidenti e direttori dei pugliesi.

Il Vicepresidente Vicario di Federcasa Talluri ha rappresentato la Federazione all'appuntamento del 30 gennaio all'Ance e vi raccontiamo com'è andata. Continua il lavoro delle Commissioni Tecnico Consultive; in questo numero troverete un articolo che relaziona il lavoro di quella presieduta da Francesca Tosolini.

Dal mese di gennaio le associate da 82 passano a 84: rientra in Federcasa dopo una lunga assenza Palermo e abbiamo una nuova associata: Agec Verona di cui vi racconteremo al più presto.

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 [demiceli@federcasa.it](mailto:demiceli@federcasa.it).

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



# Presenza e impegno sui tavoli del Mit

Riccardo Novacco  
Presidente Federcasa



Procedono con cadenza settimanale gli incontri al Mit relativi al grosso lavoro in atto per procedere verso un innovativo "Piano Casa" nazionale.

Sono stati costituiti dal Mit 4 tavoli tecnici e su ben 3 di essi è stata chiamata ad esserci come protagonista Federcasa per la specificità sul tema ERP - ERS.

**Il Tavolo n. 2** prevede il tema: Riordino delle attività degli Enti strumentali regionali (IACP comunque denominati).

Le tematiche emerse sono state:

Omogeneizzazione della normativa a livello nazionale che coinvolga sia il breve che il lungo termine. Trasformazione degli Enti territoriali/strumentali comunque denominati in "CENTRI SERVIZI" - "CENTRI DI GESTIONE" - "AZIENDE CASA". Linee guida da definire in coordinamento con tutte le iniziative in corso in materia di politiche abitative, sociali, familiari e welfare. Coinvolgimento diretto delle Regioni ai Tavoli di lavoro. Stabilire le condizioni affinché possa instaurarsi un equilibrio economico finanziario degli Enti strumentali, finalizzato a garantire un gettito strutturale statale in grado di sostenere gli oneri della manutenzione straordinaria.

**Il Tavolo n. 3** prevede il tema: Quantificazione fabbisogno abitativo ERP ed ERS. Individuazione e mappatura del patrimonio immobiliare pubblico da recuperare: in disuso, in stato di degrado e abbandono da

riconvertire a edilizia residenziale.

Le tematiche emerse sono state:

Definizione del fabbisogno e mappatura come azioni preliminari. Coinvolgimento del MEF. Pluralità degli investimenti. Definizione della fascia "grigia".

**Il Tavolo n. 4** prevede il tema: Nuova edilizia residenziale ERP-ERS: edilizia residenziale pubblica, housing sociale, senior-housing, housing intergenerazionale, studentato, lavoratori fuori sede, Forze dell'Ordine.

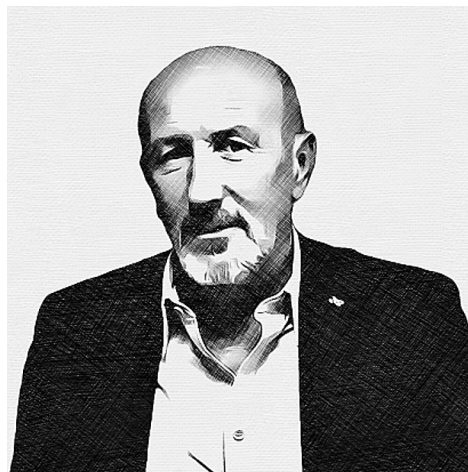
Le tematiche emerse sono state:

Inclusione di diverse categorie sociali nel social housing. ERS per le categorie: istruzione, Forze dell'Ordine, dipendenti sistema sociosanitario, anziani e studenti. Riabilitazione sociale e mixietà ERP-ERS. Partenariato Pubblico Privato basato su nuovi modelli di cooperative, introduzione di sistemi che prevedano garanzie pubbliche, utilizzo aree dismesse. Possibilità di accesso a fondi BEI.

Tematiche, dunque, molto interessanti e strettamente legate al documento redatto da Federcasa inviato a suo tempo al Mit in linea con il documento di 13 punti deliberato dalla Conferenza Stato Regioni che non può che rafforzare il nostro ruolo attivo sui tavoli sopra citati. ■

# Per una nuova residenzialità

Patrizio Losi  
Direttore Federcasa



L'incontro avvenuto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri con il capo di gabinetto del Ministro per le Riforme Istituzionali e la Semplificazione Normativa, dott.ssa Giulia Zanchi, ha prodotto un risultato importante.

Dopo la presentazione di Federcasa siamo entrati nello specifico di quelle che sono le necessità e le richieste. Partiamo da proposte che siano in grado di semplificare le procedure sui temi che riguardano gli appalti, il sistema di PPP.

La logica è quella di aprire una finestra nella Normativa che si dia l'opportunità di avere un percorso agevolato. L'Edilizia Residenziale Pubblica ha una valenza pubblica e sociale. Il concetto di residenzialità si è modificato. Non basta più un tetto, a questo si somma la questione sociale e sanitaria.

Le persone che devono avere una protezione sono aumentate e quindi si necessita di una serie di correttivi legislativi e normativi adeguati.

20 Regioni (hanno la delega per la casa) portano ad avere 20 leggi regionali che determinano una differenziazione territoriale che non aiuta.

È una priorità arrivare ad avere una normativa che agevoli e semplifichi le procedure per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

## Abbiamo proposto alcune idee:

- qualsiasi intervento di riqualificazione di patrimonio IACP può essere eseguito con titolo amministrativo semplificato (ad esempio come è stato fatto con CILAS per superbonus).

- gli interventi su patrimonio IACP non sono assoggettati a commissione paesaggistica e/o edilizia e/o altro organo consultivo o autorizzativo.

- la SCIA antincendio è unica ed è relativa a tutte le attività soggette a controllo di prevenzione incendi.

- trattandosi di patrimonio immobiliare pubblico, non è richiesta la preventiva verifica di conformità edilizio-urbanistica.

- trattandosi di patrimonio immobiliare pubblico, qualora vi siano situazioni differenti tra autorizzato e realizzato, sarà sufficiente la sola conformità all'attuale normativa urbanistica, strutturale ed energetica.

- nella riqualificazione del patrimonio IACP, si può andare in deroga ai requisiti igienico sanitari purché si dimostri che la prestazione igienico sanitaria è comunque garantita attraverso al ricorso ad apposite soluzioni tecnologiche. ■



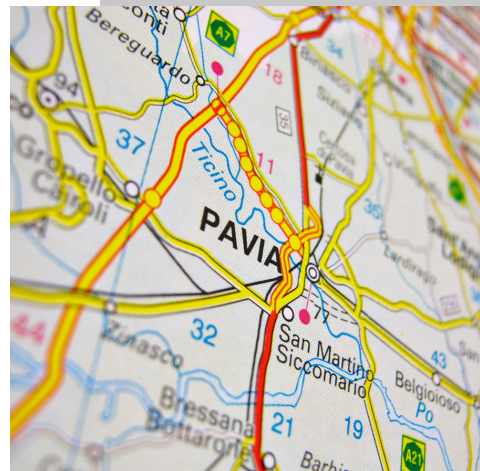
# ALER Pavia-Lodi

Attenti al cambiamento sociale, pronti ad innovare i servizi resi all'utenza.

Le case popolari sono una realtà generatasi dall'esigenza sempre più contingente, manifestatasi fin dal 1861 con l'unificazione d'Italia, di far fronte al fabbisogno abitativo di alloggi per ceti sociali deboli, sotto la spinta dell'industrializzazione e dell'inurbamento. Si assisterà quindi ad una trasformazione della società italiana che indurrà profonde modifiche sia in ambito economico che sociale e che, con l'instaurarsi di nuovi conflitti ideologici, indurranno un processo di radicale polarizzazione della società italiana che il sistema giolittiano non riuscirà più a padroneggiare.

La prima spinta innovatrice arriverà però da un'iniziativa di Luigi Luzzatti, agli inizi del Novecento, con un programma per la realizzazione di abitazioni "economiche" tra i cui soggetti attuatori comparvero gli "istituti autonomi", definiti dallo stesso Luzzatti come "un termine medio fra la municipalizzazione e la libera iniziativa privata, tiene della municipalizzazione il carattere di ente pubblico, possiede d'altra parte la flessibile indipendenza che gli deriva dalla libertà delle operazioni".

Si originarono così gli IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) che a Pavia vide la sua fondazione "l'anno 1922 il 21 gennaio giorno di sabato. In Pavia, nel Palazzo di Città sito sulla piazza del Municipio n. 2 [...] Il locale on. Consiglio Comunale con verbale lo testé decorso Ottobre deliberava di fondare in Pavia un Istituto autonomo per le Case Popolari ai sensi e per



---

**7.166**

alloggi di proprietà

**1.983**

in gestione ALER

**12.804**

inquilini

**5.543**

alloggi ALER assegnati

---

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



gli effetti del Regio Decreto-Legge, testo unico, 30 Novembre 1919 n. 2318 [...] determinava il relativo Capitale iniziale di Lire 125.000 [...]”.

Tra i fondatori iniziali vi furono il Comune di Pavia, la Banca Popolare Agricola Commerciale di Pavia con Lire 20.000, la Società “La Viscosa” con Lire 30.000, la Banca di Credito Pavese con Lire 5.000. L’istituto nacque con una competenza comunale e con una forte spinta privata determinata dalla presenza di due banche e di un’industria.

Dopo diversi decenni sarà solo con la Legge Regionale n. 13 del 1996 che le IACP saranno trasformate in ALER (Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale) trasformando la loro natura da ente pubblico non economico a ente pubblico economico ma mantenendo del tutto inalterate le proprie finalità ovvero soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Dal finire del 2014 si assiste ad una procedura di riforma del sistema delle Aler della Regione Lombardia così come approvata in Consiglio Regionale nel novembre 2013 e la legge regionale n. 17 in vigore dal 4 dicembre 2013 “Modifiche alla Legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27” (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) che ha in sintesi accorpato le precedenti 13 Aziende presenti sul territorio lombardo nelle attuali 5 funzionanti.

In data 01 dicembre 2014 viene stipulato un atto di fusione per incorporazione in cui, l’A.L.E.R. di Lodi è assorbita nell’A.L.E.R. di Pavia, generando il nuovo soggetto giuridico, A.L.E.R. di Pavia-Lodi che dal 01 gennaio 2015 è quindi risultato solo operativo, subentrato in pieno diritto in tutto il patrimonio dell’incorporata ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti, così come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura.

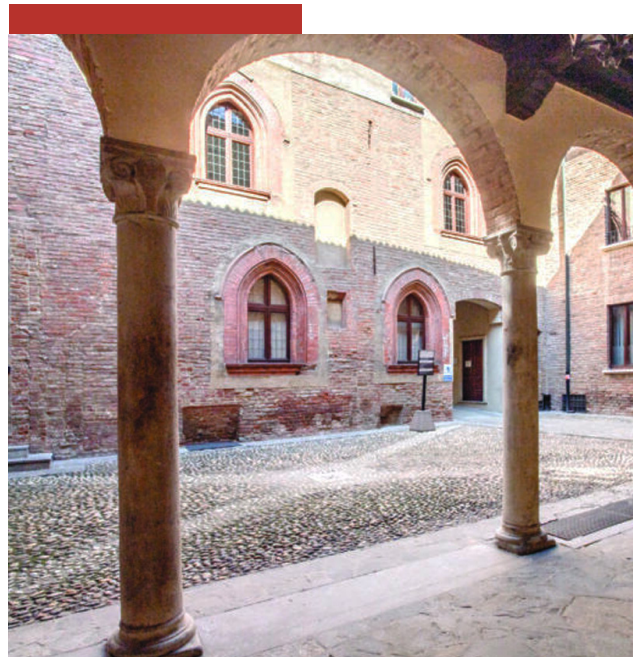
L’ALER di Pavia-Lodi è oggi un ente pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile e sottoposto, per taluni atti, alla vigilanza e al controllo della Regione Lombardia. Il compito di questa realtà è quello di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, ossia di dare risposta alla domanda di abitazione so-



prattutto delle persone meno abbienti.

In questi anni trascorsi dalla fusione, Aler è passata attraverso indagini esplorative, attività di consolidamento, una dettagliata analisi dei conti, un piano straordinario di risanamento, una revisione della propria politica interna di gestione che con grande impegno di energie hanno portato nell'ultimo bilancio consuntivo ad una riduzione complessiva dei debiti di oltre il 30% rispetto ai dati iniziali di partenza.

Gli alloggi in gestione al 2015, in proprietà e in Convenzione, erano 11.912 e sono aumentati a 12.881 alla data di redazione del presente articolo con la contrazione di 1 unità sul totale complessivo del personale al netto di tutte le movimentazioni in uscita ed in entrata intervenute nel tempo. Le attività di Aler riguardano prevalentemente gli assegnatari che sono seguiti dal momento di primo ingresso negli alloggi sia SAP per tutta la durata della loro permanenza, sia con attività storicamente consolidate quali la gestione delle spese reversibili ma anche sempre più necessarie quali il richiamo al rispetto del regolamento condominiale per una pacifica convivenza. Nel 2024 gli alloggi di proprietà ALER, indipendentemente dalla loro natura (SAP, SAS, altro uso), risultano essere 7.166 (4.774 PV + 2.392 LO) a questi si sommano 1.983 alloggi di proprietà del Comune di Pavia presi in gestione da ALER. Gli alloggi ALER attualmente assegnati sono invece 5.543, mentre quelli comunali sono 1.500. Per quanto riguarda il numero degli occupanti risultano n. 12.804 persone



in alloggi ALER, oltre a 3.069 occupanti gli alloggi in gestione dal Comune di Pavia.

Da ultimo una recente esperienza ha visto la partecipazione dell'Aler nel nuovo progetto "Aler Social Lab". Questo progetto nasce con il precipuo scopo di venire incontro ai fabbisogni inespressi dell'utenza più anziana e spesso con disabilità; l'attenzione è sui molteplici e complessi problemi che riguardano il vivere quotidiano come l'assistenza sociosanitaria alla persona, gli aspetti che coinvolgono il lato psicologico e l'espletamento di operazioni nel vivere giornaliero precedentemente non censiti dall'Azienda.



Una sempre maggiore vulnerabilità sociale di questa fascia ha condotto Aler Pavia-Lodi a creare un nuovo ufficio per tessere con il terzo settore una rete di collaborazioni e aiuti che faccia da ponte e permetta di sopperire alle varie esigenze emerse durante una customer effettuata casa per casa su un target selezionato.

I risultati emersi sono stati oltremodo soddisfacenti dimostrando anzitutto come gli alloggi assegnati ai soggetti anziani siano tenuti quasi sempre in ottimo stato e vi sia una costante attenzione per i propri caseggiati. I dati dimostrano anche come vi sia una ampia richiesta per una maggiore vita sociale e partecipativa così come verso una più semplice fruizione di taluni servizi (medicinali e spesa a casa, trasporto per visite mediche, etc.) che sono tra gli obiettivi principali che Aler Social Lab si è posta nella prosecuzione del proprio progetto. Tra gli aspetti più interessanti, e che costituiscono una logica evoluzione di questa tipologia di strutture, troviamo infatti l'aspetto sociale rivolto ad una utenza che, soprattutto negli ultimi due decenni, ha diversificato e ampliato la propria natura.

La complessità del contesto attuale, stressato dalla pandemia, ha portato alla luce nuove forme di fragilità e di disagio sociale che inevitabilmente si traducono in una maggiore complessità nei rapporti con l'utenza e con gli altri enti coinvolti, oltre che nei processi di gestione tradizionali.

Il percorso che le Aziende Casa Lombardia e ALER Pavia-Lodi sono chiamate ad affrontare, non riguarda solamente gli aspetti di ripensamento della natura giuridico istituzionale dell'ente ma soprattutto le questioni interne all'organizzazione legate alla cultura aziendale al fine di trasformare le nuove criticità in opportunità di innovazione del servizio reso all'utenza, consentendo anche un riposizionamento attivo teso a garantire nuovi spazi di azione.

Su tali basi si è quindi proceduto ad una serie di analisi e studi specifici per



comprendere come il cambiamento sociale influisse anche su quello dei nostri inquilini. Il tasso di soggetti anziani, soli e con disabilità è aumentato considerevolmente nell'ultimo decennio così come anche la presenza di una "morosità incolpevole", ovvero di singoli soggetti così come nuclei familiari che, per la perdita del lavoro o per pensioni non adeguate al rincaro dei costi della vita attuali, non sono più in grado di poter pagare con regolarità il canone di affitto a fine mese. A questo si aggiunge la presenza di una origine oggi più che mai diversificata dei nuovi assegnatari che, in molti casi, possiedono una cittadinanza straniera ed extraeuropea con i conseguenziali problemi di integrazione e talvolta anche di comprensione delle dinamiche burocratiche.

La risposta che ALER Pavia-Lodi ha dato negli ultimi anni a queste situazioni è stata ampia e diversificata. Dal 2023 è stato avviato il progetto sperimentale ALER Social Lab che ha visto la presenza permanente nella sede di Pavia di un Community Manager ovvero uno psicologo di comunità tra i cui scopi c'è stata una mappatura del fabbisogno sociale e dei diversi target di riferimento al fine di identificare nuovi obiettivi aziendali atti a soddisfare il fabbisogno in continuo divenire dell'utenza e con una lente di lettura più ampia e articolata rispetto a quella precedente. La casa "fisica" deve diventare quindi una occasione di inclusione sociale trovando il proprio baricentro intorno alla persona.

I bisogni espressi dall'utenza di riferimento identifi-



cati in una prima analisi riguardano l'assistenza socio-sanitaria alla persona, gli aspetti che coinvolgono il lato psicologico e del vivere il quotidiano. Una prima categoria di analisi identificata nel 2023 con l'avvio del progetto ALER Social Lab ha coinvolto i soggetti anziani over 65 che vivevano da soli o in nuclei composti da due persone e che possedessero delle disabilità. L'analisi condotta ha evidenziato anzitutto la vulnerabilità sociale di questa categoria, in particolare modo il bisogno di assistenza medica e di partecipazione alle attività della società civile.

La quasi totalità di questa utenza ha dimostrato però

possedere delle case ben curate con alti livelli di igiene e una attenzione molto alta non solo verso il proprio alloggio ma anche alla struttura in cui risiedono. Un dato inaspettato ma che ha modificato il classico punto di vista che vede nelle case popolari luoghi spesso degradati e mal curati.

Il progetto ALER Social Lab ha iniziato quindi ad attivare una serie di contatti con diversi Stakeholder del terzo settore presenti sul territorio per generare servizi atti a soddisfare le esigenze di questo target di riferimento nella filosofia di costituire un ponte verso realtà come ATS, Servizi Sociali, AUSER, Caritas etc. e non di sostituirsi agli stessi.

Il Laboratorio Sociale di ALER Pavia-Lodi ha focalizzato la propria attenzione, anche sulla tematica delle occupazioni abusive interfacciandosi con tutti gli uffici interni all'azienda e con le Forze dell'Ordine, applicando un approccio funzionale con attenzione ai bisogni della persona cercando inoltre, di ridurre le tempistiche di assegnazioni degli alloggi e diminuire le diverse situazioni che si sono verificate nel corso dell'anno e le preesistenti alla sua costituzione.

Questo ha portato parallelamente a porre sempre maggiore attenzione verso gli alloggi sfitti presenti nel patrimonio immobiliare delle due province nel tentativo, non solo di censirle in modo dettagliato ma anche di avviare tutti quei processi che potessero permettere di tutelare e prevenire le occupazioni così come di riassegnare tali alloggi velocemente, una volta effettuate le dovute manutenzioni, non solo attraverso i Bandi di assegnazione regionali per singoli o gruppi familiari ma anche a contesti associativi che possedessero i criteri idonei per poterli richiedere.

Proseguendo questo processo, sul finire del 2023, ALER Social Lab tramite il Community Manager hanno anche avviato un dialogo con Regione Lombardia e il Comune di Pavia e Lodi al fine di poter fornire un valido aiuto alle donne vittime di violenza attraverso l'assegnazione di alloggi dedicati. Per poter procedere in questo senso si è instaurato una proficua collaborazione con i CAV, i Centri Anti



Violenza regionali, attraverso gli Assessori Regionali alla Casa e alla Famiglia e alla Solidarietà Sociale e con cui poter gestire le assegnazioni. Parallelamente a tale realtà, il 18 dicembre 2023 ALER Pavia-Lodi è stata anche firmataria di un altro progetto con il Comune di Pavia a sostegno delle donne vittime di violenza denominato Progetto S.A.L.E. (Sostegno all'Autonomia Lavorativa e all'Empowerment) focalizzato non solo a fornire un aiuto abitativo ma anche al reinserimento lavorativo all'accompagnamento in percorsi di fuoriuscita dalle situazioni di marginalità e critiche a favore delle donne.

La creazione di ALER Social Lab prosegue una serie di interventi già avviati nel passato da ALER Pavia-Lodi e che hanno riguardato in particolar modo l'area detta "Ex Macello", di cui parleremo anche successivamente, che ha visto la riqualificazione di un'area urbana del territorio di Pavia (in viale Sardegna) con la costruzione ex novo di 42 alloggi per anziani a canone sociale e 15 alloggi a canone moderato avvenuta nel 2007 e per un costo complessivo di circa 7 milioni di euro.

La struttura di viale Sardegna è stata finalizzata ad accogliere un target specifico di soggetti over 65, da soli o in coppia, a cui si è affiancata l'associazione Vasi di Creta ONLUS in collaborazione con il Comune di Pavia e finalizzata ad una "custodia sociale" di questi soggetti. Tale progetto di co-housing ha permesso agli anziani residenti di mantenere una



autonomia di vita, quindi meno invasiva rispetto ad altri contesti, ma di beneficiare di una serie di servizi gestiti dalla ONLUS che vanno dall'ascolto personale, al disbrigo di pratiche burocratiche, all'accompagnamento degli anziani per commissioni o per fare la spesa all'organizzazione di laboratori di cucito e decoupage. Nel 2019, a tutto questo, si è anche affiancato l'inserimento nella struttura di una nuova figura denominata Badante di Condominio, per soddisfare ulteriormente le variegate necessità e bisogni degli inquilini.

Attualmente, ALER Pavia-Lodi attraverso il PINQuA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare) finanziato dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nell'ambito della Missione 5 "Coesione e inclusione", sta portando a realizzazione un progetto per la costruzione di un nuovo edificio di residenza pubblica SAP per anziani a fianco di quello esistente in Viale Sardegna e che vedrà la realizzazione di 20 nuovi alloggi a canone sociale (Servizio Abitativo Pubblico, SAP) e di spazi funzionali ad uso collettivo e servizi di prima necessità che saranno gestiti dal Comune di Pavia. ■



# Buone pratiche

## Selezione delle vostre migliori iniziative

### ALER Pavia-Lodi

#### **PINQUA**

#### **Due progetti in una zona semicentrale nel comune di Pavia**

L'intervento è composto da due progetti in una zona semicentrale nel comune di Pavia per un totale di circa 9 milioni di euro. Il primo progetto vede la realizzazione di un nuovo edificio di residenza pubblica SAP nell'area già indicata denominata "Ex Macello" e situata in viale Sardegna 68-70-72, ad est del centro storico di Pavia ed in prossimità del Naviglio Pavese. L'intervento è finalizzato al completamento del piano di recupero urbano il cui iter è iniziato nel 2005 con la demolizione del macello comunale e la successiva realizzazione da parte dell'ALER, nell'area adiacente a quella di intervento, di 42 alloggi per anziani a canone sociale e di 15 alloggi a canone moderato oltre a servizi ed opere di urbanizzazione. L'edificio dovrà garantire i seguenti parametri specifici:

- Efficienza energetica: edificio NZEB, ovvero edificio ad energia quasi zero (Nearly Zero Energy Building), classe energetica A4;
- Accessibilità per tutti i tipi di utenti;
- Flessibilità degli spazi per la futura adattabilità ad esigenze mutate.

Per la realizzazione dell'intervento Comune di Pavia e ALER hanno sottoscritto una Convenzione per la cessione del diritto di superficie dell'area ed ALER si è impegnata a concedere in concessione gratuita al Comune tre ambiti al piano terra da destinare ad attività sociali. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio con pianta a "L" e copertura a padiglione, composto da 20 alloggi. L'edificio è servito da due vani scala-ascensore, direttamente accessibili dall'esterno attraverso il porticato al piano terra. Sono previste tre tipologie di alloggio:

- monolocale (n. 4)
- bilocale (n. 8)
- trilocale (n. 8)

distribuiti tra i piani fuori terra come segue:

- piano terra: ambiti in cessione al Comune e spazi di servizio
- piano primo: n. 10 alloggi (n. 2 monolocali, n. 4 bilocali, n. 4 trilocali)
- piano secondo: n. 10 alloggi (n. 2 monolocali, n. 4 bilocali, n. 4 trilocali).

Il layout dell'edificio è stato pensato in modo da evitare la realizzazione di alloggi orientati verso nord dotati di un solo affaccio, ai sensi del Regola-



### Intervento PINQuA

Nuovo edificio di residenza pubblica SAP



### Intervento PINQuA

Nuovo edificio di residenza pubblica SAP

mento di igiene locale. Gli spazi che saranno gestiti dal Comune sono collocati al piano terra e suddivisi in tre zone separate, ciascuna con ingresso diretto dall'esterno e dal corridoio di distribuzione comune interno all'edificio.

L'area esterna verso Viale Sardegna è destinata alla viabilità di accesso con posti auto in superficie, agli spazi tecnici (cabina elettrica e pompa di calore) mentre l'area rivolta verso il complesso residenziale esistente è organizzata a verde.

In generale, le aree esterne sono state pensate nell'ottica di privilegiare la sistemazione a verde e la facilità di accesso all'edificio da parte di tutti gli utenti ed in particolare di quelli con disabilità. Oltre al giardino recintato che circonda l'edificio, il verde penetra infatti anche all'interno della pianta a "L", i cui bordi sono pensati come sedute per poter vivere al meglio lo spazio comune aperto del condominio. Gli ambiti terziari avranno una superficie lorda di pavimento di 570.79 mq. Non essendo ad oggi nota l'effettiva destinazione d'uso che assumeranno, non ne è stato sviluppato il layout interno. Il progetto prevede quindi, per ciascuno di essi, la realizzazione dell'involucro, del pacchetto di finitura a pavimento, di un servizio igienico con relativo antibagno e degli impianti idricosanitari e scarico a servizio dei bagni, dell'impianto di riscaldamento a pavimento, degli impianti elettrici di distribuzione, illuminazione, FM e speciali di completamento. Gli impianti citati sono stati previsti considerando ognuna delle tre unità terziarie come ambiente unico.

I piani primo e secondo ospitano rispettivamente 10 alloggi, sono identici nella distribuzione. Ad ogni piano si accede attraverso due vani scala con ascensore, uno distribuisce i sei appartamenti della parte sud-ovest, mentre il secondo distribuisce quattro appartamenti della parte nord-ovest. Al primo piano, i trilocali denominati P10.01 e P9.01 sono accessibili



ai sensi della normativa sul superamento delle barriere architettoniche. Il secondo progetto, è in corso di realizzazione e consiste in un intervento di efficientamento energetico di quattro fabbricati SAP in Viale Sicilia 69 a Pavia (PV), per un totale di n.144 alloggi interessati dalla miglioria e collocati a livello di localizzazione poco distante dal primo progetto di n.c. Il progetto ha l'obiettivo di migliorare la qualità energetica ed estetica degli immobili. A tal fine si è deciso di intervenire con diverse operazioni. Nel complesso si è scelto di garantire e mantenere una coerenza con lo stato di fatto delle strutture garantendo una continuità estetica e funzionale di tutti gli elementi che lo compongono. Difatti tutti gli interventi prevedono il mantenimento e il recupero dei fronti attraverso l'utilizzo di nuovi materiali più moderni ma capaci di soddisfare gli obiettivi prefissati. In particolare, gli interventi da effettuare sono la sostituzione infissi e oscuranti, realizzazione nuovo cappotto termico, installazione Impianto fotovoltaico.

## ALER Pavia-Lodi

### Superbonus 110%

#### Studio di Fattibilità per l'accesso al bonus

—

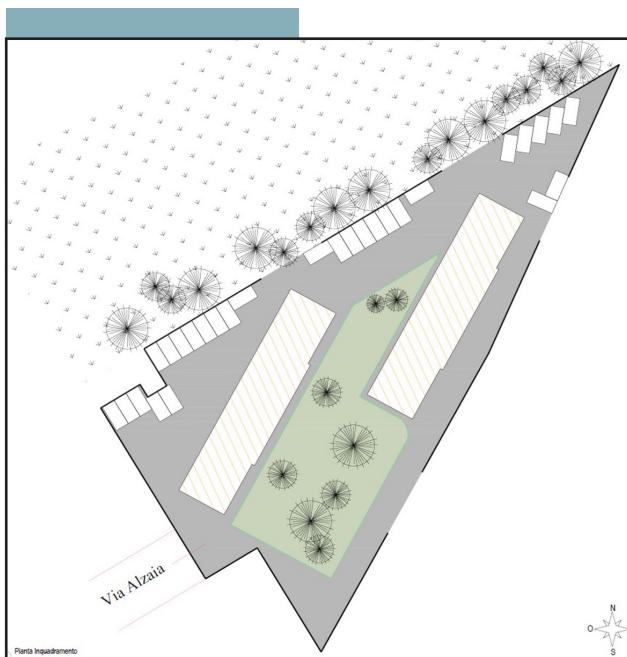
L'azienda, vedendo nella nuova opportunità del Superbonus 110% un'occasione unica per poter riqualificare molti edifici, ha condotto uno Studio di Fattibilità al fine di individuare gli interventi necessari per garantire il rispetto dei requisiti imposti dalla norma per l'accesso al Superbonus 110%. A seguito di analisi energetiche del patrimonio di immobili dotati di riscaldamento centralizzato e dopo le valutazioni tecnico-economiche si è scelto di intervenire su dieci fabbricati nel comune di Pavia per un totale di 224 alloggi ed un costo di poco meno di 7ml di euro. Gli interventi sono stati portati a termine nel rispetto delle tempistiche previste dalla legge che stabilivano la deadline per la conclusione dei lavori al 31 dicembre 2023 e hanno interessato i fabbricati collocati in Via Scala 21 -37; Via Scala 35, Via Zanella 1,3,5, oltre a Via Brescia 16 e a Stradella, Via Brodolini. I progetti hanno avuto l'obiettivo di migliorare la qualità energetica ed estetica degli immobili in oggetto al fine di raggiungere l'obiettivo di ridurre non solo le spese di gestione per ALER ma anche e soprattutto i costi a carico degli inquilini dei diversi stabili. Nel complesso si è scelto di garantire e mantenere una coerenza con lo stato di fatto degli immobili garan-





### Intervento di efficientamento energetico

Viale Sicilia 69, Pavia



### Inquadramento Generale

Immobili siti in via Alzaia 65, Pavia

tendo una continuità estetica e funzionale di tutti gli elementi che li componevano senza alterarne l'estetica. Tutti gli interventi hanno inoltre previsto il mantenimento ed il recupero dei fronti attraverso l'utilizzo di nuovi materiali più moderni ma capaci di soddisfare gli obiettivi prefissati. Questo ha comportato la sostituzione degli infissi e degli oscuranti, la realizzazione di un nuovo cappotto termico e, laddove possibile, l'installazione di impianti fotovoltaici e il miglioramento sismico, la revisione dei tetti e il rifacimento completo dei balconi. ALER ha appaltato i lavori suddividendoli per lotti di lavorazioni omogenee ed è stato ceduto il credito fiscale all'istituto bancario di riferimento.

Sono attualmente in corso interventi di riqualificazione energetica su una serie di condomini di proprietà distribuiti sul territorio della provincia di Lodi e Pavia.

## ALER Pavia-Lodi

### PNRR

#### Interventi sull'edilizia residenziale pubblica e sociale

L'obiettivo generale del Programma è di sostenere il miglioramento sismico, l'efficientamento energetico e ambientale e conseguentemente la riduzione dell'inequità sociale con interventi sull'edilizia residenziale pubblica e sociale.

A tal proposito ALER di PAVIA-LODI ha individuato n. 3 interventi, e precisamente sono:

Lodi – Via San Fereolo n. 11-13-15

Lodi – Via Guido Rossa n. 4

Pavia – Via Alzaia n. 65

per un totale di 188 alloggi ed un costo di circa 12.558.806



## **CANTIERI PNRR PAVIA**

Gli edifici individuati (nr. 2) nel comune di Pavia sono localizzati in via Alzaia nr. 65, per un totale di 32 unità abitative.

L'immobile è collocato in un tessuto prettamente residenziale, è composto da 2 corpi di fabbrica disposti sfalsati di quattro piani fuori terra più uno seminter-rato dedicato a cantine. Lungo i due fronti principali sono presenti dei balconi di pertinenza mentre sul lato corto sono posizionate le finestre dei locali di servizio e degli spazi di distribuzione. L'edificio è a pianta regolare rettangolare, con vani scala posti in posizione baricentrica.

Dal punto di vista conservativo l'immobile presenta un basso stato di conservazione. Si riscontrano alcune esfoliazioni generalizzate di intonaci a causa della presenza di ponti termici, grave stato di conservazione degli infissi esterni, distacco localizzato dei copriferro e frontalini dei balconi e infiltrazioni generalizzate in copertura dovute da un basso stato di conservazione del manto di copertura. Gli infissi sono in legno e i sistemi di oscuramento sono tapparelle in PVC e legno. Da un punto di vista impiantistico l'immobile risulta essere adeguatamente allacciato alla rete pubblica e in stato di esercizio e ciascun alloggio è servito da una centrale termica centralizzata di pertinenza.

Il sistema di erogazione riscaldamento presente è di tipo tradizionale con termosifoni in acciaio e alluminio. Il progetto ha l'obiettivo di migliorare la qualità energetica ed estetica e di miglioramento sismico degli immobili siti in via Alzaia 65 Pavia. Al fine di raggiungere tali propositi si è deciso di intervenire sull'immobile con diverse operazioni. Nel complesso si è scelto di garantire e mantenere una coerenza con lo stato di fatto dell'immobile garantendo una continuità estetica e funzionale di tutti gli elementi che lo compongono. Difatti tutti gli interventi prevedono il mantenimento e il recupero dei fronti attraverso l'utilizzo di nuovi materiali più moderni ma capaci di soddisfare gli obiettivi prefissati.

In particolare, gli interventi in corso sono i seguenti: sostituzione infissi e oscuranti. Realizzazione nuovo cappotto sismico, adeguamento impianti meccanici, installazione di ventilazione meccanica puntuale, installazione nuova centrale termica, sistemazione opere esterne, adeguamento impianto elettrico parti comuni, installazione impianto fotovoltaico e batterie di accumulo, revisione manto di copertura, rifacimento completo dei balconi.

## **CANTIERI PNRR LODI**

Gli edifici individuati (nr. 4) nel comune di Lodi sono localizzati nelle vie San Fereolo n. 11, 13, 15 e via Guido Rossa n. 4, per un totale di 156 unità abitative.

Gli edifici oggetto di intervento sono ubicati all'interno del tessuto residenziale



### Cantieri PNRR Lodi

Edifici in via San Ferolo, Lodi



### Cantieri PNRR Lodi

Edificio in via Guido Rossa, Lodi

urbano della città di Lodi. Sono caratterizzati da una tipologia a torre di nove piani fuori terra e da un piano seminterrato: il piano seminterrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile di accesso al parcheggio, è destinato a cantine e locali deposito; il piano rialzato (riscaldato), accessibile dall'esterno mediante rampa pedonale, è destinato ad uso ufficio; i piani soprastanti sono destinati a residenza.

Tutti gli alloggi sono dotati di:

- riscaldamento autonomo con caldaie tipo B e tipo C con termosifoni
- serramenti esterni in alluminio con vetro camera ed avvolgibili in pvc
- impianto elettrico, idrico sanitario e gas metano

Le azioni che si andranno ad eseguire sull'intero edificio (e parti esterne), saranno finalizzate ad intervenire con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici, (interventi di efficientamento energetico dell'intero involucro; interventi diretti alla verifica e alla valutazione della sicurezza sismica e statica dell'edificio e parti esterne con la realizzazione di progetti di miglioramento sismico interventi di riqualificazione degli spazi pubblici eseguiti congiuntamente agli interventi sopra descritti, compreso il progetto di miglioramento e valorizzazione delle aree verdi dell'ambito urbano di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento). ■



# L'INTERVISTA

## Monica Guarischi

Presidente ALER Pavia-Lodi

### Buongiorno Presidente Guarischi, come vede il suo mandato in ALER?

«Considero questo impegno che sono stata chiamata ad assolvere, un modo per portare la mia conoscenza e professionalità in un Ente dalle grandi potenzialità e che deve rapportarsi oggi più che mai con una società in costante mutamento. Tra le principali questioni che voglio affrontare nel mio mandato c'è sicuramente una maggiore apertura verso i cittadini, l'implementazione di progetti sociali per le categorie più fragili e disagiate come ad esempio i soggetti anziani o le donne vittima di violenza. Affianco a questo vorrei implementare anche il coinvolgimento delle periferie in un dialogo sociale e per fare questo stiamo già affrontando il discorso con gli assessorati regionali della Cultura e della Famiglia. Vorrei poi portare un contributo nell'annoso problema nella presenza di rifiuti ingombranti che sovente riguarda i nostri caseggiati e che riguarda una scarsa conoscenza su come smaltirli da parte di alcuni soggetti.

Per far fronte a questo, ci stiamo già muovendo con le varie realtà deputate per poter avviare campagne di sensibilizzazione come anche una presenza più massiva nei nostri territori per prevenire questa realtà. Infine, ma non ultimo, sono molto sensibile alla questione delle occupazioni abusive che riguardano Lodi e Pavia. Riuscire a risolverle o a contenerle è un mio fermo impegno soprattutto verso coloro che, dopo aver vinto il bando di assegnazione di un alloggio, si trovano a dover attendere un tempo maggiore



**Tra le principali questioni che voglio affrontare nel mio mandato c'è sicuramente una maggiore apertura verso i cittadini, l'implementazione di progetti sociali per le categorie più fragili e disagiate tra cui anziani e donne vittima di violenza.**



del previsto perché l'abitazione che gli era stata assegnata è stata oggetto di occupazione. Sono consapevole di avere molti progetti da mettere a terra ma sono altrettanto convinta che la determinazione e un lavoro di squadra produrranno sicuramente dei risultati che saranno importanti per le città di Pavia e Lodi.»

**Quali sono gli obiettivi che vorrebbe mettere in atto nel suo primo anno di mandato?**

«Come dicevo i progetti sono numerosi ma soprattutto nel primo anno vorrei, e già lo stiamo facendo, intrattenere un dialogo produttivo con le realtà comunali, regionali e istituzionali e focalizzare l'attenzione anche all'ambito sanitario per arrivare ad avere e fornire agli inquilini delle case ALER un valore aggiunto di grande importanza. Mi riferisco ad una serie di progetti che riguardano la telemedicina e il monitoraggio a distanza dei soggetti fragili e degli over 65. Poter aiutare coloro che per varie ragioni non possono o non riescono a sottoporsi a controlli e cure mediche, penso sia uno sguardo verso un futuro da cui non possiamo esimerci. Questo obiettivo si potrà concretizzare solo attraverso una seria e costruttiva collaborazione con le aziende sanitarie e gli assessorati regionali.»

**Fra i problemi più seri che coinvolgono la sua Aler, 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?**

«È innegabile che gli eventi degli ultimi anni abbiano profondamente inciso nelle vite di tutte le persone ed a maggior ragione sugli assegnatari dei nostri alloggi spesso già accompagnati da fragilità individuali.

Per la nostra azienda gli effetti sono di maggiore importanza nel breve medio periodo ovvero quando alla scadenza naturale del bollettino di affitto, un'elevata percentuale di assegnatari decide di non rispettarla, posticipando il pagamento o nel peggiore dei casi saltandolo. Questo pesa gravemente sulla liquidità di cassa che si indebolisce costringendo anche a sconfinamenti di conto corrente per il rispetto delle scadenze.



Nel medio lungo periodo la morosità complessiva tende poi a rientrare in percentuali ormai stabilizzatesi da anni ma questo a seguito dell'attività di recupero e grazie all'intervento di contributi a sostegno dell'utenza erogati dalla regione come il Contributo Regionale di Solidarietà oppure a seguito di politiche Aziendali di sostenimento quale l'ultima volta al contenimento dei maggiori costi sulle spese reversibili per il riscaldamento in relazione all'impennata dei costi nella scorsa stagione.»

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

«Il tema, estremamente complesso, merita ormai una riflessione a livello nazionale che porti il legislatore a comprendere quale sia il ruolo dei nostri Enti (comunque denominati) rispetto alle tematiche dell'E.R.P.

Da un lato alcuni recenti orientamenti giurisprudenziali porterebbero a considerare la detrazione dall'IMU di 200 euro prevista per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (A.L.E.R. o comunque denominati) incompatibile con l'esenzione prevista per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali mentre dall'altro molti enti di edilizia residenziale pubblica concordano nel dover usufruire dell'esonero dall'IMU previsto per gli alloggi sociali come definiti dal decreto del ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, richiamato dal D.L. 102/2013 che ha equiparato gli alloggi sociali alle abitazioni principali lasciando contestualmente applicabile la detrazione di 200 euro per gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

L'auspicio è che si possa arrivare al superamento dell'orientamento giurisprudenziale di merito che sposta la questione sull'onere probatorio (a carico dell'ente regionale subentrato allo IACP) nel provare la sussistenza dei requisiti previsti dal Dm 2008 per gli alloggi sociali e possa essere recepito il concetto che il requisito sociale dei nostri alloggi è prioritariamente legato alla destinazione d'uso che agli stessi viene fatta»

### **Parliamo di IVA PRORATA**

«Il tema è ormai da tempo fortemente sentito, essendo motivo di un importante voce di costo presente a conto economico del bilancio ogni anno (oltre un milione di euro).

In relazione agli interessi Aziendali, il contestuale svolgimento di attività esenti IVA (canoni di locazione) e attività soggette ad IVA, ai sensi degli artt. 19 e 19-bis del DPR n. 633/1972 generano il c.d. pro-rata iva indetraibile, cui appunto Aler è soggetto. L'effetto è la determinazione annuale di una percentuale di detrazione dell'imposta iva su acquisti che, negli ultimi tre esercizi, è risultata pari al 4% (ovvero ha segnato un 96% di voce di costo non detraibile).

L'effetto è stato ancor più oggetto di attenzione nell'ultimo periodo con gli interventi legati al Super Bonus 110 in tema di cessione del credito alle Banche (e non di sconto in fattura come previsto dalla normativa co. 9-ter dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020). Questa voce di iva indetraibile si connatura da sempre al tipo di attività svolto da A.L.E.R e la continua attenzione al contesto di fragilità degli assegnatari esclude che si possa pensare di riversare questo costo sui consumatori finali, banalmente rendendo soggetti ad iva i canoni di locazione e riversando quindi sugli assegnatari questi costi.

Sugli stessi alloggi, quindi, locati ad un canone SAP, determinato in ragione dei redditi degli utenti, con un preciso algoritmo di calcolo lontano dalla logica di mercato l'Azienda si trova a non poter detrarre per il 96% l'iva sulle spese sostenute per il mantenimento del patrimonio stesso e contestualmente a dover pagare un ulteriore milione di euro all'anno a titolo di IMU.»

### **Proroga superBonus 110, può darci un po' di dati che coinvolgono la sua Azienda? Quanti sono gli alloggi che hanno approfittato del bonus per riqualificare il proprio stato? E quanti non sono riusciti a farlo?**

«Sono stati effettuati da parte di Aler interventi di riqualificazione energetica su 10 stabili di proprietà per complessivi 224 alloggi coinvolti, individuati in esito ad uno Studio di Fattibilità al fine di determinare gli interventi necessari per garantire il rispetto dei requisiti imposti dalla norma per l'accesso al Superbo-



nus 110%. Gli interventi, ad oggi, sono stati conclusi nel rispetto del termine di legge del 31 dicembre 2023. I costi dell'operazione sono di poco superiori ai 7ml di euro e hanno previsto in tutti i casi la sostituzione di tutti i serramenti e la sostituzione del generatore di calore con sistema ibrido, garantendo il doppio salto di categoria energetica. L'ALER ha appaltato i lavori suddividendoli per lotti di lavorazioni omogenee.

Si è potuto procedere con la messa a terra dell'operazione solo tramite l'istituto della cessione del credito fiscale all'Istituto Bancario attualmente cassiere attivando contestualmente un finanziamento ponte che consentisse di anticipare i pagamenti alle imprese. Oltre questi volumi sarebbe stato impossibile fronteggiare i costi non avendo finanza disponibile per le anticipazioni.»

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

«Il partenariato pubblico-privato (Ppp), di cui il contratto di concessione costituisce il principale strumento, è un modello di collaborazione finanziaria e operativa ideato per realizzare investimenti produttivi di lungo periodo senza incrementare il livello di indebitamento pubblico. La convergenza tra obiettivi pubblici e mercato riveste oggi una importanza decisiva per la crescita sostenibile del Paese.

Il ricorso al Ppp richiede una elevata capacità amministrativa per individuare i problemi, fissare le priorità, effettuare valutazioni tecniche, economiche, finanziarie, gestionali più complesse di quelle generalmente richieste in relazione all'appalto. Il nuovo Codice ha senza dubbio rimosso alcuni ostacoli normativi che condizionavano la realizzazione di questa tipologia di progetti.

Il tema della capacità delle organizzazioni pubbliche resta, tuttavia, un aspetto ancora incerto. Il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti (esteso al Ppp - articolo 174, comma 5), di per sé, non garantisce la capacità amministrativa necessaria, da misurarsi, non soltanto in relazione alla disponibilità di risorse ma con riguardo all'impatto effettivo generato dall'azione pubblica sui destinatari nel medio-lungo termine. La nostra azienda non ha mai affrontato questo tema per cui specifici approfondimenti non sono mai stati fatti.»



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

«Per quanto riguarda la nostra azienda, pur in aumento i numeri rimangono comunque contenuti sotto le 10 unità, questo soprattutto grazie al presidio del territorio che in primis viene svolto dai nostri assegnatari, prime sentinelle nell'identificare movimenti sospetti. Da qualche mese è stato attivato uno sportello antiabusivismo con un indirizzo mail dedicato.

La volontà è quella di presidiare il territorio il più possibile cercando di incentivare gli allontanamenti volontari dagli alloggi in sinergia con i servizi sociali comunali e le Forze dell'Ordine offrendo, per quanto possibile, una concreta soluzione di accompagnamento in uscita dalla situazione di disagio che ha portato all'occupazione.»

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

«Un condominio, benché a proprietà millesimale pubblica, non è annoverabile né fra le stazioni appaltanti, né fra gli organismi di diritto pubblico, secondo le definizioni contenute nell'art. 1 dell'All. 1.I del D.Lgs. n. 36/2023.

Vero è che all'interno della nozione di stazioni appaltanti vi sono anche i soggetti pubblici soggetti all'applicazione dello stesso Codice ma solo se realizzano opere pubbliche, quali ad esempio le opere di urbanizzazione a scomputo ex art. All. I.12 del Codice, e non è questo il caso.

Il fatto che la delibera condominiale che approvi l'esecuzione di lavori sulle parti comuni suggerisce evidentemente, in ciò intuisco e comprendo la sensibilità avvertita dall'Azienda, che l'inerente preventivo abbia formato oggetto di adeguati approfondimenti sulla congruità dei prezzi esposti e che l'impresa sia in regola con gli enti previdenziali, assicurativi e sotto il profilo tributario agli effetti dei pagamenti, oltretutto munita di adeguata qualificazione soggettiva.»

### **Per quanto riguarda invece gli alloggi sfitti sul vostro territorio?**

«Si tratta di un tema molto articolato e su cui stiamo trovando nuove soluzioni che potrebbero diminuirne il numero. Ci tengo a sottolineare come il nostro obiettivo primario di assegnare alloggi a chi partecipa ai bandi è sempre stato



rispettato con risultati sempre migliori di anno in anno e quindi riuscendo ad aiutare un numero sempre maggiore di soggetti e famiglie. Attraverso i fondi che riceviamo riusciamo, parallelamente, a sistemare solo una parte degli alloggi che necessitano ristrutturazioni pertanto ci stiamo muovendo per vedere di svincolare una parte degli alloggi SAP per poterli immettere in un dialogo manutentivo in cui il terzo settore (associazioni, curia, etc.) o aziende selezionate possano beneficiarne e creare quindi delle sinergie per ridare vita ad alcuni appartamenti e nel contempo trasformarli in uno strumento utile a queste realtà. Siamo solo all'inizio ma il mio mandato in ALER sarà focalizzato per proseguire le strade tracciate e delinearne di nuove per il futuro.»■

# Fotonotizia

## Convegno a Brindisi sull'Imu



Giovedì 8 febbraio a Brindisi, il commissario di Arca Nord Salento, Cosimo Casilli ha ospitato al museo Ribezzo un interessantissimo convegno sull'Imu. ■



# Osservatorio congiunturale 2024

Presentato all'Ance lo studio sull'industria delle costruzioni

Lo studio, introdotto dalla Presidente dell'Ance, Federica Brancaccio e dal Vicepresidente Piero Petrucco, è stato illustrato nei suoi principali risultati dal Direttore del Centro Studi Ance, Flavio Monosilio.

L'evento è stata l'occasione per riflettere sullo stato di salute del settore che, conferma, per il terzo anno consecutivo, un'espansione dei suoi livelli produttivi +5% su base annua. In soli tre anni gli investimenti settoriali sono aumentati di circa 75 miliardi, recuperando larga parte del gap produttivo dovuto alla crisi ultradecennale (-92 miliardi).

La crescita stimata per il 2023 (+5%) risulta generalizzata a tutti i comparti e trainata, in particolare, dagli investimenti per la riqualificazione abitativa, stimolata ancora una volta dagli incentivi fiscali, oltre che dal comparto delle opere pubbliche, sul quale incidono positivamente due fattori quali PNRR e chiusura fondi strutturali 2014-2020.

Per il 2024 il quadro cambia: la previsione è di un calo degli investimenti in costruzioni del -7,4% su base annua. Un risultato che risente del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria (che nell'ultimo triennio è giunta a rappresentare il 40% del mercato), a seguito del venir meno dello strumento della cessione del credito/sconto in fattura. Per tale comparto quest'anno si prevede, infatti, una flessione tendenziale del -27% che ripor-



ta i livelli a quello pre-covid. Segni negativi anche per la nuova edilizia abitativa (-4,7%) e non residenziale privato (-1%); di contro, si prevede un'ulteriore e importante crescita negli investimenti in opere pubbliche (+20%), legata alla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR che assume un ruolo ancor più centrale per il sostegno all'economia e del settore delle costruzioni, a seguito del ridimensionamento del driver rappresentato dalle ristrutturazioni.

A conclusione della presentazione si è aperto un

confronto tra alcuni esponenti dei principali partiti di maggioranza e opposizione, quali Alessandro Cattaneo (Fi),

Luigi Marattin (Iv), Marco Osnato (Fdi), Mario Turco (M5s) e Antonio Misiani (Pd), che hanno commentato i dati, le analisi e le prospettive per il settore, fornendo il loro contributo ■





# Manifesto europeo per aprire la strada all'uscita dalla crisi abitativa



Il 25 gennaio, 100 fornitori di edilizia pubblica, cooperativa e sociale, politici a livello europeo e locale, ricercatori e ricercatori impegnati per case giuste chiedono un cambiamento al cuore dell'UE, il Parlamento europeo.

—

L'ultimo mezzo decennio è stato uno dei periodi più dirompenti per il continente europeo nella memoria recente.

La pandemia di COVID-19 e l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia, che hanno alimentato una crisi energetica e del costo della vita, hanno messo a dura prova il tessuto sociale europeo. Come previsto, questi problemi hanno avuto un impatto significativo, e continueranno ad avere un impatto, anche sul settore immobiliare. I molteplici problemi che esistevano prima di questi eventi, come la mancanza di alloggi a prezzi accessibili, l'aumento del tasso di senzatetto, l'aumento dei costi di costruzione, la segregazione sociale e la povertà energetica, sono stati esacerbati.

Alla luce delle elezioni europee del giugno 2024, è della massima importanza che i responsabili politici europei, nazionali e locali adottino un approccio integrato per affrontare sia l'esclusione sociale, che è il risultato della mancanza di alloggi a prezzi accessibili, sia la necessità di ridurre significativamente l'impronta di carbonio nel parco residenziale europeo.



L'UE dispone di un'ampia gamma di strumenti attraverso i quali può incentivare sistemi abitativi socialmente inclusivi e sostenibili o aggravare l'attuale crisi abitativa.

Il settore dell'edilizia pubblica, cooperativa e sociale può svolgere un ruolo fondamentale nel garantire un futuro socialmente e sostenibile inclusivo per le persone in Europa.

## Strumenti a disposizione dell'Unione Europea

I finanziamenti e la regolamentazione dell'UE modellano i sistemi abitativi emergenti e rafforzano (o potenzialmente indeboliscono) quelli esistenti.

Le norme in materia di aiuti di Stato incidono sugli investimenti immobiliari.

Il Patto di stabilità e crescita influenza il modo in cui i paesi stanziavano i fondi per l'edilizia abitativa.

Le raccomandazioni specifiche per paese del semestre europeo incidono sulle politiche nazionali in materia di alloggi.

L'Unione dei mercati dei capitali dirige i flussi di denaro.

La direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia modella i quartieri.

La direttiva sull'efficienza energetica è uno strumento decisivo per l'uso dell'energia residenziale.

Le normative sugli affitti a breve termine hanno un impatto sulle leggi nazionali e locali.

Seguendo 3 fasi, l'UE può svolgere un ruolo fondamentale nel garantire che alloggi dignitosi e a prezzi accessibili diventino, e rimangano, una realtà per tutti.



## Fase 1\_ Abbracciare un nuovo paradigma abitativo

Nonostante l'aumento dei tassi di interesse, Eurostat ha riferito che i prezzi delle case sono aumentati sia nel 2° che nel 3° trimestre del 2023; ulteriori aumenti dei canoni di locazione. Gli affitti e i prezzi delle abitazioni hanno registrato un forte aumento negli ultimi anni, superando la crescita dei redditi disponibili di molte famiglie. Nel terzo trimestre del 2023 i prezzi degli immobili residenziali sono aumentati del 50% nell'UE rispetto all'inizio del 2010. Nello stesso periodo, i prezzi degli affitti sono au-



mentati del 23%, mentre alcuni paesi dell'UE hanno registrato un aumento degli affitti di oltre il 100%.

Le nuove realtà economiche e sociali in Europa hanno spinto le persone che in genere non avevano bisogno di opzioni abitative sovvenzionate con fondi pubblici nelle generazioni precedenti. Ora stanno lottando per trovare opzioni abitative adeguate sul mercato privato. Housing Europe stima, sulla base dei dati di Eurostat, che nel 2022 9,6 milioni di lavoratori a tempo pieno di età compresa tra i 25 e i 34 anni vivevano ancora a casa con i genitori, il che equivale a una persona su cinque di tutte le persone a questa età nell'UE. Data la moltitudine di sfide che il settore deve affrontare, e ora le richieste aggiuntive da parte dei redditi medi e di altri gruppi, non sorprende che il nostro Osservatorio di ricerca riferisca di liste d'attesa per le case popolari in crescita nella maggior parte delle regioni.

**I fornitori di alloggi pubblici, cooperativi e sociali sono una forza inestimabile per contrastare le disuguaglianze indotte dal sistema abitativo ed è per questo che chiediamo un reset e un nuovo paradigma.**

**1\_** Sostenere l'edilizia abitativa pubblica, cooperativa, sociale e di comunità come spina dorsale dei sistemi abitativi nazionali.

**2\_** Garantire che le norme sul debito pubblico e sul disavanzo tengano adeguatamente conto del ritorno sociale positivo a lungo termine degli investimenti del settore.

**3\_** Adeguare le norme in materia di aiuti di Stato in modo che non impediscano agli Stati membri di affrontare la crisi abitativa.

**4\_** Includere indicatori di esclusione abitativa nel semestre UE, le raccomandazioni semestrali in materia economica, fiscale, occupazion-



ale e sociale agli Stati membri.

**5\_** Prevenire l'impatto delle piattaforme di affitti a breve termine sulla disponibilità e sull'accessibilità economica degli alloggi attraverso la legislazione europea.

**6\_** Affrontare con urgenza l'impatto dell'aumento dei tassi di interesse e dei costi di costruzione, che stanno rallentando la realizzazione di nuove case popolari.

**7\_** Condividere modelli efficaci di sistemi abitativi inclusivi all'interno e all'esterno dell'Europa come nuova via da seguire.

## Come?

**Istituire una nuova task force guidata da un vicepresidente della Commissione europea per abbracciare il nuovo paradigma abitativo in tutte le politiche dell'UE.**



## Fase 2\_Sostenere un movimento per una transizione energetica equa

Oltre a creare sistemi abitativi socialmente inclusivi e resilienti, i fornitori di alloggi pubblici, cooperativi e sociali hanno costantemente sottolineato il loro impegno ad affrontare le emissioni di gas a effetto serra del settore; in linea con il Green Deal dell'UE. Ciò è esemplificato dal fatto che i membri di Housing Europe si sono impegnati a ristrutturare 4 milioni di case entro il 2030. Il nostro ruolo centrale nell'Affordable Housing Initiative consolida il nostro status di hub di conoscenze nel consentire ristrutturazioni socialmente inclusive e l'edilizia sostenibile.

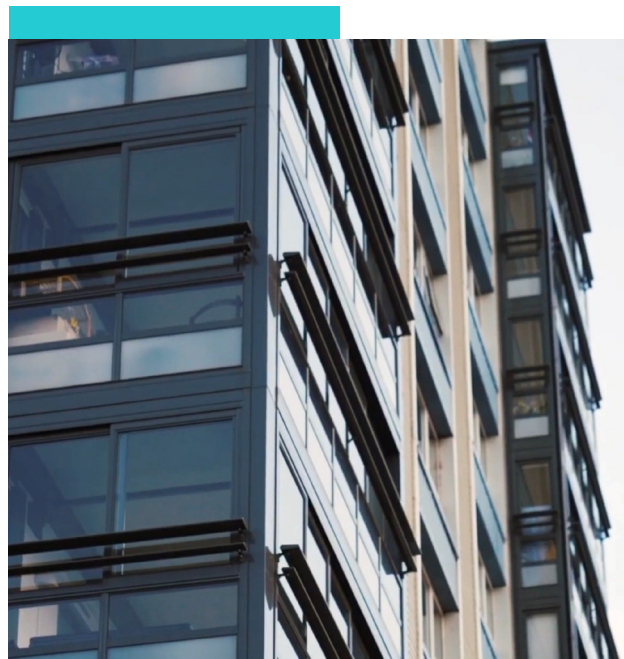
Il settore ha assunto un ruolo di primo piano nella transizione verde del parco immobiliare e continuerà a farlo quando sarà il momento di attuare le revisioni della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia, della direttiva sull'efficienza energetica e della direttiva sulle energie rinnovabili; solo per citarne alcuni.

**Anche i fornitori di alloggi pubblici, cooperativi e sociali stanno camminando sul filo del rasoio per, da un lato, facilitare le ristrutturazioni necessarie, e, dall'altro, garantire anche che un numero sufficiente di immobili venga costruito o rimesso in uso e che le case fornite possano rimanere accessibili.**

**8\_**Oltre alla ristrutturazione, le politiche verdi dell'UE dovrebbero includere obiettivi di offerta di alloggi a basse emissioni di carbonio per soddisfare la crescente domanda.

**9\_**Semplificare l'accesso ai 19 finanziamenti e ai flussi di finanziamento dell'UE attualmente disponibili, subordinando chiaramente criteri sociali.

**10\_**Incoraggiare la decarbonizzazione dei dis-



tratti che risponda alle esigenze locali di alloggi accessibili, adatti all'età, ben collegati e che utilizzino le risorse locali.

**11\_**Ampliare l'approccio al rinnovamento e alla circolarità per favorire le filiere locali, la creazione di posti di lavoro di qualità, l'impresa sociale e la biodiversità.

**12\_**Sfruttare il potenziale dei progressi digitali e tecnologici per una transizione energetica equa.

### Come?

**Attraverso un fondo trasformativo che armonizzi tutti gli strumenti esistenti, destinato annualmente a ristrutturazioni socialmente responsabili.**



### Fase 3\_ Affrontare le cause profonde per porre fine all'esclusione abitativa e ai senzatetto

Il problema dei senzatetto è uno dei risultati più dannosi della mancanza di alloggi inaccessibili. FEANTSA registra un aumento del 70% tra il 2010 e il 2020. Oggi, nell'UE, ci sono circa 900 000 persone senza fissa dimora in una determinata notte.

Allo stesso tempo, pochi paesi stanno compiendo progressi tangibili nell'affrontare il problema, il che è inaccettabile in un continente che si è impegnato per l'inclusione sociale di tutti i gruppi della società.

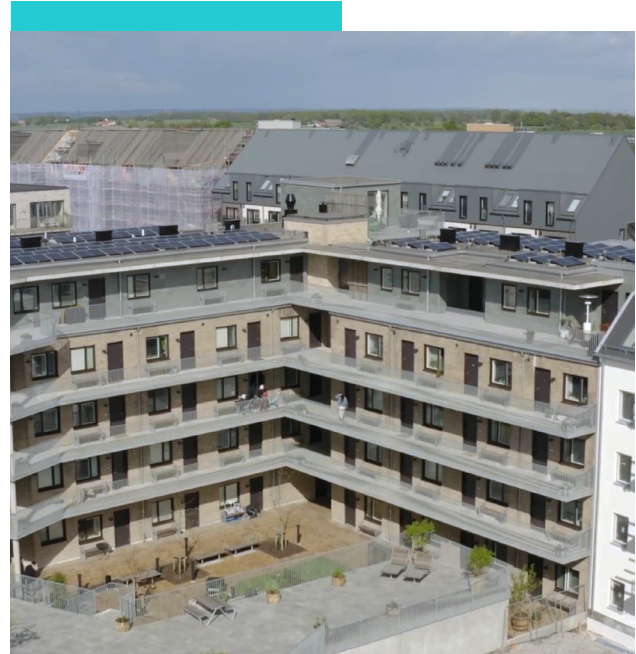
I fornitori di alloggi pubblici, cooperativi e sociali hanno continuamente sottolineato il loro impegno ad essere attori chiave nell'affrontare la forma più estrema di esclusione sociale: i senzatetto. Essendo uno degli aspetti principali del pilastro europeo dei diritti sociali, il fenomeno dei senzatetto dovrebbe rimanere una priorità assoluta per tutti i responsabili politici negli anni a venire.

**Chiediamo un approccio integrato per sradicare il problema dei senzatetto entro il 2030 per affrontarne le molteplici cause e andare alla radice del problema.**

**13\_**Garantire l'accesso a un alloggio dignitoso a prezzi accessibili come il modo migliore per prevenire la crescente emergenza dei senzatetto e dell'esclusione abitativa. Senza un nuovo paradigma abitativo, il numero di persone che rischiano l'esclusione abitativa è destinato a crescere.

**14\_**Incoraggiare partenariati nazionali e locali a lungo termine tra i fornitori di alloggi, i servizi sociali e le autorità locali per far fronte alle esigenze di sostegno prevalenti (ad esempio migrazione, giovani, anziani, disgregazione familiare, costo della vita).

**15\_**Sostenere lo sviluppo delle competenze



con i fornitori di servizi sociali, le autorità locali e gli attori del settore degli alloggi sociali e a prezzi accessibili

#### Come?

**Introdurre l'esclusione abitativa come elemento centrale delle valutazioni d'impatto delle politiche dell'UE.**

**Utilizzare le piattaforme dell'UE, come la Piattaforma europea per la lotta contro i senzatetto, per sostenere con urgenza i partenariati nazionali e locali volti a porre fine all'esclusione abitativa.**

**Abbracciare un nuovo paradigma abitativo.**

# Superbonus e cessione del credito

In Commissione Finanze alla Camera, nella seduta di mercoledì 14 febbraio 2024, è stata discussa un'interrogazione a risposta immediata riguardante la questione del blocco dello strumento della cessione dei crediti fiscali riferiti al superbonus 110%. **L'interrogazione (n. 5-01990)** è stata presentata dagli on. Renate Gebhard e Franco Manes e riguarda l'applicazione delle disposizioni agevolative concernenti il Superbonus in relazione alle spese sostenute dagli Istituti Autonomi delle case popolari (IACP). In particolare, gli Onorevoli interroganti hanno chiesto di sapere se, anche per gli ultimi interventi effettuati dagli IACP, valga la disposizione di deroga prevista dall'articolo 2, comma 3-bis, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, in tema di blocco delle cessioni dei crediti.

La Sottosegretaria all'Economia Lucia Albano, intervenuta in Commissione per rispondere ai questionari di sua competenza, ha fatto chiarezza sulla materia. In particolare, utilizzando anche quanto previsto con la circolare dell'**Agenzia delle entrate del 13 giugno 2023, n. 13/E**, l'on. Albano ha precisato che, negli edifici con prevalente proprietà degli IACP, è possibile continuare **fruire della detrazione del 110% per le spese sostenute fino a tutto il 2023, a condizione che, alla data del 30/6/2023, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo**. In alternativa, saranno applicate le norme previste per i condomini e quindi: **chi ha salvato il 110% nel 2023 per interventi in corso al 25 novembre 2022, potrà applicare il 110% fino alla**



**fine del 2023; nel 2024 potrà applicare il 70%; nel 2025 potrà applicare il 65%.**

Per quanto riguarda la questione di maggior interesse e cioè la **possibilità di continuare ad utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura**, la Sottosegretaria Albano ha chiarito che gli IACP potranno continuare a fruire di tali strumenti, a prescindere dal fatto di aver realizzato almeno il 60% dell'intervento entro il 30 giugno 2023, purchè alla data del 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del decreto legge "blocca cessioni") risultino costituiti. Il credito da cedere sarà pari alla percentuale sopra specificata. ■



## Dalle Commissioni tecnico-consultive



### **Commissione legale e appalti**

Presieduta da

**Francesca Tosolini**

Presidente di Ipes Bolzano



La Commissione legale-appalti è stata avviata a settembre 2023 con lo scopo di intraprendere un confronto su un argomento delicato e utile a tutte le Aziende Casa che ciascun membro rappresenta.

I componenti sono: **Sandra Canniello, Gerardo De Rosa, Matteo Papagni, Amilcare Nicastro, Sandra Zappatore, Brigida Burlon, Alfredo Lega, Annarita Grillo.** Il primo luglio scorso è entrato in vigore il nuovo codice dei contratti pubblici che prevede diverse modifiche.

“Quello che stiamo attraversando è sicuramente un momento critico e ci vuole naturalmente il tempo necessario per analizzare e approfondire un codice che ha alzato i limiti per le assegnazioni dirette a fronte di una burocrazia più snella. Il primo passo della commissione è stato quello di condividere i punti sui quali si sarebbe voluto accendere il focus, comprendere cosa fosse di interesse comune, dove si riscontrassero le maggiori difficoltà, capire insieme le problematiche delle diverse aziende che necessitano di ulteriori semplificazioni/analisi.

Le criticità di cui si discute in questa sede sono di tipo normativo e di tipo tecnico e l'eterogeneità tra istituti, ci amplia sicuramente la visione.

Come Presidente di commissione è stato fondamentale apprendere dagli altri componenti della commissione le aspettative di ciascuno, quali secondo le problematiche da mettere sul tavolo.

In una prima fase di applicazione del nuovo Codice dei Contratti Pubblici è stato ritenuto opportuno registrare le ricorrenti criticità applicative rispetto alle quali, agevolare successivi focus in ordine alle migliori pratiche sulla scorta delle interpretazioni fornite dalla c.d. dottrina.

Un ottimo punto di partenza è stata la Relazione Illustrativa al nuovo Codice, rilasciata dalla Commissione Speciale del Consiglio di Stato.

Inoltre, a regime, è stato evidenziato come sarebbe auspicabile uno sforzo della Federazione volto a promuovere presso il Ministero degli interventi integrativi e/o correttivi finalizzati all'applicazione del nuovo reticolato normativo in un'ottica di maggiore efficienza ed efficacia".

**I temi da affrontare:**

- elaborazione degli atti organizzativi che danno conto nel passaggio dal Responsabile unico di procedimento al nuovo Responsabile Unico di progetto; individuazione del /dei responsabili di fase, delle relative responsabilità e funzioni; + criticità su come il RUP può e deve agire in caso di partecipazione a commissioni giudicatrici.
- l'attuazione del nuovo principio di rotazione + criticità sul "divieto" di poter applicare procedure ordinarie nel sotto soglia
- individuazione di un percorso per la valutazione dei costi del lavoro indicati dall'appaltatore - ove inferiori a quelli indicati in progetto - e dell'equivalenza del 'differente contratto collettivo applicato dall'appaltatore al personale dipendente impiegato nell'appalto, prevedendo sinergie, anche a mezzo di stipula di convenzioni, con enti istituzionali quali ad esempio Confindustria, Confartigianato, casse edili e artigiani;
- digitalizzazione di attività e procedimenti amministrativi connessi al ciclo di vita dei contratti pubblici prevista a decorre dal 1.1.2024;
- adeguamento all'obbligo dell'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni (BIM);
- requisiti relativi alla fase esecutiva degli interventi, necessari per l'ottenimento della prossima qualificazione quale stazione appaltante.

Condivisa l'utilità di fornire agli aderenti di Federcasa esempi/best practice per affrontare questi e molti altri problemi applicativi dati dal nuovo codice.



Al tavolo di lavoro di dicembre le tematiche da proporre per gli approfondimenti sono state così individuate e saranno oggetto di integrazione e discussione nel corso dei prossimi incontri:

- **istituto delle cc.dd. "clausole sociali", così come disciplinate dal nuovo Codice dei Contratti (D. Lgs. 36/2023) - con contributo del dott. De Rosa**
- **apparente contrasto del ruolo di RUP - con contributo della dott.ssa Zappatore**
- **principio di rotazione - intervento in termini legislativi - con contributo della dott.ssa Brigida Burlon.**

Prossimo incontro previsto per marzo 2024. ■



## Commissione gestione sociale

Presieduta da

**Claudia Corsini**

Vicepresidente ACER Rimini



### Rendiconto Commissione V - Gestione sociale

La commissione si è insediata in modalità da remoto in data 25/09/2023, durante il primo incontro si sono definite le modalità attuative e concertate le date d'incontro nelle varie realtà, necessarie al fine di produrre un documento da presentare, nel mese di maggio 2024, un documento politico alla Giunta Federcasa contenente le maggiori priorità a livello nazionale delle Acer e IACP sulla gestione sociale.

#### 14 novembre 2023 - Catania

- Incontro con Antonio Presti - PNRR e investire sociale sulla casa
- Visita quartiere Libbrino
- Analisi nazionale situazioni IACP/ACER- gestione sicurezza e gestione sociale

#### 23-24 gennaio 2024 - Reggio Emilia

- Presentazione servizio e progetti di gestione Sociale ACER RE
- Visita la villaggio foscato
- Visita al quartiere Compagnoni-spazio magenta-Palazzo carbone
- Report dell'incontro a Catania, produzione parte del documento della commissione ed integrazione al primo canovaccio

I prossimi incontri si svolgeranno:

- 12 marzo on line per approntare il documento che concluderemo dopo l'esperienza in Ater Trieste
- 8-9 aprile visita micro aree zindis-muggia – strategia micro aree e integrazione sociosanitaria
- maggio 2024- attesa data per discussione del documento in Giunta. ■



## Politiche abitative e persone con disabilità: l'esempio virtuoso della Lombardia

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

### Introduzione

In Lombardia, la tutela del diritto all'abitare per le persone con disabilità è un tema di primaria importanza. L'abitare, infatti, è una dimensione indispensabile per la qualità della vita di tutte le persone, soprattutto per quelle che affrontano particolari fragilità, o per quelle che intendono intraprendere percorsi di autonomia. La Regione ha adottato negli anni diverse leggi e normative volte a favorire l'autonomia e l'inclusione sociale delle persone con disabilità. Tuttavia, persistono ancora diverse sfide, tra le quali si annoverano le barriere architettoniche, la carenza di alloggi accessibili e la complessità delle procedure burocratiche che ostacolano spesso l'accesso a una casa dignitosa e indipendente. In questo articolo, approfondiremo in particolare le leggi e i piani regionali in materia di disabilità e housing, i diversi tipi di interventi abitativi previsti per le persone con disabilità, il ruolo degli enti locali e delle associazioni del terzo settore, le esperienze innovative e le buone prassi da valorizzare. L'obiettivo è quello di fornire un quadro complessivo e aggiornato del tema, utile a stimolare un confronto costruttivo tra tutti gli attori coinvolti e a promuovere politiche abitative sempre più inclusive e accessibili.

### Legge regionale 16/2016, Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 e Legge regionale 25/2022 "Centri per la vita indipendente": Una roadmap per la Lombardia

La legge regionale 16/2016 inerente alla riforma del sistema abitativo pubblico sociale ha avuto il merito di passare da un sistema visto come assegnazione di alloggi ad un servizio alla persona. Elemento di rilievo è l'articolazione tra il sistema dei servizi abitativi pubblici (SAP) e dei servizi sociali (SAS), proprio perché l'abitare è considerato a tutti gli effetti parte del welfare. La legge





regionale 16/2016 ha istituito l'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, che è stato costituito presso la Direzione Generale Casa e Housing Sociale di Regione Lombardia, con la finalità di supportare le scelte di programma regionali. L'Osservatorio fa uso di apposite banche dati, il cui aggiornamento viene garantito dalla collaborazione con i Comuni, le Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ALER) e altri soggetti pubblici e privati, impegnati nelle tematiche abitative sul territorio. Le principali banche dati sono quelle che afferiscono alla Piattaforma regionale dei Servizi abitativi pubblici, anch'essa prevista dalla legge regionale n. 16/2016. L'Osservatorio regionale rappresenta un punto di riferimento fondamentale per la programmazione e il monitoraggio delle politiche abitative in Lombardia. Il suo sistema informativo, alimentato da una rete di collaborazioni e da banche dati aggiornate, consente di acquisire una conoscenza approfondita del contesto abitativo regionale e di indirizzare le risorse in modo efficace per rispondere alle esigenze di tutti i cittadini. Le sue attività sono volte all'acquisizione, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa, attraverso l'analisi e il monitor-

aggio del fabbisogno abitativo, nonché l'osservazione e la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza delle politiche abitative attuate.

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 rappresenta la bussola per le politiche abitative lombarde del prossimo triennio. Attraverso cinque assi strategici interconnessi, il piano delinea una visione ambiziosa per la costruzione di un sistema abitativo più sostenibile, inclusivo e resiliente. I cinque pilastri del Piano sono: sostenibilità del sistema, welfare abitativo, cura del patrimonio, rigenerazione urbana, housing sociale. Il Piano pone al centro dell'attenzione le esigenze abitative delle fasce più fragili della popolazione. L'obiettivo è superare l'attuale carenza di alloggi accessibili attraverso una programmazione mirata di interventi di rigenerazione urbana e recupero degli immobili. Il Piano 2022-2024 ha messo a disposizione 860 milioni di euro per migliorare il patrimonio immobiliare pubblico lombardo e la qualità della vita nei quartieri, prevedendo inoltre il recupero di 6.000 alloggi sfitti per aumentare l'offerta abitativa per le famiglie economicamente più fragili. Parte dei fondi sono utilizzati per il recupero e l'adeguamento di immobili per soggetti diversamente abili e per le persone anziane, mediante l'abbattimento di barriere architettoniche e l'installazione di impianti elevatori.

Con la DGR 894 del 25 settembre 2023 la Giunta di Regione Lombardia ha approvato le prime disposizioni attuative relative all'avvio dei Centri per la vita indipendente, in attuazione di quanto previsto dalla Legge Regionale 25/2022 "Politiche di welfare sociale regionale per il riconoscimento del diritto alla vita indipendente inclusione sociale di tutte le persone con disabilità", e ha approvato le linee guida per il loro funzionamento. Per il biennio 2023/2024 sono stati stanziati 2.000.000 euro, orientati all'avvio di almeno 33 centri per la vita indipendente, garantendo così la presenza diffusa sull'intero territorio regionale. I destinatari sono i centri per la vita indip-



endente: ATS, ASST, Ambiti Territoriali, e persone con disabilità.

## Housing sociale in Lombardia

L'housing sociale rappresenta una nuova frontiera nel panorama abitativo lombardo, offrendo una risposta concreta alle crescenti esigenze abitative della popolazione. Si tratta di una formula innovativa che si basa su tre pilastri fondamentali:

**1. Sostenibilità dei costi di locazione: l'housing sociale mira a garantire canoni accessibili a una fascia di popolazione con redditi non adeguati al mercato immobiliare privato.**

**2. Recupero e valorizzazione del patrimonio esistente: gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana permettono di recuperare edifici inutilizzati o degradati, trasformandoli in alloggi moderni e funzionali.**

**3. Promozione di nuove comunità di residenti: l'housing sociale non si limita a fornire un tetto, ma favorisce la creazione di reti di solidarietà e coesione sociale tra i residenti.**

In Lombardia, Regione, Comune di Milano, Fondazione Housing Sociale, Fondazione Cariplo e REDO Sgr SpA collaborano da anni per realizzare interventi di housing sociale.

Le proposte congiunte prevedono affitto a canone calmierato, acquisto a prezzo convenzionato, affitto e patto di futura vendita, e fondo immobiliare. La Fondazione Housing Sociale e la Fondazione Cariplo hanno lanciato il primo fondo etico dedicato all'housing sociale, con l'obiettivo di aumentare l'offerta proprio in questo ambito.

Un esempio interessante è il progetto "ARIA", definito da molti operatori di settore "il progetto di social

housing più importante del nostro Paese", che consiste nella riqualificazione dell'ex Macello di Milano, puntando ad essere la prima Area Carbon Negative del capoluogo lombardo. Il progetto prevede: la realizzazione di circa 1.200 appartamenti che saranno locati a canone convenzionato; 30.000 mq destinati ad ospitare un istituto per l'alta formazione; un Pod Science District di circa 6.500 mq; l'utilizzo di tecnologie smart per il monitoraggio dei consumi energetici. A tutto questo si aggiunge l'obiettivo di abbattere le emissioni di CO2 prodotte e quello di "sottrarre" emissioni dal territorio in cui è inserito. Inoltre, è prevista una superficie fotovoltaica di 36.000 mq e verrà costituita una Comunità Energetica Rinnovabile che possa produrre, consumare e fornire ad altri l'energia prodotta.

## Esperienze innovative di inclusione e buone prassi di cooperazione tra enti pubblici e terzo settore

Il Programma "Dopo di noi", come si legge sul sito di Regione Lombardia, è un percorso di "affrancamento" dalla famiglia d'origine per le persone con disabilità previsto dalla Legge 22 giugno 2016, n. 112

"Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare". Il programma ha l'obiettivo di finanziare interventi volti a favorire l'autonomia e una migliore gestione della vita quotidiana; promuovere percorsi di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare di origine; sostenere interventi di domiciliarità presso soluzioni alloggiative che si configurano come gruppi appartamento o cohousing/housing.

Tra gli esempi virtuosi, si annovera quello della Fondazione Oltre a Carugate (MI) che, grazie al programma "Dopo di noi", ha realizzato una struttura per accogliere persone con disabilità aventi potenzialità di gestione con gradi di autonomia della propria vita e



toriale di Como) e ATG (Assistive Technology Group), al quale Arcoiris (cooperativa sociale promotrice del CRAIS) partecipa attivamente sul campo.

Il CRAIS è rivolto a persone con disabilità o fragilità, appartenenti alle diverse fasce d'età, alle loro famiglie e contesti di riferimento, con lo scopo di sviluppare e/o mantenere le autonomie personali ed abitative, in presenza di difficoltà di inclusione sociale. ■

quindi dell'abitazione stessa. Altro esempio interessante è il progetto di co-housing sociale di Sim-patia, alla base del quale vi è l'idea che soggetti fragili, spesso portatori di fragilità di natura assai diversa, possano attivare un sistema di mutuo e reciproco aiuto riducendo in questo modo la necessità di assistenza e valorizzando le potenzialità di ognuno.

Il modello di co-housing sociale di Sim-patia ha, infatti, l'obiettivo di fornire un servizio di accompagnamento verso l'autonomia a individui o a nuclei familiari in situazioni di fragilità, tra i quali si annoverano le persone con disabilità fisica. Tra gli esempi nati dalla Legge Regionale 25/2022 (Centri per la vita indipendente), vi è il CRAIS, centro di progettazione socio-tecnologica a supporto delle persone e dei loro contesti di vita per la definizione del percorso verso l'autonomia e l'inclusione sociale.

Il CRAIS è un CTVAI, Centro Territoriale per la Vita Autonoma e Indipendente, riconosciuto e sostenuto da Regione Lombardia nell'ambito della sperimentazione con i Centri Territoriali per la Vita Autonoma e Indipendente. Il CRAIS è il frutto di un percorso condiviso tra Solare, il Politecnico di Milano (sede terri-



# L'AGENDA PARLAMENTARE



**Dott.ssa Elisabetta Maggi**

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

## IL DL Superbonus è diventato legge

Il decreto legge n. 212/2023 più comunemente noto come "DL salva spese" o "DL superbonus" ha ricevuto l'ok definitivo da parte dell'Aula del Senato, nella serata di martedì 20 febbraio 2024 con 81 voti favorevoli, 48 contrari e 4 astenuti. Il testo deve adesso essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale entro il 29 febbraio p.v.

Il provvedimento, che si compone di soli 4 articoli e che non ha subito modifiche durante il suo iter parlamentare, era stato adottato dal Governo con l'obiettivo di ridimensionare il superbonus e il bonus barriere architettoniche.

Queste, nel dettaglio, le misure previste:

- in relazione ai cantieri avviati, nel rispetto dei termini relativi alla normativa sul "Superbonus 110%", sarà riconosciuto il credito d'imposta per tutti lavori realizzati e asseverati al 31 dicembre 2023. Quindi la detrazione spettante per gli interventi superbonus per la quale si è optato per la cessione o per lo sconto in fattura sulla base di SAL effettuati fino al 31 dicembre 2023, non sarà oggetto di recupero se i medesimi interventi non verranno ultimati, ivi compreso il caso in cui ciò comporti il mancato conseguimento del miglioramento di due classi energetiche richiesti;
- per le opere ancora da effettuare, a partire dal 1° gennaio 2024 si confermano le percentuali previste a legislazione vigente (pertanto dal 1° gennaio si è passati al 70%);
- per quanto riguarda i cittadini con redditi bassi, al fine di tutelarli e di consentire la conclusione dei cantieri "Superbonus 110%" che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60 per cento al 31 dicembre 2023, è previsto uno specifico contributo, riservato ai percettori di redditi inferiori a 15.000 euro, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio

2024 al 31 ottobre 2024. Il contributo sarà erogato, nei limiti delle risorse disponibili, dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro sessanta giorni e non concorrerà alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi;

- in relazione alla possibilità di cessione del credito d'imposta, dal 30 dicembre 2023, essa sarà esclusa nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici relativi alle zone sismiche 1-2-3 compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana e per le quali non sia stato richiesto, prima della stessa data, il relativo titolo abilitativo;
- per quanto attiene alle barriere architettoniche, al fine di evitare l'uso improprio dei bonus per il loro abbattimento, lo si limita agli interventi su scale, rampe e ascensori e si richiede il pagamento tramite bonifico parlante e asseverazione da parte di tecnici abilitati.

### **Piano Casa, entro marzo ci sarà la terza riunione del tavolo istituito al MIT**

Quello della casa è un tema che il Vicepremier e Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini ha sempre dichiarato di avere molto a cuore. Dalle parole è passato ai fatti istituendo, presso il suo dicastero, un tavolo di lavoro a cui sono stati invitati a partecipare le associazioni rappresentative, gli enti e gli stakeholders del settore, tra cui anche



Federcasa. Il primo incontro, che ha avuto luogo il 19 dicembre scorso, è servito ad avviare l'esame delle proposte volte ad affrontare in modo organico l'emergenza abitativa, analizzando in particolare numeri e dati relativi al patrimonio immobiliare pubblico.

Nel corso della seconda riunione svoltasi il 16 gennaio è stato fatto un passo avanti dal punto di vista organizzativo, provvedendo a definire quattro distinti gruppi di lavoro finalizzati all'elaborazione di specifici sotto-temi della problematica abitativa in



vista del prossimo incontro plenario del Tavolo che si svolgerà a marzo, in data ancora da stabilire.

In particolare i gruppi di lavoro riguardano:

- la ricognizione delle caratteristiche distintive dei programmi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale e dei relativi fabbisogni.
- il riordino e la semplificazione delle procedure di valorizzazione e recupero degli immobili pubblici dismessi, in modo da individuare le misure di semplificazione necessarie a promuoverne la destinazione ad obiettivi di edilizia residenziale e sociale.
- l'individuazione di linee guida e best practices per il riordino degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica.
- l'avvio di un confronto sulle iniziative di competenza delle cooperative edilizie e degli enti previdenziali, al fine di verificare le condizioni per promuovere un rilancio dei relativi programmi abitativi.

Il Ministro Salvini, in occasione di un suo intervento in Aula al Senato durante la discussione di un question time, ha ribadito l'attenzione al tema assicurando l'intenzione di acquisire gli spunti e le proposte che emergeranno anche per la revisione del testo unico sull'edilizia che dovrà necessariamente occuparsi di semplificare le procedure e snellire le complessità burocratiche legate alla riconversione e alla riqualificazione del patrimonio pubblico inutilizzato o in disuso (scuole, ospedali, uffici) al fine di accelerare, finalmente, la rigenerazione del patrimonio immobiliare nazionale.



are, finalmente, la rigenerazione del patrimonio immobiliare nazionale.

Accanto al ruolo che dovrà giocare l'Amministrazione Pubblica, protagonisti del prossimo Piano Casa saranno anche i privati, considerati partners indispensabili per la buona riuscita dei progetti.

### **Riprende il cammino dei provvedimenti sulla rigenerazione urbana**

In Commissione Ambiente e Lavori Pubblici al Senato nel mese di febbraio è ripartito l'iter degli abbinati provvedimenti in materia di rigenerazione urbana,

iniziato il settembre scorso.

Nel corso di tutti questi mesi ai primi due articolati, uno a firma dei sen. Gasparri e Paroli di Forza Italia (S. 761) e l'altro del sen. Mirabelli del PD (S. 29) ne sono stati abbinati altri quattro: S. 863 del sen. Mario Occhiuto (F.I.), S. 903 del sen. Marco Dreosto (Lega), S. 911 e 1028 della senatrice Elena Sironi (M5S).

Per lo più vengono ripresi i contenuti di vecchie proposte di legge, che non sono state approvate a causa della fine anticipata della legislatura: istituzione di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, riuso di aree già urbanizzate e produttive, la salvaguardia dei centri storici, utilizzo dei concorsi di progettazione e incentivi come le detrazioni fiscali del 65% per gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica e del 50% per l'acquisto di case in classe energetica A o B, deroghe alla normativa edilizia e urbanistica per la realizzazione di una serie di interventi, come ristrutturazioni edilizie, cambi di destinazione d'uso e ricostruzione di edifici crollati o demoliti, che abbiano come obiettivo la rigenerazione urbana.

Dopo una prima serie di audizioni svoltesi lo scorso ottobre, nel corso delle quali è stata ascoltata anche Federcasa, nell'ultima settimana di febbraio i rappresentanti di ANCI, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, ISPRA, UNACO, CNA, Confartigianato Imprese, Prof. Paolo PILERI e Prof.ssa

Arianna AZZELLINO porteranno il loro contributo al dibattito. Successivamente potrebbe essere fissato il termine per la presentazione degli emendamenti per poi passare all'esame degli stessi. ■



# Emendamento alla manovra 2024

## Prospettive e sfide nell'affrontare il disagio abitativo

Avv. Andrea Sabino



Il nuovo emendamento alla manovra 2024 si propone di affrontare il disagio abitativo attraverso una serie di strategie mirate. In particolare, si focalizza sul recupero di edifici esistenti, la riconversione di immobili pubblici, il riuso pubblico di abitazioni private invendute e la promozione di partenariati pubblico-privati nel settore immobiliare.

Le linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica dovranno essere elaborate entro aprile 2024, in collaborazione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, quello dell'Economia e Finanze e per gli Affari Regionali e le Autonomie.

Dette linee guida si baseranno su criteri specifici, come il contrasto al disagio abitativo tramite il recupero del patrimonio immobiliare esistente e la riconversione di edifici pubblici. L'emendamento propone anche di destinare le abitazioni private invendute agli alloggi pubblici e di favorire operazioni immobiliari di partenariato pubblico-privato. Tuttavia, riguardo alle abitazioni private rimaste invendute destinate agli alloggi pubblici, sorgono interrogativi sulle dinamiche del mercato immobiliare e sulle potenziali distorsioni che potrebbero emergere, anche in merito alla questione della sostenibilità finanziaria e della possibile interferenza nelle normali operazioni di mercato. La precisa regolamentazione di queste transizioni diventa essenziale per garantire equità e per evitare impatti negativi sul settore immobiliare in generale. Il sostegno a operazioni immobiliari di partenariato pubblico-privato è un approccio interessante, ma richiede la definizione di chiari protocolli e criteri di valutazione. Ciò diventa cruciale per assicurare che tali partenariati siano orientati verso obiettivi di benessere pubblico, evitando possibili disallineamenti di interessi. In definitiva, mentre l'emendamento presenta approcci innovativi per affrontare il disagio abitativo, la loro implementazione richiederà una pianificazione dettagliata, una regolamentazione accurata e una costante valutazione per garantire l'efficacia delle misure adottate.





Si sottolinea l'importanza di coordinare queste attività con il programma nazionale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Per garantire la trasparenza e la gestione efficace delle risorse, l'emendamento prevede la definizione di modalità specifiche per l'assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti, inclusa l'identificazione dei progetti con un Codice Unico di Progetto (CUP) e la loro gestione attraverso un crono programma.

Il Ministero sarà responsabile di individuare i criteri e le modalità per la presentazione di progetti pilota da parte degli enti locali, con una particolare attenzione alla selezione di tali progetti. Si prevede che tali interventi saranno prioritariamente realizzati nelle città capoluogo, offrendo un ampio campione di Regioni, con l'auspicio che le strategie si adattino alle – tante – specificità locali.

Per quanto riguarda le risorse necessarie, l'emendamento propone l'istituzione di un Fondo da 100 milioni di euro per il biennio 2027/28 al fine di finanziare gli interventi edilizi. Più che un programma concreto, tuttavia, sembra trattarsi di buoni propositi, considerando che i finanziamenti per supportare la sperimentazione nel settore del social housing saranno disponibili solo a partire dal 2027. Nel complesso, la legge di Bilancio 2024 prevede l'allocazione di 100 milioni di euro, da distribuire in modo equo tra il 2027 e il 2028.

In conclusione, mentre l'emendamento si propone di affrontare il disagio abitativo, è cruciale implementare e monitorare attentamente tali iniziative, considerando la complessità del settore immobiliare e garantendo un equilibrio tra efficacia, sostenibilità e giustizia sociale. Nel frattempo, il settore delle costruzioni rimane in attesa del tanto annunciato Piano Casa da parte del Ministro delle Infrastrutture. ■



# Digitalizzazione dei contratti pubblici

## Entrata "in efficacia" posticipata delle norme

Avv. Paolo Clarizia



Il primo gennaio 2024, tra proclami trionfalistici e previsioni catastrofiche, hanno finalmente acquistato efficacia le disposizioni del nuovo Codice dei contratti pubblici relative alla digitalizzazione dell'intero ciclo di vita degli appalti pubblici, l'attuazione delle quali ha altresì necessitato l'adozione di molteplici atti, di natura diversa, da parte dell'ANAC, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dell'Agid.

Dalla medesima data, tra l'altro, è operativa la nuova versione della piattaforma on line dedicata al mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni, integrata e interoperabile con la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici, attraverso la quale sono stati riuniti nell'ambito di un'unica piattaforma servizi precedentemente svolti attraverso molteplici sistemi, quali ad esempio il Simog e lo SmartCig, il monitoraggio dell'esecuzione, la pubblicazione nazionale e sovranazionale degli atti di gara e la gestione del European Single Procurement Document.

### Le difficoltà operative iniziali

I primi giorni di avvio della nuova era digitale degli appalti pubblici hanno registrato molteplici rallentamenti e difficoltà, che hanno determinato una significativa contrazione delle procedure indette e degli affidamenti disposti a partire dal 1° gennaio del 2024 dalle pubbliche amministrazioni, con le correlate conseguenze sul mercato.

Gli operatori del settore e, in particolare, le stazioni appaltanti lamentano che i nuovi sistemi telematici non hanno consentito il rilascio dei CIG (la cui necessità è stata estesa anche ai contratti di valore inferiore ai 5.000,00 euro e senza i quali non è possibile avviare le procedure), hanno rallentato la pubblicazione dei bandi (oramai di competenza dell'ANAC), hanno reso oltremodo complesse le attività di verifica dei requisiti (a causa del mancato o comunque difficoltoso funzionamento del Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico



2.0), non sono sempre risultati compatibili con la normativa (ad esempio, ai fini del calcolo del contributo ANAC, nel

momento iniziale della gara, era richiesto di indicare l'importo dell'aggiudicazione) e, soprattutto, sono risultati eccessivamente rigidi, incapaci di adeguarsi alle differenti organizzazioni interne delle stazioni appaltanti.

Difficoltà attuative in gran parte inevitabili alla luce dell'epocale trasformazione digitale delle procedure avviata il primo gennaio, che tuttavia sono state amplificate dall'omessa partecipazione degli stakeholder ai processi di realizzazione dei portali e delle infrastrutture tecnologiche, dalla pubblicazione tardiva (nell'imminenza o successivamente all'entrata in efficacia delle nuove norme) da parte dell'ANAC degli atti attuativi/esplicativi e dall'assenza della necessaria sperimentazione dei sistemi telematici approntati per la digitalizzazione della materia senza la quale non è stato possibile, da un lato, verificare l'adeguata implementazione dei sistemi e il corretto funzionamento, da un altro lato, formare anche sul campo il personale delle pubbliche amministrazioni che a partire dal primo gennaio è stato costretto a porre in essere gli adempimenti in via digitale attraverso strumenti tecnologici nuovi mai utilizzati.

In tale prospettiva è risultata ancora più urgente, al fine di garantire l'implementazione e l'operatività dell'ambiziosa missione di digitalizzare l'intero ciclo di vita degli appalti pubblici, l'attivazione di specifiche campagne di informazione, formazione e affiancamento delle stazioni appaltanti e degli operatori economici da parte dell'ANAC e delle altre amministrazioni competenti, anche al fine di tradurre le vecchie procedure nelle nuove.

Del resto, il personale delle stazioni appaltanti deve essere in grado di attuare la nuova disciplina alla luce del sistema sanzionatorio introdotto con il nuovo Codice, in base al quale (art. 23) l'omissione di informazioni richieste o l'omissione di attività necessarie a garantire l'interoperabilità delle banche



dati costituisce violazione di obblighi di transizione digitale che comportano responsabilità dirigenziale e rilevano ai fini della valutazione delle performance individuali, punibili altresì con sanzioni amministrative pecuniarie fino a centomila euro.

### **La pubblicità legale**

La modifica del regime della pubblicità legale dei bandi di gara rappresenta un'importante semplificazione per le stazioni appaltanti, che determina una riduzione degli oneri e degli adempimenti amministrativi.

A partire dal 2024, infatti, la pubblicità legale a livello nazionale degli atti di gara è garantita attraverso la pubblicazione sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici, che sostituisce a tutti gli effetti la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (soprattutto ai fini della decorrenza degli effetti giuridici).

Gli atti di gara sono trasmessi al portale gestito dall'ANAC direttamente dalle piattaforme di eprocurement certificate, una volta concluse le operazioni di compilazione delle informazioni. Anche l'invio del bando al TED per la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea non rientra più tra gli adempimenti della stazione appaltante essendo onere dell'ANAC trasmettere il bando a livello sovranazionale.

### **I nuovi obblighi in materia di trasparenza**

Con l'avvio della piena digitalizzazione dei contratti pubblici le pubbliche amministrazioni sono tenute a garantire l'interconnessione e il collegamento tra la sezione Amministrazione trasparente di ciascun sito istituzionale e la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici. Tra le altre le amministrazioni sono tenute a pubblicare nella predetta sezione le informazioni relative alla composizione della commissione giudicatrice, i curricula dei componenti e i resoconti della gestione finanziaria dei contratti la cui esecuzione è terminata.

### **La posticipata eliminazione del sistema SIMOG**

L'ANAC con la delibera n. 582 del 13 dicembre 2023 ha previsto l'eliminazione del sistema Simog, stabilendo che con il nuovo anno l'acquisizione dei CIG debba avvenire esclusivamente tramite la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici attraverso le piattaforme di eprocurement certificate.

### **Autenticazione tramite Spid**

Ai fini dell'autenticazione e dell'accesso al sistema, sia per gli operatori economici, che per la stazione appaltante, è stato previsto l'obbligo di utilizzare lo Spid (personale o professionale), con il superamento di utenze e password.

## **Il FVOE 2.0**

Il Fascicolo virtuale dell'operatore economico 2.0, che rappresenta lo strumento essenziale per effettuare la comprova del possesso dei requisiti celerrmente e senza imporre inutili aggravii procedurali in capo alle imprese, a partire dal 23 gennaio (con qualche settimana di ritardo) dovrebbe essere pienamente operativo sul sito dell'ANAC.

Requisiti che sono stati dichiarati dall'operatore compilando direttamente nella piattaforma di eprocurement certificata il eDGUE – modello digitale standardizzato con il quale gli operatori economici dichiarano il possesso dei requisiti di carattere generale e speciale – prodotto dalla stazione appaltante direttamente on line.

Il nuovo sistema prevede il superamento del PassOE e l'impostazione dei requisiti da parte del RUP della Stazione appaltante qualificata al momento della creazione della procedura sulla piattaforma telematica certificata, con l'inserimento del eDGUE generato automaticamente dal sistema in relazione alla specifica gara. La richiesta all'operatore economico di autorizzare la stazione appaltante alla verifica dei requisiti attraverso il fascicolo virtuale dell'impresa è inoltrata sempre attraverso la piattaforma automatica.

## **Il nuovo regime digitalizzato dell'accesso**

Dal 2024 diviene efficace il nuovo regime di accesso agli atti delle procedure di aggiudicazione previsto dagli articoli 35 e 36 del Codice, attraverso il quale il legislatore ha reingegnerizzato gli adempimenti amministrativi sfruttando i vantaggi garantiti dalle piattaforme telematiche al fine di accelerare l'ostensione degli atti, anche al fine di velocizzare le tempistiche dei contenziosi, e ridurre gli adempimenti per gli operatori economici e le stazioni appaltanti.

La novità più importante è rappresentata dalla previsione che l'accesso agli atti è assicurato mediante acquisizione diretta, in modalità digitale, dei dati e delle informazioni nelle piattaforme, senza, dunque, la necessità di presentare istanze o domande.

L'offerta e gli altri atti relativi all'aggiudicatario, nonché i verbali di gara sono resi disponibili a tutti gli operatori economici partecipanti, non definitivamente esclusi, attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale utilizzata dalla stazione appaltante al momento dell'aggiudicazione.

È previsto poi un regime differenziato per gli operatori economici classificatisi nei primi cinque posti ai quali sono resi reciprocamente disponibili le relative offerte e dichiarazioni, al fine di consentire eventuali impugnazioni plurime da



parte di soggetti classificatisi in posizione deteriore, ovvero la presentazione di ricorsi incidentali da parte dell'aggiudicatario. Non è specificato il momento dell'ostensione, tuttavia, anche in correlazione a quanto previsto in relazione agli atti dell'aggiudicatario, i documenti dovrebbero essere resi disponibili al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

Le stazioni appaltanti possono escludere l'ostensione delle informazioni fornite nell'ambito dell'offerta o a giustificazione della medesima, se costituiscono, secondo motivata e comprovata dichiarazione dell'offerente effettuata con la domanda di partecipazione, segreti tecnici o commerciali, a meno che non siano indispensabili ai fini della difesa in giudizio degli interessi giuridici rappresentati in relazione alla procedura di gara dal richiedente.

Valutazione d'indispensabilità delle informazioni che solleva, tuttavia, molteplici difficoltà applicative e rischia di essere demandata in via esclusiva al giudice amministrativo, dal momento che dovrebbe essere contenuta, congiuntamente alle decisioni della stazione appaltante in ordine alla effettiva sussistenza di segreti industriali o commerciali, nella comunicazione di aggiudicazione.

Tuttavia, in assenza di una specifica istanza del richiedente, anche alla luce dell'acquisizione diretta degli atti al momento dell'aggiudicazione e del ristretto termine per contestare le decisioni dell'amministrazione sul punto, non è possibile per la stazione appaltante conoscere l'uso che questo ultimo vuole fare dei dati oggetto della domanda, né i motivi che il ricorrente eventualmente intende proporre.

Il nuovo Codice introduce altresì un ulteriore rito super acceleratissimo in materia di accesso, stabilendo che le relative decisioni della stazione appaltante debbano essere impugnate con ricorso notificato e depositato entro dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, che deve essere deciso con sentenza in forma semplificata, da pubblicarsi entro cinque giorni dall'udienza di discussione che deve essere fissata alla prima camera di consiglio utile successiva al decimo giorno dal perfezionamento dell'ultima notificazione .

Termine d'impugnazione che deve essere atteso dalla stazione appaltante in caso di rigetto della richiesta di oscuramento, al fine di consentire all'operatore economico che aveva chiesto l'esclusione d'impugnare la decisione mantenendo il riserbo sulle informazioni. In caso di diniego alla richiesta di oscuramento, le stazioni appaltanti possono inoltrare segnalazione all'ANAC la quale può irrogare una sanzione pecuniaria qualora vi siano reiterati rigetti.

## **AI e Blockchain**

Tra le norme divenute efficaci a partire dal primo gennaio si annoverano gli articoli 19 e 30 del Codice secondo i quali le stazioni appaltanti, per migliorare l'efficienza, ove possibile in relazione al tipo di procedura di affidamento, provvedono ad automatizzare le proprie attività ricorrendo a soluzioni tecnologiche, ivi incluse l'intelligenza artificiale e le tecnologie di registri distribuiti nel rispetto delle specifiche disposizioni in materia. Automatizzazione, che alla luce dell'espressa previsione, riguarda anche la valutazione delle offerte.

La previsione rappresenta una delle novità più importanti dell'intero Codice non soltanto perché per la prima volta il legislatore introduce l'obbligo dell'amministrazione di ricorrere a procedure automatizzate, sistemi di intelligenza artificiale e registri blockchain, ma anche perché, facendo propri gli orientamenti giurisprudenziali formulati dal Consiglio di Stato in tema, sono stati ribaditi in una previsione normativa i principi che devono essere rispettati ogni qual volta le decisioni sono assunte mediante automazione.

La portata innovativa di tale previsione è anche sostanziale, in quanto lo stesso Consiglio di Stato nel 2020 aveva escluso la possibilità di utilizzare sistemi di automatizzazione delle procedure decisionali ritenendo precluso il conferimento alla piattaforma telematica di un'autonomia decisionale o, comunque, uno spazio tecnico discrezionale.

Tuttavia, la norma sembra suscettibile di un'interpretazione restrittiva all'intelligenza artificiale c.d. debole, nell'ambito del quale il sistema è in grado di gestire una gamma ristretta di parametri e situazioni, senza, dunque, che sia superato il limite invalicabile individuato dai Giudici di Palazzo Spada dello svolgimento di mere funzioni aritmetiche, per quanto complesse.

Del resto, l'utilizzo di intelligenza artificiale c.d. forte sembrerebbe incompatibile con l'obbligo, previsto all'art. 30, D.Lgs. n. 36/2023, di garantire sia, la conoscibilità e comprensibilità della decisione assunta, per cui ogni operatore economico ha diritto a conoscere l'esistenza di processi decisionali automatizzati che lo riguardano e riceve informazioni significative sulla logica utilizzata, sia il principio della non esclusività della decisione algoritmica, per cui comunque deve residuare nel processo decisionale un contributo umano capace di controllare, validare, ovvero smentire la decisione automatizzata.

## **La vera sfida: l'attuazione**

Il nuovo codice prevede un radicale mutamento del sistema attraverso la realizzazione di un ecosistema nazionale digitale all'interno del quale dovranno



essere gestiti tutti i processi e adempimenti amministrativi relativi all'intero ciclo di vita dei contratti pubblici.

In tale prospettiva nel Codice è stato previsto il ripensamento di alcuni istituti e operazioni, sfruttando appieno i vantaggi connessi digitalizzazione. Gli esempi più significativi sono rappresentati senz'altro dalle nuove modalità di accesso agli atti, dai sistemi di qualificazione e verifica dei requisiti, dall'unico luogo di pubblicazione legale degli atti e dall'obbligo delle stazioni appaltanti di automatizzare le proprie attività ricorrendo a soluzioni tecnologiche, ivi incluse l'intelligenza artificiale e le tecnologie di registri distribuiti.

Tuttavia, la vera sfida del nuovo Codice è l'implementazione e l'operatività del sistema di eprocurement che rappresenta un passo in avanti che non prevede ritorno indietro, imponendo un'effettiva reingegnerizzazione dei procedimenti, degli adempimenti e dell'organizzazione di tutti gli operatori del settore, pubblici e privati.

La strada è, tuttavia, ancora lunga e per raggiungere l'obiettivo sarà necessaria una leale collaborazione tra le autorità competenti ad adottare le norme attuative, le amministrazioni aggiudicatrici e gli operatori privati che devono garantire la fruizione e l'interoperabilità dei dati, l'interconnessione delle banche dati, la realizzazione delle infrastrutture, l'acquisto degli strumenti informativi e la riqualificazione del personale. ■



# Raccolta comunicazioni

\_Gennaio | febbraio 2024

## **COMUNICAZIONE 11**

### **PROT. N. 113**

Roma, 29 gennaio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

---

## **COMUNICAZIONE 12**

### **PROT. N. 141**

Roma, 30 gennaio 2024

OGGETTO: nuove consulenze Federcasa

---

## **COMUNICAZIONE 13**

### **PROT. N. 142**

Roma, 30 gennaio 2024

OGGETTO: Spedizione periodico n. 13 ARCA Sud Salento Lecce

---

## **COMUNICAZIONE 14**

### **PROT. N. 171**

Roma, 1° febbraio 2024

OGGETTO: Progetti Rigenerazione Urbana - Sollecito

---

## **COMUNICAZIONE 15**

### **PROT. N. 181**

Roma, 5 febbraio 2024

OGGETTO: Agenda parlamentare settimana 5 -9 febbraio

---

## **COMUNICAZIONE 16**

### **PROT. N. 184**

Roma, 6 febbraio 2024

OGGETTO: Ti Forma con il patrocinio di Federcasa



Corso di alta formazione "Diritto del lavoro in trasformazione"  
Undicesima Edizione 2024 in Videoconferenza

---

**COMUNICAZIONE 17**

**PROT. N. 200**

Roma, 12 febbraio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

---

**COMUNICAZIONE 18**

**PROT. N. 203**

Roma, 13 febbraio 2024

OGGETTO: Proroga consegna progetti "Rigenerazione Urbana"

---

**COMUNICAZIONE 19**

**PROT. N. 207**

Roma, 13 febbraio 2024

OGGETTO: Ufficio Europa Manifesto Housing Europe

---

**COMUNICAZIONE 20**

**PROT. N. 208**

Roma, 13 febbraio 2024

OGGETTO: Assemblea Federcasa rinnovo cariche Organi Federali

---

**COMUNICAZIONE 21**

**PROT. N. 211**

Roma, 13 febbraio 2024

OGGETTO: Contratto Dirigenti richiesta aderenti

---

**COMUNICAZIONE 22**

**PROT. N. 212**

Roma, 14 febbraio 2024

OGGETTO: inoltro documento conferenze delle regioni discusso il 16.01.24 al Ministero infrastrutture

---

**COMUNICAZIONE 23**

**PROT. N. 230**

Roma, 14 febbraio 2024

OGGETTO: corso SDA Bocconi Roma su Partenariato pubblico privato

---

**COMUNICAZIONE 24**

**PROT. N. 251**

Roma, 15 febbraio 2024

OGGETTO: superbonus e cessione del credito

---

**COMUNICAZIONE 25**

**PROT. N. 252**

Roma, 16 febbraio 2024

OGGETTO: Convegno di presentazione XI edizione corso di alta formazione Il diritto del lavoro in trasformazione. Le grandi trasformazioni del mercato del lavoro al bivio delle riforme.

---

**COMUNICAZIONE 26**

**PROT. N. 253**

Roma, 19 febbraio 2024

OGGETTO: agenda parlamentare settimana 19- 23 febbraio 2024

---

**COMUNICAZIONE 27**

**PROT. N. 263**

Roma, 19 febbraio 2024

OGGETTO: Sciopero indetto dalle Organizzazione Sindacali per la giornata del 20 febbraio 2024

---

**COMUNICAZIONE 28**

**PROT. N. 294**

Roma, 23 febbraio 2024

OGGETTO: bando ATER Venezia

---

**COMUNICAZIONE 29**

**PROT. N. 299**

Roma, 23 febbraio 2024

OGGETTO: AGORA'

---

**COMUNICAZIONE 30**

**PROT. N. 306**

Roma, 23 febbraio 2024

OGGETTO: Ti Forma con il patrocinio di Federcasa. Corso di alta formazione "Diritto del lavoro in trasformazione". Undicesima Edizione 2024 in Videoconferenza



**federcasa**

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

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

---