effe magazine

Competenze, scelte, protagonisti

Numero 5

Catania

Maggio 2023

federcasa

Indice dei contenuti

Editoriale 3
Parla il Presidente 4
Parla il Direttore 5
Presentazione IACP Catania 6
Intervista a Angelo Salvatore Sicali 12
Fotonotizia 16
Intervista Assessore Regione Sicilia Alessandro Aricò 18
Appuntamenti 21
Luca Rollino - La sicurezza sismica degli edifici ERP 26
HE - ISHF Barcellona 2023 30
Raccolta Comunicazioni 33

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

—

Art director e progetto grafico
Marco Fiore

EDITORIALE

di Giada di Miceli

Gentili lettori, il numero cinque ci porta al Sud, dopo Bolzano, passiamo all'IACP di Catania con un'intervista al Presidente Angelo Sicali e la Presentazione della sua Azienda una delle piu' grandi del Meridione dello scarpone.

Sicali stà puntando sulle Comunità Energetiche.

In questo numero vi raccontiamo del convegno di Rina Prime su come valorizzare il patrimonio pubblico residenziale con il digitale che è stato molto apprezzato. Grande la partecipazione sia da parte degli enti associati che dagli altri ospiti di Federcasa e Rina Prime e si è parlato di PNRR e digitalizzazione in Italia, di come il PNRR pone l'attenzione sui temi della digitalizzazione, dell'innovazione e competitività nel settore immobiliare, della Crescita del settore PropTech, delle Sfide tecnologiche per innovare il real estate e prospettive di sviluppo e di altro ancora. L'evento ha coinvolto l'Onorevole Paola De Micheli del Partito Democratico, l'Onorevole di Fratelli d'Italia Marco Osnato, l'amministratore delegato di RINA Prime Value Services Piercarlo Rolando e l'amministratore delegato di IdeaRE Paolo Vari.

Nell' AGORÀ del 17 maggio invece si è affrontato il tema della SICUREZZA A 360° declinato sotto tanti aspetti, fra cui anche quello della staticità e sulla sicurezza degli immobili che nel caso specifico dei nostri associati, essendo datati, necessitano di un monitoraggio costante soprattutto nelle Regioni a rischio sismico. Ne abbiamo parlato con l'Ingegner Andrea Barocci, Presidente ISI (Ingegneria Sismica Italiana), Il Dott. Davide Bordoni, consigliere del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, L'Ingegner Flavio Cecchi, Responsabile progettazione Marini e M3S, Alberto Zanni, Presidente di Confabitare Paolo Migliavacca, Business Unit Director di ROCKWOOLItalia. Nella sua rubrica mensile l'Ingegner Luca Rollino affronta un argomento di strettissima attualità La sicurezza sismica negli edifici ERP; In Italia sono diversi gli incidenti avvenuti a causa di errori nella progettazione e/o per l'utilizzo di materiali di pessima qualità nelle realizzazioni delle opere e Rollino ci racconta e ci supporta con le sue esperienze.

Intanto mentre Federcasa si prepara all'appuntamento con l'Assemblea Generale di giugno che si terrà a Roma il 22, nel corso dell'ultimo Consiglio Direttivo è stato nominato all'unanimità Luca Talluri Vice Presidente Vicario della federazione e và a colmare il vuoto creatosi dopo le dimissioni del Presidente di Acer Campania David Lebro. ■

Le persone al centro

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa

La gestione del settore "casa pubblica/sociale" dovrà tenere in considerazione le emergenti esigenze dei cittadini, offrendo - oltre a risposte certe ai bisogni abitativi - anche dei servizi diversi rispetto a quelli offerti finora. Le politiche sociali sono in continua evoluzione, anche a causa della forte immigrazione in atto che sta cambiando la connotazione delle nostre città, le quali sempre più hanno e avranno bisogno di essere modernizzate.

In questo nuovo contesto, le nostre Aziende hanno le caratteristiche per diventare parte attiva del nuovo corso delle politiche sociali.

La persona al centro. L'obiettivo sarà garantire una pluralità di servizi alle persone che hanno bisogno di sostegno, medico, psicologico, economico e lavorativo: il punto di partenza sarà l'assegnazione dell'alloggio tramite i bandi; gli strumenti per perseguirlo saranno la cooperazione con il terzo settore e l'implementazione di un attivo gioco di squadra tra istituzioni.

L'innovazione delle politiche abitative e sociali passerà anche attraverso azioni integrate tra pubblico e privato.

Il contesto non ci permette di trascurare l'aspetto "Sicurezza" nell'abitare, declinato nel duplice significato di attività di prevenzione e repressione dei crimini contro le persone, ma anche di sicurezza degli immobili che, nel caso specifico del patrimonio europeo, necessitano di un monitoraggio costante, soprattutto nelle molteplici zone a rischio sismico.

I progetti raccolti in questo numero speciale testimoniano il nuovo percorso è già avviato e i risultati non tarderanno ad arrivare.

Il mio più sentito ringraziamento va a Voi Associati, primi ed indispensabili attori del cambiamento. ■

In sintonia con il futuro

Patrizio Losi
Direttore Federcasa

Ogni paese d'Europa oggi sta cercando di risolvere un grave problema quello abitativo. Basta prestare un po' di attenzione per rendersi conto che nei paesi e nelle città con un buon numero di alloggi sociali e a prezzi accessibili, cambia anche lo scenario in chiave di sicurezza e di ordine.

I sistemi abitativi emergenti o addirittura nascenti si stanno preparando alle sfide abitative sia strutturali che energetiche. Imparare dagli errori del passato può portarli molto avanti e soprattutto può fornire una nuova fonte di ispirazione per sistemi abitativi più maturi. Anche la pandemia, gli scenari di guerra e le crisi finanziarie stanno modellando gli spazi abitativi.

In un contesto di crescente instabilità e incertezza, rivedere le politiche abitative per essere più orientati all'uguaglianza, sostenibilità dal punto di vista ambientale ed energetico è diventato un imperativo morale. In questo senso, il settore pubblico è chiamato a svolgere un ruolo imprenditoriale nel sostenere lo sviluppo e la conservazione di alloggi a prezzi accessibili.

Proprio per questo il Patto del Pantheon, l'accordo siglato con Spagna e Portogallo, diventa un punto di partenza importante per la stretta attinenza del problema abitativo dei paesi del sud Europa.

Il Festival di Barcellona rappresenta un'ottima opportunità per mettere in evidenza la mancanza di una politica abitativa comune che potrebbe costituire un grande potenziale per sopperire alla scarsità di risorse pubbliche destinate all'edilizia residenziale pubblica.■

IACP Catania

Dal 1919 radicati sul territorio, con lo sguardo rivolto al futuro

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Catania è un Ente pubblico non economico, regionale e strumentale, per il conseguimento di finalità relative all' edilizia economica e popolare o comunque sovvenzionata, della Regione Siciliana e, come tale, è sottoposto alla " vigilanza e tutela " del competente Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n. 693/1977 e dell'art. 17 della L.R. n. 1/79.

L'IACP di Catania nasce per iniziativa del Comune di Catania, con delibera della Giunta del 31.05. 1919, che approva anche il primo Statuto (di 29 articoli e 2 transitori). Il primo Consiglio di Amministrazione viene nominato dalla predetta Giunta in data 25.06.1919. Il primo Presidente, dal 8.09.1919 al 20.07.1920, è l'on. Giuseppe De Felice Giuffrida. L'Istituto è riconosciuto come Ente Morale con R.D.29.04.1920.

Il primo Regolamento per la locazione delle case popolari è approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente nella seduta del 3.06.1924 e il secondo Statuto (di 38 articoli) nel 1929. Il Ministero per i Lavori Pubblici, con decreto 22.02.1938, riconosce l'IACP come Istituto Provinciale e in pari data approva il primo Statuto Provinciale (27 articoli) dell'Ente. Nel 1950 viene costituita l' ANIACAP (Associazione Nazionale Istituti Autonomi Case Popolari).
Con D.M. 25.01.1967 n.8347 viene approvato un nuovo Statuto dell'IACP di Catania (composto da

1919
anno di nascita

24.700
inquilini

8.572
unità immobiliari

60 milioni
di euro di spesa programmata

27 articoli), pubblicato sulla G.U. n.31 del 4 febbraio 1967 ed integrato con Deliberazione n. 48 del 27.02.1989 del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto. L'obiettivo dello IACP negli ultimi anni è stato anche quello di incentivare costruzioni a basso impatto ambientale, acquistando alloggi da destinare alle fasce più deboli. Con la misura 9.4.1 inoltre, grazie al PNRR, la scelta strategica dello IACP è stata quella di riqualificare il patrimonio ERP con elevate prestazioni energetiche, il che significa migliore comfort abitativo e riduzione di consumi e, di conseguenza, di spese per gli inquilini.

Oggi il patrimonio ERP dello IACP di Catania ammonta a 8.572 unità immobiliari, di cui 2.095 alloggi sono stati realizzati a Librino, un quartiere ad alto rischio con insufficiente presenza di servizi sociali. I programmi per i prossimi anni prevedono una spesa di quasi 60 milioni di euro nel bilancio dell'Istituto, tra nuove costruzioni e manutenzioni degli immobili esistenti, con progetti studiati affinché l'edilizia popolare possa essere meglio integrata nel contesto territoriale.

L'Area gestionale Inquilinato dello IACP, si occupa dell'intera gestione del patrimonio ERP e del rapporto con i comuni che approvano le graduatorie per la successiva assegnazione degli alloggi agli aventi diritto. Lo IACP di Catania si occupa in modo residuale della formazione delle graduatorie ed in particolare della formazione della graduatoria degli alloggi della L.R.15/86. Nel 2022 ha redatto e pubblicato la graduatoria della misura 9.4.1 del bando per l'assegnazione degli alloggi sociali a canoni sostenibili, riqualificati a valere delle risorse del P.O. FERS Sicilia 2014/2020 per soggetti versanti in situazioni di fragilità socio- economica. Il bando è stato rivolto a soggetti disagiati quali anziani, giovani coppie e donne vittime di violenza.

Le problematiche più rilevanti che lo IACP affronta quotidianamente sono le seguenti:

1) Morosità;
2) Occupazioni abusive;
3) Manutenzione straordinaria.

Morosità

Per quanto riguarda la morosità si rappresentano i seguenti dati:
- morosità anno 2016: 61,77%
- morosità anno 2019: 54,90
- morosità anno 2022: 50%

Azioni intraprese per il recupero morosità nelle annualità 2016 - 2022:
- decreti ingiuntivi con sfratti in corso: 600
- diffide: 5.000
- decreti di rilasci: 300

Occupazioni abusive

Il problema delle occupazione abusive risulta essere un tema molto spinoso per lo IACP di Catania. Nel 2016 gli alloggi occupati abusivamente erano 2.260 mentre ad oggi gli alloggi occupati abusivamente sono 1.546. La riduzione del numero degli alloggi occupati abusivamente è stata possibile anche grazie alla L.R.8 del 2018, con la quale si sono potute regolarizzare 714 posizioni di occupazioni abusive. Bisogna affermare che grazie ad una sinergia con le forze dell'Ordine e in virtù del D.L. 47 del 2014, che vieta la concessione della residenza agli occupanti abusivi, il numero delle occupazioni si è ridotto notevolmente:
Anno 2016: 2.260, anno 2022 1.546.

Manutenzione Straordinaria

Un altra fondamentale attività è costituita dalla gestione della manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare che è stato edificato prevalentemente con la L. 457 del 1972 e che, ad oggi, versa in condizioni di rilevante vetustà. Grazie alle opportunità offerte dal PNRR, potrà essere in parte riqualificato; ad oggi risultano già finanziati n. 11 progetti, mentre altri 2 sono in fase di approvazione.

Tali progetti dovranno essere definiti entro i termini rigorosamente indicati nei decreti di finanziamento, pena la decadenza
dei benefici. È da considerare, tra l'altro, che questo IACP, pur avendo beneficiato di € 30.000.000,00 di finanziamenti, non potrà avvalersi dei tecnici selezionati dal Ministero, come invece avviene per gli enti locali.
Lo IACP di Catania, inoltre, investe molte risorse proprie per riqualificare il patrimonio, così come si rileva dalla tabella sottostante:

annualità di riferimento	Importo speso per manutenzione straordinaria
2016	€1.145.000,00
2018	€1.350.000,00
2020	€1.850.000,00
2022	€1.950,000,00

Buone pratiche

Le buone pratiche messe in atto dallo IACP di Catania si sono basate soprattutto sulla capacità di sfruttare al meglio i finanziamenti pubblici e, quando è stato possibile, sulla capacità di attingere ai bonus fiscali per la riqualificazione del proprio atrimonio.
Alla Mission è venuto incontro il Piano Nazionale Investimenti complementare al PNRR "Sicuro Verde Sociale", un programma di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica che ha destinato circa due miliardi di euro dal 2021 al 2026 con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici.
L'Istituto, pur con l'esiguo personale tecnico in servizio, ha posto in essere tutte le attività di propria competenza rispettando, anzi anticipando, i termini fissati dal cronogramma nazionale che prevedeva a dicembre 2022 la pubblicazione dei bandi di gara per la realizzazione delle opere ed a marzo 2023 l'aggiudicazione dei contratti, come può evincersi dal sottostante prospetto aggiornato al 30 aprile.

N	DENOMINAZIONE OO.PP.	FINANZIAMENTO	PROGETTAZIONE	ALLOGGI	PROCEDURA GARA LAVORI	GARA	AGG. PROVV.	AGG. DEF.	CONTRATTO	INIZIO LAVORI
1	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARAIA PER ADEGUAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PALAZZINA "B" DEL PLESSO POPOLARE SITO IN VIA REGINA DEL CIELO NEL COMUNE DI FIUMEFREDDO DI SICILIA	€ 1.879.000,00	ESECUTIVO	6	Negoziata con 10 inviti, previa indagine di mercato	06/07/2022	SI	SI	SI	SI
2	LAVORI DI RECUPERO EDIFICI SITI NEL COMUNE DI GIARRE IN VIA STRADA 18 IN CONTRADA ROVETTAZZO PAL. A, B e C	€ 2.935.000,00	ESECUTIVO	18	Negoziata con 10 inviti, previa indagine di mercato	04/07/2022	SI	SI	SI	SI
3	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA DELLA REGIONE NEL COMUNE DI ADRANO	€ 2.080.000,00	ESECUTIVO	51	Negoziata con 10 inviti, previa indagine di mercato	11/07/2022	SI	SI	SI	SI
4	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA LEONARDI NEL COMUNE DI CALTAGIRONE	€ 1.590.000,00	ESECUTIVO	40	Negoziata con 10 inviti, previa indagine di mercato	29/07/2022	SI	SI	SI	SI
5	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE IN VIA ARENA N. 38-40	€ 226.961,48	DEFINITIVO	1	Negoziata con 5 inviti, da elenco OE	13/12/2022	SI	SI	SI	SI
6	LAVORI DI CONSOLIDAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DEI SOLAI DELLE PALAZZINE SITE IN VIA SALVATORE SANTANGELO 1-3 A CATANIA - I° STRALCIO OPERATIVO	€ 132.629,80	ESECUTIVO	16	Negoziata con 5 inviti, da elenco OE	22/07/2022	SI	SI	SI	SI
7	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ADEGUAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIALE GRIMALDI N. 10 A CATANIA	€ 3.550.000,00	FATTIBILITA'	45	Aperta mediante Appalto Integrato	14/07/2022	SI	SI	SI	SI
8	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ADEGUAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA IV NOVEMBRE / C.DA CAPICI NEL COMUNE DI ADRANO	€ 3.297.208,79	FATTIBILITA'	51	Aperta mediante Appalto Integrato	21/07/2022	SI	SI	SI	
9	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ADEGUAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA G. DI GIOVANNI A CATANIA	€ 4.979.640,90	FATTIBILITA'	60	Aperta mediante Appalto Integrato	28/07/2022	SI	SI	SI	SI
10	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA CANTONE SANTO A CATANIA	€ 4.996.753,13	FATTIBILITA'	140	Aperta mediante Appalto Integrato	15/09/2022	SI	SI	SI	
11	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA SAN GIACOMO - PADRE PIO A RAMACCA	€ 3.200.000,00	FATTIBILITA'	32	Aperta mediante Appalto Integrato	19/09/2022	SI	SI	SI	
		€ 28.867.194,10		**460**						
12	MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN LOCALITA' GRILLI - VIA FORNELLI NEL COMUNE DI PALAGONIA	€ 1.729.741,94	FATTIBILITA'	24	IN ATTESA DI FINANZIAMENTO					
13	MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIALE BIAGIO PECORINO N. 16 NEL COMUNE DI CATANIA	€ 4.950.000,00	FATTIBILITA'	116	IN ATTESA DI FINANZIAMENTO					
		€ 6.679.741,94		**140**						

Fra gli interventi previsti nei vari progetti, i cui lavori sono in corso di esecuzione, ricordiamo quelli di miglioramento sismico, di rafforzamento locale, in un caso anche di demolizione e ricostruzione in sito, di efficientamento energetico dell'involucro opaco (verticale e orizzontale), la sostituzione degli infissi, la realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solare termico, l'adeguamento degli impianti (elettrico, ascensori, idrico, fognario, termico) e la sistemazione delle aree esterne e a verde.

Negli interventi di efficientamento di Adrano (via IV Novembre) e di Catania (via Cantone Santo), appaltati mediante appalto integrato, fra le migliorie offerte dagli aggiudicatari vi è la realizzazione di un impianto fotovoltaico per la creazi-

one di una COMUNITA' ENERGETICA RINNOVABILE (CER) di cui all'art. 42 bis del Decreto Milleproroghe (D.L. n. 162 del 30/12/2019), convertito in legge n. 8 del 29/02/2020.

Una attività voluta fortemente dal Presidente e dal CDA è quella della realizzazione di alloggi per studenti universitari in località Tavoliere a Catania, nei pressi del Policlinico Universitario. Infatti, a maggio dello scorso anno l'IACP di Catania ha partecipato al V° Bando del Ministero dell'Università e della Ricerca avente ad oggetto l'erogazione di cofinanziamenti (75%), a valere anche su risorse del PNRR, per la realizzazione di strutture residenziali universitarie, di cui alla Legge n. 338/2000 (D.M. nn. 1257/2021 e 1256/2021 del 30/11/2021 e D.D. n. 168 del 10/02/2022), per un importo complessivo di € 14.458.000, di cui € 9.580.853 quale cofinanzimento a carico dello stato e € 4.999.147 a carico dell'Istituto, la cui graduatoria è ancora in corso di redazione.■

L'INTERVISTA

Angelo Salvatore Sicali

Presidente IACP Catania

Fra i problemi più seri che coinvolgono lo IACP, come nella maggior parte del paese c'è la morosità e il problema delle occupazioni abusive. Quali sono i dati della sua azienda?

«Il problema della morosità è un problema molto grave anche se in quest'ultimo quinquennio si è registrata una riduzione della morosità dal 61,77% dell'anno 2016, oggi si registra una morosità del 50% con un decremento annuo del 2%. Dati molto elevati anche a causa delle numerose difficoltà riscontrate per le procedure esecutive e la scarsa collaborazione con i servizi sociali degli Enti locali. Infatti, è stato dimostrato che la morosità aumenta nei territori in cui si registra una scarsa collaborazione con i servizi sociali.

Intensa è l'attività per il monitoraggio ed il recupero dei crediti attraverso provvedimenti che vanno dai solleciti di pagamento fino ad accordi di pagamento rateale successivi alla notifica del decreto ingiuntivo. Non esiste una commissione per la valutazione della morosità incolpevole. Nel caso l'utente si trovi in posizione di temporanea difficoltà e sussista l'impegno a fare fronte ai propri debiti, il nostro ufficio concorda un pagamento rateale degli arretrati. Con delibera n° 23 del 19/06/2018 è stato approvato un regolamento per il recupero della morosità con il quale si disciplinano delle procedure da destinare alle fasce sociali meno abbienti. Un altro problema molto serio che riguarda la gestione degli alloggi ERP è quello delle occupazioni abusive».

> **"Dal mio insediamento, ho improntato le attività sulle buone pratiche, riqualificando il patrimonio pubblico di proprietà attraverso interventi sull'efficienza egergetica, la resilienza e la sicurezza sismica.**

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

«L'IMU rappresenta un grave problema per lo IACP cosi come per tutti gli enti ERP. Lo IACP nel 2016 ha chiuso una transazione con il comune di Catania per imposte pregresse non pagate. E' indubbio che annualmente affrontiamo il problema dei contenziosi contro i comuni e si ritiene necessario un intervento legislativo che possa chiarire in maniera inequivocabile l'attribuzione della categoria catastale in maniera univoca e l'esenzione alla tassazione dal momento che lo IACP gestiste alloggi sociali. In Sicilia il canone mensile per l'alloggio ERP ammonta a €52,00 e la questione relativa al pagamento IMU crea peraltro un dispendio di energie che potrebbero invece essere utilizzate per combattere la morosità o per offrire ulteriori servizi alla cittadinanza stante l'esiguo personale in servizio».

Parliamo di IVA PRORATA

«Lo IACP di Catania ha un pro rata significativo che rende detraibile l'iva per un importo di circa il 15%. Il problema del pro rata si è reso evidente soprattutto quando si è dovuto affrontare il problema "superbonus". Le diverse posizioni assunte dall'Agenzia delle Entrate non hanno facilitato il nostro compito e anche in questo caso sarebbe opportuno che si intervenisse con un intervento chiarificatore univoco da parte delle amministrazioni centrali».

Proroga superBonus 110, può darci dei 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, perché?

«I bonus fiscali del superBonus 110% (ecobonus e sismabonus) hanno suscitato grande interesse per lo IACP di Catania, trattandosi di agevolazioni che possono consentire la riqualificazione strutturale ed energetica di parte del nostro patrimonio pubblico.

Dopo diverse interlocuzioni con gli attori del territorio, lo scorso 27/05/2022

sono scaduti i termini per la presentazione di proposte di PPP per la "Riqualificazione del patrimonio immobiliare dello IACP di Catania con il ricorso alle norme agevolate del superBonus" il cui avviso era stato pubblicato il 09/03/2022 e riguardava ben 1.721 alloggi (circa il 20% degli alloggi di proprietà) suddivisi in 35 lotti, di cui 699 alloggi per 12 lotti ricadenti su Catania città e 1.022 alloggi per 23 lotti sulla provincia etnea, il tutto stimato in circa 175 milioni di euro di interventi. Le proposte progettuali presentate dagli operatori economici hanno interessato 16 lotti, ritenuti forse i più appetibili, coinvolgendo tutti i 699 alloggi di Catania e 168 alloggi ricadenti nel territorio provinciale. I restanti 19 lotti, per complessivi 854 alloggi, sono stati oggetto nello scorso anno di una unica proposta in PPP, ricorrendo sempre alle agevolazioni del superBonus. Ma, purtroppo, per le vicissitudine note a tutti (IVA, caro materiali, tempistica ed incertezza normativa), le iniziative messe in campo sono state sospese (a breve si procederà all'annullamento degli iter), bloccando di fatto una riqualificazione "EPOCALE" del patrimonio pubblico immobiliare di proprietà dell'Istituto».

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

«Lo IACP di Catania, fatta eccezione per le iniziative legate al superBonus, di cui in precedenza, non ha sviluppato alcun progetto in tal senso. Di certo si tratta di un'opportunità che potrebbe essere sfruttata in futuro coinvolgendo l'operatore privato in interventi di manutenzione sul patrimonio pubblico, legati più alla riqualificazione energetica, laddove potrebbero trovarsi idonee forme di remunerazione. Da sottolineare l'importanza delle ttività di miglioramento strutturale, o di nuove realizzazioni, da realizzare in assenza di finanziamenti pubblici.
Rispondendo esplicitamente alla domanda posta, non pare vi siano vincoli o ostacoli all'utilizzo del PPP, come si è potuto evincere nell'applicare tale istituto alle iniziative del superBonus, ove i ricavi di gestione dell'operatore economico o la remunerazione della concessione, era ed è possibile averli attraverso la cessione del credito di imposta, poiché conforme alle previsioni della Dir. 23/2014/UE nonché al comma 2 dell'art. 180 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i, che prevede "nei contratti di partenariato pubblico privato, i ricavi di gestione dell'operatore

economico provengono dal canone riconosciuto dall'ente concedente e/o da qualsiasi altra forma di contropartita economica ricevuta dal medesimo operatore economico, anche sotto forma di introito diretto dalla gestione del servizio ad utenza esterna". Motivo per cui, il credito di imposta generato dall'operazione assume forma esclusiva di pagamento e valore di contropartita economica ricevuta dall'operatore economico».

Le "occupazioni" sono in preoccupante aumento. Può darci qualche dato?

«Il problema delle occupazione abusive risulta essere un tema molto spinoso per lo IACP di Catania. Nel 2016 gli alloggi occupati abusivamente erano 2.260 mentre ad oggi gli alloggi occupati sono 1.546. La riduzione del numero degli alloggi occupati abusivamente si è realizzata anche grazie alla L.R.8 del 2018, con la quale è stato possibile regolarizzare 714 posizioni di occupazione abusive. Bisogna affermare che grazie ad una sinergia con le forze dell'Ordine e in virtù del D.L. 47 del 2014, con il quale non è possibile concedere la residenza agli occupanti abusivi, il numero delle occupazioni abusive si è ridotto notevolmente».

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

«Il condominio misto è inteso come soggetto privato, pertanto, vista la sua natura giuridica, il codice dei contratti pubblici non deve e non può essere applicato. E' auspicabile che l'amministratore del condominio nella scelta degli operatori economici, sia essi tecnici che imprese, richieda più preventivi di spesa per assicurare l'adeguatezza della scelta, così come è auspicabile, in particolare nella fase esecutiva e per importi importanti, che l'impresa possegga determinati requisiti tecnico-economici, quali ad esempio il possesso dell'attestazione SOA, oltre che soggettivi». ■

Fotonotizia

Impianto fotovoltaico per la creazione di una COMUNITÀ ENERGETICA RINNOVABILE (CER)

–

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico sarà condivisa tra tutti gli appartamenti degli edifici che faranno parte della comunità.

Le CER ed il caso concreto dello IACP di Catania

L'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Catania è stato beneficiario di risorse pari a circa 29 milioni di euro a valere sul PNIC (PIANO NAZIONALE INVESTIMENTI COMPLEMENTARE) al PNRR (PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA) con il bando "Sicuro Verde Sociale".

In particolare sono stati finanziati 11 interventi, di cui 5 sono andati in gara mediante APPALTO INTEGRATO, ponendo a base d'asta il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico.

Le ditte aggiudicatarie di 2 interventi fra questi ultimi, nel progetto definitivo presentato in sede di gara, hanno previsto fra le migliorie tecnico-qualitative offerte la realizzazione di impianti fotovoltaici per la creazione di una COMUNITA' ENERGETICA RINNOVABILE (CER), di cui all'art. 42 bis del Decreto Milleproroghe (D.L. n. 162 del 30/12/2019), convertito in Legge n. 8 del 29/02/2020:

- uno a Catania in via Cantone Santo (140 alloggi), con una previsione di un impianto da 140 kw su tetto a falde (pannelli da 500 w);
- uno ad Adrano in via IV Novembre (51 alloggi), con una previsione di un impianto da 50,4 kw su copertura a falde (pannelli da 420 w).

Naturalmente alla base della formazione di una comunità di energia rinnovabile vi è la presenza di impianti di produzione di energia rinnovabile e di almeno due soggetti consumatori ubicati in edifici diversi, nel territorio sotteso dalla medesima cabina elettrica primaria. Qualora invece i consumatori siano tutti ubicati all'interno di un unico edificio (condominio) si parla di gruppi di autoconsumo collettivo i quali, seppur seguendo i medesimi principi della Comunità energetica, hanno regole leggermente differenti. Lo IACP assumerà solo il ruolo di promotore/facilitatore nella costituzione delle CER senza entrarne direttamente a farne parte, proponendo le azioni nelle diverse fasi di vita delle Comunità.

Nella fase iniziale l'attività posta in essere dall'Istituto è stata quella di supporto all'individuazione delle superfici da mettere a disposizione, valorizzando il proprio patrimonio, successivamente porrà in essere tutte le azioni per il dialogo con gli stakeholders dei territori interessati e con l'informazione mediante campagne informative; infine, al momento della consegna e ad ultimazione dei lavori, faciliterà le analisi ed i monitoraggi tecnici, dando informazioni sui risultati tramite il proprio sito istituzionale.

L'energia prodotta sarà condivisa da tutti gli alloggi che faranno parte delle CER, i cui membri (utenti/condomini/famiglie), definiti prosumer, saranno protagonisti attivi nella gestione dei flussi energetici (destinatari di beni e di servizi che non si limitano al ruolo passivo di consumatore ma partecipano attivamente alle diverse fasi del processo produttivo). Il prosumer non solo godrà di una relativa autonomia energetica ma anche di benefici economici.

Possiederà un proprio impianto di produzione di energia, consumerà ciò di cui ha bisogno e immetterà in una rete locale l'energia in esubero per scambiarla con gli altri membri della comunità oppure potrà accumularla e restituirla alle unità di consumo nel momento più opportuno.■

Intervista ad Alessandro Aricò

Assessore Regione Sicilia

La casa per gli italiani è una priorità.
L'articolo 25 della dichiarazione Onu persegue uno scopo similare all'articolo 47 della nostra Costituzione, tutelando un tenore di vita adeguato a garantire a tutti un'abitazione in cui vivere.
«Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà».

Cosa ne pensa?

L'edilizia residenziale pubblica in Italia ospita circa 1,4 milioni di inquilini (di cui 87,2% italiani e 12,8% stranieri). Del parco edilizio disponibile più del 50% degli edifici sono stati costruiti prima del 1980, nel corso dei 40 anni e oltre di vita, nella maggior parte degli immobili non sono mai stati effettuati interventi significativi di riqualificazione. Un recente studio Nomisma-Federcasa (maggio 2020- DIMENSIONE DEL DISAGIO ABITATIVO PRE E POST EMERGENZA Covid-19) ha analizzato la criticità degli strati più fragili della popolazione e lo stato degli edifici della Edilizia Residenziale pubblica.
Le conclusioni emerse sono:
La necessità di riadattare edifici esistenti dei Comuni, non utilizzati, da mettere a disposizione delle nuove assegnazioni, 12 mila alloggi l'anno (per 15 anni, con un costo di 25 mila euro medi ad alloggio stimato sulla casistica degli interventi già realizzati con la legge '80), richiederebbe circa 300 milioni euro/anno.
La necessità di riqualificare per ridurre il rischio sismico ed incrementare l'efficienza energetica (per fronteggiare la povertà energetica) per ulteriori 30 mila alloggi/anno (per 15 anni, assumendo un costo di 50 mila euro ad alloggio richiederebbe 1,5 miliardi euro/anno).
la proposta di una rigenerazione urbana ed edilizia residenziale pubblica, con un piano che realizzi 200 mila alloggi in 15 anni, rispondendo al disagio economico di famiglie in affitto, mediante la demolizione e ricostruzione e il recupero di edifici esistenti e non utilizzati e delle aree dismesse. Considerando 13,33 mila alloggi/anno con un costo di 150 k€/alloggio, questo intervento richiederebbe 2 miliardi euro/anno.

Qual è la sua ricetta?

La soluzione che potrebbe dare risposte concrete a questo particolare fabbisogno abitativo potrebbe essere rappresentata dal cosiddetto "social housing", inteso proprio come forma di edilizia residenziale sociale, riferibile a progetti il cui fine è garantire l'accesso alla casa alle persone ritenute più fragili, non solo dal

punto di vista economico. Questi progetti, a cui si applicano prevalentemente canoni di locazione calmierati, devono svilupparsi in modo da garantire un contesto residenziale di qualità e sono spesso caratterizzati dalla presenza di spazi pubblici aperti al quartiere.
Per questo, a differenza della vecchia (e superata) concezione di "casa popolare", le architetture dei progetti di housing sociale sono sempre più specifiche e curate, con l'intento di creare spazi abitativi confortevoli e vicini ai bisogni degli utenti, spesso arricchiti da spazi comuni in grado di stimolare la vita di comunità.
Al riguardo, ho appreso con orgoglio la notizia che in occasione del Festival di Housing Europe ISFH, che si terrà a Barcellona dal 7 al 9 giugno, un progetto del mio assessorato, elaborato dallo IACP di Trapani, è stato chiamato a presentare l'intervento "Social Housing Riqualificazione edilizia per il recupero dell'ex scuola in Contrada Amabilina, Marsala" finanziato dall'Unione Europea nell'ambito del PO FESR 2014/2020, azione 9.4.1.
ISHF, ricordo, è un'iniziativa di Housing Europe, la Federazione europea dell'edilizia pubblica, cooperativa e sociale, e dei suoi membri e alleati, presente in 25 paesi e che comprende 25 milioni di alloggi, l'11% del patrimonio abitativo dell'Unione europea.
Il progetto è stato inserito nella pubblicazione Federcasa degli interventi che riguardano il welfare, la gestione sociale e progetti innovativi che verrà presentata nel corso della stessa manifestazione.

L'emergenza covid prima, l'inflazione e l'aumento del costo dell'energia adesso, sta' mettendo a dura prova gli italiani, proprio per questo la casa oggi più che mai deve essere un punto fermo da non politicizzare. Un punto d'incontro bipartisan fra tutti gli schieramenti politici, come state lavorando per attuare questo obiettivo?
Il governo regionale, in linea con quanto sta facendo il governo centrale, ha sin da subito adottato misure urgenti di contrasto al caro vita, concedendo un sostegno economico alle imprese e ai cittadini per l'incremento delle spese legate al consumo energetico stanziando 150 milioni di euro a valere sul Piano sviluppo e coesione 2014/2020. Il contributo mira ad abbattere fino al 100% gli incrementi dei costi energetici del 2022 rispetto al 2021, fino a un massimo di 20.000 euro.

Parliamo di superbonus 110% e delle altre misurefavorevoli alle ristrutturazioni?
Il Superbonus è nato con intenti condivisibili ma ha generato vari problemi in fase di attuazione. Poter scaricare il 110% di quello che si spendeva ha, probabilmente, fatto lievitare i costi delle materie prime perché nessuno degli attori del mercato aveva interesse ad abbassare i costi, tanto lo Stato rimborsava più di quan-

to si spende. Altro grande problema era e rimane ancora oggi la cedibilità del credito, ideata dal precedente Governo Nazionale. All'interno della misura, infatti, si sono insinuate truffe ai danni dello Stato e quindi dei contribuenti, aziende e cittadini. Adesso si sta intervenendo sulle banche e su tutti gli attori che è possibile coinvolgere per assorbire i crediti che sono- come si dice- incagliati. Ma adesso, a posteriori, occorre lavorare sulla certificabilità del credito per renderlo appetibile.

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

Mediante misure ad hoc, quali sgravi o incentivi per il recupero di immobili finalizzato all'adeguamento a classi energetiche più efficienti. Sono allo studio dei miei uffici interventi che vanno in questa direzione e, contemporaneamente, un'attenta attività di analisi per il reperimento delle risorse necessarie.

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

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

Nell'ambito del più generale progetto di riforma, la legge di bilancio 2022 ha mantenuto sostanzialmente inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) per i quali è prevista l'applicazione della detrazione di 200 euro e dell'aliquota ordinaria, o di quella eventualmente ridotta deliberata dal Comune. Particolarmente significativa, però, è la nuova disposizione introdotta rispetto al precedente regime IMU: la facoltà di azzerare l'aliquota relativa agli immobili in questione che non erano, e continuano a non essere, assimilati all'abitazione principale.

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

Il controllo territoriale spesso ad appannaggio della criminalità organizzata e le pratiche di occupazione abusiva sono fenomeni che vanno condannati e combattuti. Naturalmente vanno semplificate e velocizzate le assegnazioni a chi ne ha diritto e una riforma di settore andrebbe adottata.

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

L'Assessorato regionale alle Infrastrutture, Mobilità e Trasporti, che ho l'onore di guidare, ha stanziato ben 17 milioni di euro per il "bonus affitti": un contributo integrativo che la Regione Siciliana eroga per sostenere le famiglie siciliane titolari di un contratto di locazione per abitazioni private e di edilizia residenziale pubblica. È in via di pubblicazione il bando regionale che illustrerà i requisiti necessari e la documentazione da presentare per accedere al contributo. Si tratta, come è evidente, di un sostegno concreto a tutti quei soggetti che per cause contingenti versano in una condizione, si spera temporanea, di difficoltà economica.■

Appuntamenti

Agorà e Convegni

AGORÀ - 17 MAGGIO
"Sicurezza a 360°"
Sicurezza edilizia, sicurezza per gli inquilini

—

Ne abbiamo parlato con l'Ingegner. Andrea Barocci, Presidente ISI (Ingegneria Sismica Italiana), Il Dott. Davide Bordoni, consigliere del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti , L'Ingegner Flavio Cecchi, Responsabile progettazione Marini e M3S, Alberto Zanni, Presidente di Confabitare , Paolo Migliavacca, Business Unit Director di ROCKWOOL Italia.

Sicurezza declinato sotto tanti aspetti, fra cui anche quello della staticità e sulla sicurezza degli immobili che nel caso specifico dei nostri associati, essendo datati, necessitano di un monitoraggio costante soprattutto nelle Regioni a rischio sismico.

Davide Bordoni, Consigliere del Ministro Salvini, ha portato il saluto del Ministro Salvini, ministro delle Infrastrutture «quando si parla di innovazione infrastrutturale nelle abitazioni delle ex Iacp e in generale delle abitazioni pubbliche il ministero delle infrastrutture è sempre molto attento e pronto a sostenere le iniziative meritevoli le tecnologie presentate oggi mi sembrano assolutamente in linea con la nostra politica innovativa».

Alberto Zanni, Presidente di Confabitare ha parlato di sicurezza degli edifici ad uso abitativo come chiave per la sicurezza urbana.

Molti dei quartieri pubblici sono oggi interessati da marginalizzazione sociale e degrado urbanistico ed edilizio. La tutela del diritto all'abitare deve essere garantita tenendo conto anche della sicurezza sociale ed edilizia. Sicurezza sociale: Confabitare ritiene fondamentale attuare interventi di riqualificazione dello spazio fisico e di sostegno alle comunità locali per favorire meccanismi di controllo spontaneo del territorio. La sicurezza sociale può essere

incrementata promuovendo la presenza di attività commerciali, la copertura della fibra ottica, l'efficienza dei trasporti pubblici. Sicurezza edilizia: bisogna anche puntare su bonus e incentivi come quelli destinati alla riqualificazione degli edifici → gran parte del patrimonio immobiliare non rispetta gli standard energetici, di salubrità e sicurezza attuali. Necessità di intervenire sull'efficienza energetica e la sicurezza statica, anti-sismica e antincendio degli edifici.
Per il Gruppo ROCKWOOL (che fa' fronte a molte delle principali sfide odierne in fatto di sostenibilità e sviluppo, dal consumo energetico all'inquinamento acustico, dalla resilienza al fuoco alla carenza idrica e alle alluvioni) c'era Paolo Migliavacca, Business Unit Director di Rockwool Italia che ha affrontato il tema della sicurezza antincendio degli edifici come diritto da promuovere

Sicurezza edilizia: particolare attenzione deve essere rivolta alle facciate, che possono essere moltiplicatrici di rischio di incendio → Torre dei Moro a Milano. Nel corso delle indagini è emerso che "materiali identici e stesse tecniche di messa in opera sono utilizzati in Italia e all'estero → i Vigili del Fuoco hanno mappato gli immobili che presentano i medesimi pannelli, tra cui ospedali, hotel, aziende e data center. La cronaca riferisce casi di allarme: Palasalute di Sanremo, presidi sanitari di Lucca, Massa, Pistoia e Prato. Inoltre, rimozione dei pannelli già effettuata presso l'Ospedale del Ponte di Varese.

Molto resta ancora da fare per avvicinare la normativa italiana alle regolamentazioni più avanzate di altri Paesi in Europa, come UK in primis (che ha imparato dal dramma della Grenfell Tower), Francia e Germania. Insieme a Confabitare e Movimento Consumatori Rockwool sta conducendo una campagna di informazione e sensibilizzazione pubblica e istituzionale a favore della sicurezza antincendio degli edifici → l'obiettivo è promuovere un cambiamento per garantire ai cittadini edifici sicuri, soprattutto quelli più alti e sensibili, come i condomini. Negli ultimi anni, grazie agli incentivi statali, abbiamo assistito ad una spinta alla riqualificazione energetica.

Un edificio più efficiente, non sempre è più sicuro: spesso non si è tenuto conto in maniera adeguata dell'impatto degli interventi sulla prevenzione antincendio. Rischi collegati all'elettrificazione: esplosioni accidentali di monopattini elettrici o bombole del gas, come nel caso dell'incidente avvenuto la scorsa settimana a Milano (11 maggio 2023) possono impattare sulla sicurezza dei fabbricati, specie con la diffusione di rivestimenti combustibili per migliorare l'efficienza energetica.
Nel corso dell'Incontro in remoto è stato presentato un apparecchio, il SAC che altro non è che un sistema di monitoraggio strutturale strumentale di un singolo blocco costruttivo di un edificio (scala, torre, corpo di fabbrica, ...) che acquisisce valori dai sensori e li trasmette ad un'unità centrale, dove vengono controllati e sorvegliati in tempo reale da un'intelligenza artificiale ed una Centrale Operativa in servizio H24/7.

SAC è il Sistema Analisi Costruzione per il controllo e la sorveglianza continua in tempo reale di alcuni parametri caratteristici della struttura di un fabbricato. Il SAC è semplice da installare ed efficace grazie alla sua avanzata tecnologia, è a basso consumo con i suoi 10 W di assorbimento, offre un servizio di centrale operativa H 24, prevede inoltre l'indennizzo dei danni derivanti da mancata o tardiva comunicazione di eventi fino ad un importo di € 1.000.000 tramite la UNIPOLSAI (polizza n.1/53847/61/158455020).

SAC è costituito da una stazione principale a cui vengono collegati tramite un cavo, n. 4 sensori multifunzionali ed un sensore ambientale di temperatura e umidità relativa. Il sensore multifunzionale è munito di un accelerometro strutturale in grado di acquisire, dal punto di installazione, valori di accelerazione, velocità, vibrazione e spostamenti di inclinazione e rotazione. Il sistema si applica ad ogni singolo blocco costruttivo presente nell'edificio. Due sensori multifunzionali, l'unità principale ed il sensore ambientale, vengono installati nei locali alti dell'edificio, gli altri due sensori saranno installati in prossimità del piano campagna del fabbricato. I sensori sono interconnessi e dotati di segnale di sin-

cronismo. Con questa disposizione, in caso di evento sismico, é possibile mettere a disposizione dei tecnici, i valori dell'accelerazione al suolo o della relativa risposta del sistema, in modo da permettere la valutazione del comportamento del fabbricato da parte dei tecnici ed eventualmente prevedere interventi di miglioramento della risposta sismica dell'edificio. Il sistema ha un basso consumo (10 W/h - costo medio € 1,00/mese), viene alimentato dalla tensione di rete ed è munito di un sistema di batteria tampone che ne assicura il funzionamento continuo anche in assenza di alimentazione principale.

Il costo del sistema comprensivo di, fornitura, posa in opera (escluso il collegamento dei sensori tra i piani ed eventuali opere murarie), canone per il servizio di gestione e funzionamento per otto anni, dovrà essere calcolato in funzione del prezziario DEI. Tutti i costi sono coperti dalla cessione del bonus e incentivi fiscali per monitoraggio strutturale continuo (Sismabonus 110%).

CONVEGNO - 10 MAGGIO

Digital real estate: come valorizzare il patrimonio pubblico residenziale con il digitale

In collaborazione con Rina Prime Value Services, IdeaRE

—

Si è tenuto nei giorni scorsi a Roma, l'evento organizzato da Rina Prime Value Services, IdeaRE e Federcasa con tema "Valorizzazione del patrimonio pubblico residenziale grazie al digital real estate".

L'evento ha coinvolto l'Onorevole Paola De Micheli del Partito Democratico, l'Onorevole di Fratelli d'Italia Marco Osnato, l'amministratore delegato di RINA Prime Value Services Piercarlo Rolando e l'amministratore delegato di IdeaRE Paolo Vari. Presenti anche Andrea Tobia Zevi assessore al patrimonio di Roma capitale. Marco Buttieri, membro della giunta Federcasa e presidente Piemonte sud, Guido Boarelli Direttore Generale Casa ATC servizi, Lorenzo Bressan, Responsabile servizio pianificazione strategica e sistemi informativi ATER Roma.

Nel corso dell'appuntamento in presenza all'Hotel Best Western di Roma si è parlato di PNRR e digitalizzazione in Italia, di come il PNRR pone l'attenzione sui temi della digitalizzazione, delle innovazione e competitività nel settore immobiliare, della crescita del settore PropTech, delle sfide tecnologiche per innovare il real estate e prospettive di sviluppo; e ancora dell'efficienza energetica degli immobili e di come affrontare concretamente la riqualificazione del Patrimonio Italiano.

L'evento è stato presentato e a moderato dal Giornalista Economico e Banchiere

Beppe Ghisolfi, nonché consigliere di amministrazione dell'Istituto mondiale delle casse di risparmio (WSBI).

Ad aprire i lavori Riccardo Novacco e Patrizio Losi, rispettivamente presidente e direttore di Federcasa. "La pandemia, ha spiegato Novacco, ha dato la spinta decisiva verso l'adozione di nuovi sistemi informativi, di comunicazione e gestionali, ed è necessario proseguire su questa strada, tanto più che i risultati si sono rivelati particolarmente vantaggiosi per le aziende e per gli utenti. Il problema principale che le aziende devono affrontare è la carenza di competenze interne in grado di sviluppare ulteriormente il percorso intrapreso, Un gap che però non è incolmabile e bisognerà incanalare energie ed investimenti sulla formazione del personale: solo così, i nuovi ed avanzati strumenti digitali saranno un valido strumento a supporto della riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico".

Per Piercarlo Rolando, l'amministratore delegato di RINA Prime Value Services:"Sono tanti gli ambiti del Pnrr che coinvolgono il mondo immobiliare, e la digitalizzazione è una priorità per cogliere al meglio opportunità e investimenti. Digitalizzazione, rigenerazione urbana, conversione energetica e ammodernamento del patrimonio edilizio sanitario sono le principali priorità. il Pnrr stesso pone l'attenzione sui temi della digitalizzazione, innovazione e competitività: le sfide tecnologiche sono inevitabili per innovare il real estate, e moltissime sono le prospettive di crescita nel settore del PropTech. È inoltre fondamentale affrontare la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare italiano, anche alla luce delle nuove normative UE".■

C2R Energy consulting per Federcasa

La sicurezza sismica degli edifici ERP

Luca Rollino
Ceo LESS e C2R Energy Consulting

19 maggio 2023

—

Con la legge del 31 maggio 1903, n. 254, in Italia venne fondato l'Istituto Case Popolari che regolamentò, per la prima volta, la concessione di case popolari. Negli anni '50 fu realizzato il Piano INA-Casa che portò alla creazione di oltre 2 milioni di unità immobiliari tra il 1949 e il 1963. È proprio in questi anni che si approfondisce lo studio dell'ingegneria sismica. Volendo valutare la sicurezza degli edifici del dopoguerra, è necessario innanzitutto ripercorrere l'evoluzione delle normative tecniche delle costruzioni del XX secolo e la loro effettiva applicazione.

La progettazione e le modalità di esecuzione delle strutture in c.a. sono state regolate da due caposaldi normativi: Il Regio Decreto n. 2229 del 16/11/1939 e la Legge n. 1086 del 05/11/1971. Di conseguenza, gran parte dell'edilizia residenziale pubblica esistente è stata progettata secondo le norme del '39 che non menziona questioni sismiche.

Accennando alle problematiche che possono presentare gli edifici di edilizia residenziale pubblica costruiti in quegli anni, direttamente o indirettamente dallo Stato, bisogna indagare sui comuni errori di progettazione e di esecuzione che ad oggi sappiamo essere comuni per quel determinato periodo storico. Vanno inoltre analizzati caso per caso gli eventuali stati di degrado in atto, che potrebbero influire sulla resistenza ai carichi statici per i quali tali strutture sono state concepite. Infine, andrebbe valutata la loro sicurezza sismica, ovvero la capacità di risposta al terremoto previsto per l'area in cui si sorge l'edificio.

In Italia sono diversi gli incidenti avvenuti a causa di errori nella progettazione e/o per l'utilizzo di materiali di pessima qualità nelle realizzazioni delle opere. Un esempio è il collasso nel 1999 del condominio in viale Giotto a Foggia, costruito alla fine degli anni '60. Altri esempi di progettazione obsoleta e con scarsa qualità dei materiali sono i vari crolli nei terremoti susseguitisi negli anni nel nostro paese. Uno dei tanti eventi è il terremoto in Irpinia del 1980, cinque anni prima era stato approvato il D.M. 09/03/1975 che aveva introdotto importanti innovazioni, tra cui l'obbligatorietà di considerare anche le azioni orizzontali agenti in due direzioni, andando così a simulare in maniera semplificata l'azione di un terremoto. Negli anni successivi le tecniche di progettazione e le Norme si sono evolute di pari passo con il verificarsi degli eventi sismici in Italia, sino al giorno d'oggi, in cui tutto il territorio nazionale è considerato sismicamente a rischio (con zone differenziate per accelerazione al suolo), le azioni sono valutate con analisi complesse, e i dettagli costruttivi sono sempre più minuziosi.

È da ricordare, inoltre, che negli anni del dopoguerra, a causa della situazione di eccezionale urgenza per la ricostruzione, venne consentito l'utilizzo di acciai che non sempre rispettavano i limiti normativi. Ma anche quando tali acciai da armatura erano a norma, tali regolamentazioni dell'epoca presentavano due gravi problematiche: l'uso previsto di barre d'armatura lisce, infatti solo dopo gli anni 70 nella costruzione degli edifici si sono cominciate a utilizzare barre ad aderenza migliorata; la classe di resistenza degli acciai, pari a circa la metà di quella degli acciai attualmente utilizzati per il conglomerato cementizio armato.

Per una valutazione corretta del grado di sicurezza offerta dalle strutture è necessario, tra le altre cose, effettuare un'analisi storico critica con la documentazione tecnica di costruzione, e verificare l'effettivo stato di deterioramento o sofferenza del fabbricato. Affinché il patrimonio edilizio italiano in generale, e gli edifici residenziali pubblici in particolare, siano messi in sicurezza, è necessario adeguare o, almeno, migliorare la resistenza sismica delle strutture ai sensi delle

nuove Norme. Deve divenire chiaro anche ai non addetti ai lavori, che gran parte del patrimonio edile esistente possiede carenze di qualità costruttiva, assenza di dettagli costruttivi e tecniche proprie di una progettazione alle azioni orizzontali, e problemi di vetustà.

Come è evidente, la valutazione del grado di sicurezza offerto dalle strutture in calcestruzzo armato meno recenti ha una cruciale importanza, ancora di più per tutte quelle costruite tra gli anni 50 e 80, in particolare per quelle che non sono state soggette a interventi di manutenzione e controllo.

Va anche sottolineato che, vista l'importanza degli interventi per rendere adeguata una costruzione al sisma, anche laddove vi sia la decisione da parte di privati o della Pubblica Amministrazione di agire per l'esecuzione di un intervento di miglioramento o adeguamento sismico, questa volontà si scontra con due peculiarità fondamentali degli interventi sull'esistente: invasività e onere finanziario dell'intervento. Infatti, l'esecuzione di un intervento di messa in sicurezza "realmente efficace" su un fabbricato esistente, per renderlo idoneo a fronteggiare un evento sismico, richiede una serie di indagini prima e di interventi poi sull'ossatura portante che, nella maggior parte dei casi, rendono i fabbricati inutilizzabili per l'intero periodo delle lavorazioni.

Dunque, occorre prevedere una precisa programmazione di tali interventi per ricollocare gli occupanti per tutta la durata del cantiere. A questo aspetto si aggiungono i costi di tali interventi, che implicano anche quelli dei ripristini edili delle porzioni in cui si è operato. In tal senso, dunque, risulta fondamentale lo stanziamento di fondi nazionali ed europei, oltre alla supervisione da parte degli enti competenti (genio civile o uffici regionali del rischio sismico) sull'utilizzo ragionato di tali fondi, affinché oltre ad essere adoperati da soggetti che operino nella legalità, vengano impiegati per progettare reali miglioramenti o adeguamenti della risposta sismica degli edifici e non interventi locali superficiali.

Vista l'importanza dell'argomento qui trattato, sia considerando la responsabilità che la Pubblica Amministrazione ha nei confronti dei fruitori degli edifici facenti parte dell'ERP, sia a livello globale, visto che non esistono vite più importanti di altre, occorre tenere alta la concentrazione su tale argomento di sicurezza, che cattura l'attenzione pubblica solo in occasione di eventi tragici, lasciando poi il passo all'evento di cronaca successiva. Bisogna sempre tenere in mente che l'azione di contrasto agli eventi tellurici si può solo attuare costruendo nuovi edifici antisismici e rendendo tali i fabbricati già esistenti.

I benefici di tale cultura di prevenzione magari non si riscontreranno nel breve periodo, sicuramente non nell'immediato, ma quando tali catastrofi avvengono, i danni sono istantanei, e si quantificano soprattutto con le vite delle persone, oltre che con la distruzione di cose e manufatti. Ciò per ricordare l'importanza della cultura antisismica, spesso messa in secondo piano rispetto ad altre tipologie di intervento che, pur generando riscontri economici più a breve termine, come quelli di efficientamento energetico, non hanno un impatto così rilevante sulla sicurezza umana.■

HOUSING EUROPE

Appuntamento a Barcellona per il Festival Housing Europe

Il 4° Festival Internazionale dell'Edilizia Sociale (7-9 giugno) a Barcellona è ormai alle porte.

Si tratta di un festival internazionale del social housing che tratta iniziative sui temi delle politiche abitative che vedono contemporaneamente il coinvolgimento di tutti gli attori del settore. Gli argomenti sono tutti quelli che rappresentano la vasta complessità ed importanza del nostro settore.

Il confronto è fondamentale per analizzare i problemi, dibattere, mettere insieme i diversi punti di vista e trovare soluzioni utili e proposte per i diversi livelli a cui rivolgersi: le istituzioni europee, nazionali, regionali e locali. Gli incontri possono essere utili anche per le aziende come le nostre per trovare spunti e idee da riportare nel nostro lavoro quotidiano.

Il Festival è anche l'occasione per aumentare il livello di sensibilizzazione e visibilità al nostro mondo affinchè trovi sempre più importanza tra chi prende le decisioni al livello politico.

Il programma è denso di appuntamenti.

Housing Europe sta (co)organizzando nove eventi e avrà uno stand al Palau de Congressos con alcune delle pubblicazioni più recenti del nostro Osservatorio della Ricerca e approfondimenti dei nostri membri.
In particolare, organizzerà in campo tecnologico, due giorni Affordable Housing per stimolante la riflessione sulla riduzione della povertà energetica, la discussione sull'adattamento climatico con particolare attenzione alla regione mediterranea per portare l'attenzione anche su vasti argomenti abitativi, come la politica fondiaria, la ristrutturazione di massa, l'azione innovativa per sradicare i senzatetto, e persino tenere un workshop su come possiamo padroneggiare le parole e le campagne di comunicazione per avere un impatto sui decisori politici.

Nell'ambito dell'insufficiente disponibilità di alloggi a prezzi accessibili in molte regioni, il 7 giugno è in programma un evento che analizzerà i diversi modi in cui il Governo sta utilizzando le politiche di gestione del territorio per aumentare la consegna di nuove case di edilizia Residenziale Pubblica a prezzi accessibili.

Housing Europe e ECTP hanno lavorato incessantemente per fornire esempi ispiratori in tutta Europa che evidenziano il ruolo di primo piano svolto dalla tecnologia nel miglioramento del benessere degli inquilini e nell'attuazione di efficaci misure di risparmio energetico in relazione alle ristrutturazioni in alloggi a prezzi accessibili, sociali o pubblici. Il programma è denso, poiché esperti e professionisti affronteranno le difficili sfide tecniche legate alla ristrutturazione, che vanno dalle soluzioni e dai materiali sostenibili pronti per il mercato all'uso dell'apprendimento automatico nei processi decisionali nell'edilizia sociale.
Gli eventi dell'8-9 giugno saranno l'occasione per essere aggiornati sulle ultime tecnologie.

Come possiamo adattare l'edilizia pubblica e sociale ad un clima mediterraneo sempre più caldo?
L'Europa meridionale condivide caratteristiche chiave in termini di rischi climatici, esposizione e vulnerabilità che la rendono particolarmente sensibile ai cambiamenti climatici. L'identificazione di queste vulnerabilità e percorsi di adattamento adeguati può contribuire a facilitare lo scambio di conoscenze ed esperienze in materia di resilienza.

Federcasa farà la sua parte prendendo parte ad una presentazione l'8 pomeriggio insieme ai colleghi di Spagna, Portogallo che stanno pianificando e adattando il loro parco immobiliare ai rischi legati al clima nella regione mediterranea.

I due progetti finanziati dall'UE, syn.ikia e ARV, sviluppano quartieri e comunità sostenibili, e i loro progetti pilota nel contesto mediterraneo coinvolgono progetti di edilizia pubblica in Spagna che condividono caratteristiche e ambizioni

socioeconomiche chiave. Invitando entrambi i leader di progetti pilota di Palma di Maiorca e della Catalogna, esploreremo le pratiche per l'impegno dei residenti in progetti abitativi efficienti dal punto di vista energetico nella regione del Mediterraneo.

Il programma è comunque vasto e abbraccia tutti i temi del nostro settore. ■

Raccolta comunicazioni

_Maggio 2023

COMUNICAZIONE41

PROT. N. 590

Roma, 27 aprile 2023

OGGETTO: IMPORTANTE CONGRESSO FEDERCASA ROMA 10 MAGGIO ORE 15.30

—

COMUNICAZIONE 42

PROT. N. 591

Roma 28 aprile 2023

OGGETTO: Osservatorio ERP: avvio rilevamento dati al 31 dicembre 2022

—

COMUNICAZIONE 43

PROT. N. 594

Roma, 28 aprile 2023

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa n. 4 IPES Alto Adige

—

COMUNICAZIONE 44

PROT. N. 653

Roma, 5 maggio 2023

OGGETTO: HOUSING EUROPE. Festival Internazionale dell'Edilizia Sociale (ISHF).
Barcellona 7-9 giugno 2023 - Presentazione progetti

—

COMUNICAZIONE 45

PROT. N. 655

Roma, 8 maggio 2023

OGGETTO: Housing Europe ISHF. Barcellona, 7-9 giugno 2023. Raccolta progetti

COMUNICAZIONE 46

PROT. N. 662

Roma, 9 maggio 2023

OGGETTO: HOUSING EUROPE. Festival Internazionale dell'Edilizia Sociale (ISHF). Barcellona 7-9 giugno 2023 – Link al programma provvisorio.

—

COMUNICAZIONE 47

PROT. N. 660

Roma, 9 maggio 2023

OGGETTO: agora: Sicurezza a 360°

—

COMUNICAZIONE 48

PROT. N. 676

Roma, 16 maggio 2023

OGGETTO: Convocazione conferenza nazionale dei dirigenti 22.6.23 roma c/o Hotel Forum ore 15.00

—

COMUNICAZIONE 49

PROT. N. 677

Roma, 16 maggio 2023

OGGETTO: convocazione riunione straordinaria presidente che applicano il ccnl Federcasa

—

COMUNICAZIONE 50

PROT. N. 682

Roma, 17 maggio 2023

OGGETTO: C2R Borsa di Dottorato Triennale PoliTO

—

COMUNICAZIONE 51

PROT. N. 687

Roma, 17 maggio 2023

OGGETTO: Conferenza Nazionale dei Dirigenti Roma 22 giugno 2023 precisazioni

—

COMUNICAZIONE 52

PROT. N. 688

Roma, 17 maggio 2023

OGGETTO: SICET PALERMO TRAPANI 19 MAGGIO 2023 ABITARE LA CITTA' - PALERMO

COMUNICAZIONE 53

PROT. N. 611

Roma, 22 maggio 2023

OGGETTO: HOUSING EUROPE programma. Festival Internazionale dell'Edilizia Sociale (ISHF). Barcellona 7-9 giugno 2023

—

COMUNICAZIONE 54

PROT. N. 716

Roma, 23 maggio 2023

OGGETTO: relazione agorà del 17 maggio 2023

—

COMUNICAZIONE 55

PROT. N. 726

Roma, 25 maggio 2023

OGGETTO: ECOMONDO – novembre 7 / 10 - 2023

effe
magazine

federcasa

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

www.federcasa.it