

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 23
ACER Ferrara

Gennaio 2025





effe magazine_Numero 23, gennaio 2025

Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Presentazione ACER Ferrara	6
Intervista a Daniele Palombo	12
Fotonotizia	16
Nomisma per Federcasa	18
In diretta dall'Europa	30
Futuro sostenibile	34

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

Direzione creativa e progetto grafico **MF**

Editoriale

Giada di Miceli

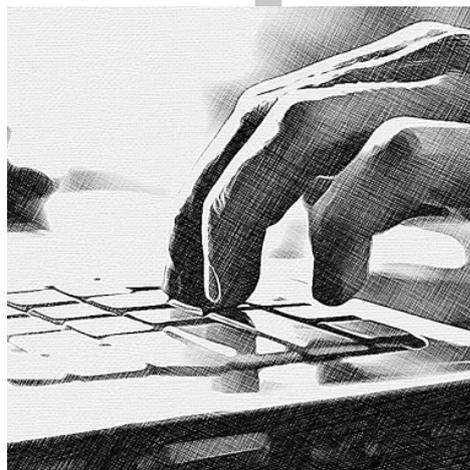
Responsabile relazioni esterne e dell'ufficio segreteria



Questo primo numero del 2025 è dedicato ad Acer Ferrara. L'azienda ha un volume di affari di €14.800.000 con 1.074 Fabbricati e 7.101 alloggi gestiti e 21 Comuni serviti nell'intera Provincia di Ferrara.

All'interno della pubblicazione troverete tutti i numeri dell'azienda con 11.047 inquilini erp e un'intervista a Daniele Palombo, Presidente ACER Ferrara che ci spiega il grande lavoro portato avanti dalla sua azienda casa; i dati descrivono l'attività aziendale e contano migliaia di interventi manutentivi ogni anno, decine di migliaia di risposte telefoniche all'anno agli utenti, tramite gli sportelli clienti in sede e diffusi capillarmente sul territorio provinciale, una importante attività in rete con le varie istituzioni locali, oltre ovviamente al ruolo di ente gestore del patrimonio abitativo dei Comuni.

In questo numero potrete trovare il preziosissimo Contributo di Elena Molignoni di Nomisma che ha sintetizzato la presentazione fatta alla scorsa Assemblea di Napoli, dell'osservatorio Nazionale ERP 2023. L'Obiettivo dell'Osservatorio è quello di dare trasparenza e supporto alle politiche abitative e sociali del Paese attraverso uno strumento conoscitivo in grado di misurare ed analizzare l'attività dei vari Enti, al fine di poter interloquire, con sempre maggior autorevolezza, a livello istituzionale ed intervenire tempestivamente nel dibattito pubblico, per orientare positivamente le politiche di settore.



L'ambizione è quella di far diventare l'Osservatorio, un vero e proprio strumento in grado di rappresentare l'intero sistema dell'ERP e restituire centralità al ruolo pubblico di Federcasa nelle politiche abitative del Paese.

Invito tutti gli associati a consultare il Sito di Federcasa, sempre aggiornato con tutte le informazioni che riguardano la Federazione e vi ricordo di segnalarmi tutte le notizie che vorreste evidenziare inviandole all'indirizzo dimiceli@federcasa.it.

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



Un anno di svolta

Marco Buttieri
Presidente FederCasa



Il 2025 che è appena iniziato rappresenterà davvero un anno di svolta per FederCasa.

Abbiamo molte sfide da superare e obiettivi da raggiungere nei prossimi mesi e possiamo farlo soltanto insieme, così come insieme finora, abbiamo deciso di intraprendere un percorso condiviso, che ha portato alla mia elezione, ma soprattutto e molto più importante, all'unanimità di intenti e filosofia di gestione della Federazione.

Con l'approvazione del bilancio a Napoli, dove si è anche deciso di accogliere la proposta di non aumentare le quote per l'anno in corso, abbiamo fissato questo percorso e aggiunto una tappa ulteriore che, come in tutti i documenti di prospettiva previsionali, prevede indicazioni chiare e precise sui prossimi passi da affrontare ancora insieme.

Tra questi abbiamo il confronto attivo con ANCI, e quindi con i Ministeri competenti, sul tema dell'applicazione dell'IMU alle nostre Aziende, dove coglieremo già nelle prossime settimane l'opportunità offertaci dal Sindaco di Napoli e Presidente Nazionale dell'Associazione dei Comuni per cercare soluzioni unitarie alla questione e avanzare ipotesi compensative delle minori entrate di bilancio per gli Enti locali che hanno attivato contenziosi e per evitarne di nuovi.

Inoltre, stiamo implementando come anticipato a

Napoli, il panel dei servizi offerti ai nostri Associati con alcune specificità per il nostro settore, anche a supporto e in affidamento diretto da parte delle Amministrazioni regionali e non solo.

In febbraio saremo nuovamente a Bruxelles per organizzare il prossimo evento al Parlamento, dove i nostri rappresentanti delle Aziende associate potranno essere protagonisti, ancora una volta, anche presso una delle più importanti istituzioni europee, per confrontarsi con Housing Europe, la Commissione europea, i Deputati e Delegati alla Casa e al Mediterraneo, che vorranno partecipare, sui temi a noi più cari e della prossima programmazione di lungo termine dei fondi strutturali dal 2028.

Nel corso della stessa missione avremo l'opportunità anche di incontrare i Commissari italiani nominati nella Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea, decisa dal Parlamento lo scorso dicembre.

Aggiungo, inoltre, che abbiamo avviato delle interlocuzioni molto positive anche con il Presidente dell'Azienda della Sardegna, al fine di farli rientrare come soci di FederCasa ed aggiungere un'importante regione, l'ultima mancante, alla rappresentanza nazionale del nostro sodalizio.

Senza voler tralasciare tutto il resto, termino con la misura che con la Legge di Bilancio 2025, Art. 1,



comma 513, ci riserva dopo oltre trent'anni una dotazione complessiva di ben 1.381 milioni di Euro per il comparto per interventi di efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili.

Su questa ultima sfida, il nostro impegno comune dovrà essere massimo perché come Federcasa abbiamo contribuito a definire le caratteristiche principali dell'opportunità e garantiremo un ruolo attivo che dovrà essere previsto dalla norma, proprio per consentire di spendere tutte le risorse disponibili nei tempi previsti.

In particolare, il nostro supporto tecnico sarà indispensabile per coordinare i progetti che altrimenti non raggiungerebbero le soglie minime di intervento e nella gestione delle procedure amministrative per individuare i partner di progetto per la candidatura, la sostenibilità finanziaria e lo sviluppo generale degli interventi.

Per queste ragioni e molte altre che non evidenzio, ma che conosciamo bene tutti, la conferma dell'iscrizione per l'anno 2025 diventa ancora più fondamentale che in passato.

Solo insieme, condividendo attività e obiettivi, come Federazione, possiamo vincere queste sfide e fare molti altri passi sul percorso avviato nel giugno scorso.

Abbiamo la responsabilità di garantire la piena operatività di Federcasa già dalle prossime scadenze e l'attività ordinaria e straordinaria, che sono state avviate nei mesi scorsi e che oggi più che mai sono indispensabile per proseguire il nostro cammino comune. ■



ACER Ferrara

Concretezza e innovazione



ACER Ferrara (Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara) nasce per effetto della Legge Regionale 24/2001, a seguito della quale gli IACP sono stati trasformati in un nuovo soggetto dotato di diversa natura giuridica: le Aziende Casa Emilia-Romagna.

ACER è un ente pubblico economico e costituisce lo "strumento" del quale Comuni e Provincia si possono avvalere per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative. La gestione dei suddetti patrimoni immobiliari prevede la loro manutenzione nonché gli interventi di recupero e di riqualificazione degli stessi; la fornitura di attività tecniche relative alla programmazione, progettazione, realizzazione di interventi edilizi e urbanistici, anche attraverso programmi complessi; la gestione di attività attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative rappresentate dalle famiglie non in grado di rivolgersi al libero mercato delle locazioni.

Era il 31 gennaio 1920 quando il Consiglio Comunale di Ferrara approvava il primo Statuto dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari ed Economiche di Ferrara. Con un atto successivo, il Ministero per l'Industria ed il Commercio riteneva opportuno apportarvi alcune modifiche, per cui lo Statuto del neonato Istituto veniva finalmente approvato in via definitiva con delibera del R.o Commissario del Co-



1.074
fabbricati

7.101
alloggi gestiti (compresi ERS e non ERP)

14.800.000 euro
volume d'affari

11.047
inquilini ERP

www.acerferrara.it

mune di Ferrara in data 19 giugno 1920.

L'attività svolta nel periodo del secondo dopoguerra, con l'avvento dello Stato democratico, dimostra concretamente l'apporto fondamentale offerto dall'Istituto alla rinascita materiale - ma non solo - di tutta la provincia di Ferrara. In un clima civile ed economico caratterizzato da rinnovata vitalità e intenso impegno, venne dato il via, da un lato, alla ricostruzione del patrimonio immobiliare distrutto o danneggiato dalla guerra e, dall'altro, si fronteggiò l'urgenza di provvedere a nuove costruzioni per i senza tetto ed i "sinistrati".

Nel volgere di pochi anni - dal 1945 al 1958 - il patrimonio immobiliare gravemente danneggiato fu riportato al primitivo stato di efficienza mentre fu contestualmente dato l'avvio ad ancora più consistenti programmi di nuove costruzioni.

Mentre veniva progressivamente risolto il problema di restituire una casa a chi ne era stato drammaticamente privato durante i duri anni di guerra, si affermava in quel periodo, con maggiore forza, l'esigenza di realizzare abitazioni "a misura d'uomo", in cui il cittadino potesse prendere coscienza dei propri diritti, anche di quelli che riguardano le condizioni materiali del vivere quotidiano.

L'8 agosto 2001 la Regione Emilia-Romagna promulga la Legge n° 24, che riforma la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo. Tempismo senza sbavature, espressione di un perfetto "senso" della storia o, più semplicemente, mera casualità legata alla coincidenza di date, fatto sta che il nuovo millennio si apre con la definitiva soppressione degli I.A.C.P. regionali e la nascita di un nuovo soggetto - le Aziende Casa Emilia-Romagna - dotato di diversa natura giuridica. Vera e propria "rivoluzione copernicana" nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, la riforma degli ex I.A.C.P. ha sortito esiti che ad oggi è difficile valutare compiutamente.



Nata per disciplinare un ambito di intervento in rapidissimo e problematico divenire, la nuova legge di riforma contiene senza dubbio, potenzialmente, implicazioni di sicuro interesse, in grado di suggerire alle nuove ACER inedite possibilità operative nel settore dell'edilizia pubblica e - novità culturale assoluta - privata. Se, idealmente, si considera l'intera parabola delle politiche abitative nella provincia di Ferrara, non può, in definitiva, sfuggire la graduale evoluzione che, nel corso dei suoi oltre ottant'anni di vita, ha visto l'Istituto Case Popolari di allora mutare profondamente, trasformandosi da soggetto impegnato prevalentemente nella attività di gestire del proprio patrimonio (in un'ottica riduttiva) a promotore - in collaborazione con le Amministrazioni comunali della Provincia e nel rispetto degli indirizzi regionali - di interventi di recupero non esclusivamente di tipo edilizio ma, ove necessario, urbanistico, in grado di ridare dignità e funzionalità ad interi comparti del tessuto urbano.

L'ACER di Ferrara ha realizzato negli ultimi vent'anni (pur in un quadro di incertezze normative e di



risorse calanti) alcuni significativi interventi di edilizia residenziale sociale, che hanno avuto diverse valenze: da un lato, l'ampliamento dell'offerta di abitazioni in locazione a canone sociale o convenzionato e la riqualificazione di aree urbane degradate o marginalizzate e, dall'altro, la sperimentazione di nuovi modi di costruire sulla base dei principi di sostenibilità.

Dal 2001, sono infatti più di ottocento gli alloggi ricostruiti, ristrutturati o realizzati nell'ambito di operazioni di questo tipo, oltre ad alcuni importanti contenitori di servizi e urbanizzazioni, per la realizzazione dei quali sono stati impegnati fondi di provenienza statale, regionale e derivanti dalla vendita di alloggi pubblici. Tra questi, gli interventi più significativi sono certamente quelli realizzati sul quartiere Barco di Ferrara e sull'area dell'Ex Palazzo degli Specchi, ora Corti di Medoro. Entrambi hanno avuto per la città un forte impatto, per la dimensione delle operazioni (363 abitazioni il primo e 233 il secondo) e per la storia dei luoghi: il Barco costituisce il quartiere dei lavoratori del polo chimico, attività industriale che ha segnato la storia di Ferrara; il Palazzo degli Specchi è stato luogo di abbandono e degrado per quasi trent'anni, mentre ora è una nuova centralità urbana.

La riqualificazione del quartiere Barco: 1996-2020

L'intervento sul quartiere, totalmente costituito da alloggi di edilizia residenziale pubblica su un'area di circa 8 ettari, è stato realizzato attraverso successive azioni di sostituzione edilizia, con la strategia della densificazione. La riqualificazione fu avviata nel 1996 sulla base del Piano Particolareggiato redatto dagli architetti Alfredo Lambertucci e Carlo Melograni. Tale intervento di rigenerazione di ERP divenne, in quegli anni, il progetto di maggiore dimensione in Regione, insieme a quello del quartiere Compagnoni Fenulli di Reggio Emilia. Gli obiettivi specifici del programma erano: l'aumento



della qualità abitativa attraverso la demolizione e la ricostruzione di nuovi alloggi con più elevati standard in termini di vivibilità e qualità dell'abitare; il miglioramento delle condizioni generali delle aree centrali del quartiere, anche grazie al loro utilizzo per l'edificazione di nuovi alloggi; l'aumento della dotazione di servizi al quartiere e una loro più equi-



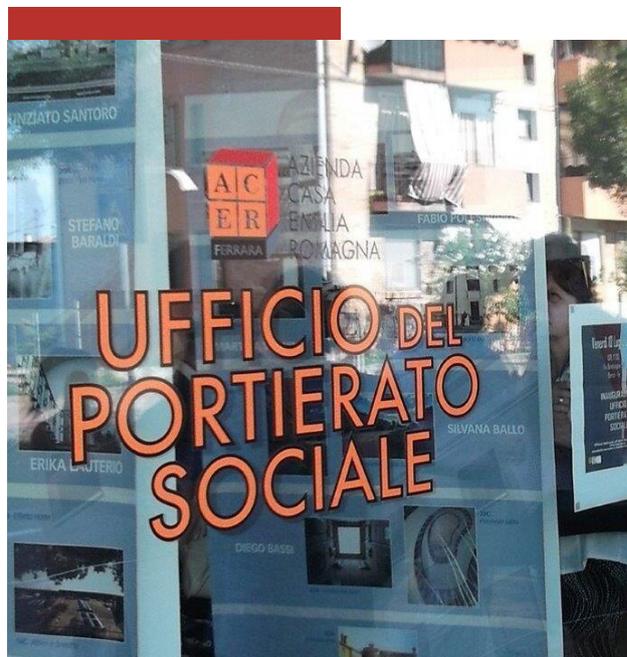
librata distribuzione.

Gli edifici residenziali, con la loro configurazione, definiscono spazi verdi interni a carattere semi-pubblico che si relazionano, attraverso un articolato sistema di percorsi pedonali e ciclabili, con i contenitori di servizio del quartiere: la biblioteca localizzata a ridosso di piazza Emilia, il market lungo via Bentivoglio, asse di collegamento con il centro urbano, e la palestra posta sul margine esterno. L'intervento di riqualificazione è stato attuato per stralci successivi- il primo è partito nel 1995, il terzo e conclusivo è stato completato nel 2020-, ed hanno visto la realizzazione di nuovi alloggi ERP, attraverso un processo di demolizione e ricostruzione, nonché il recupero del patrimonio esistente non utilizzato.

Il Portierato Sociale al Barco e l'attenzione alla dimensione sociale dell'abitare

Vero e proprio luogo di aggregazione sociale, di integrazione culturale e di informazione, dal 2015 gestito da ACER Ferrara, il Portierato sociale nel quartiere Barco ha rappresentato un traguardo importante nel percorso di accompagnamento dell'inquilinato iniziato a settembre 2013, in occasione della consegna chiavi di 76 nuovi alloggi.

L'obiettivo che ACER si è posta, tramite questo Portierato, è creare un punto di riferimento accessibile e "sotto casa" per i residenti, in particolare per gli anziani e le persone sole, non unicamente rispetto a problematiche ordinarie attinenti la conduzione dell'alloggio o le questioni condominiali, ma anche per iniziative di informazione e socializzazione, così da favorire lo spirito di solidarietà tra vicini e contrastare le varie forme di esclusione ed emarginazione, anche grazie alla capacità di interagire con associazioni già esistenti sul territorio, potenziando di conseguenza la rete dei servizi. In media, ogni anno sono oltre 600 le persone che lo frequentano, con una apertura di due mezze giornate a settimana. Inoltre, all'inizio del 2024, con l'intento



di ampliare la sua vocazione a diventare un punto di incontro tra le persone, un punto di ascolto dei bisogni e un punto di orientamento ai servizi esistenti, sono stati inaugurati 3 nuovi Sportelli presso il Portierato.

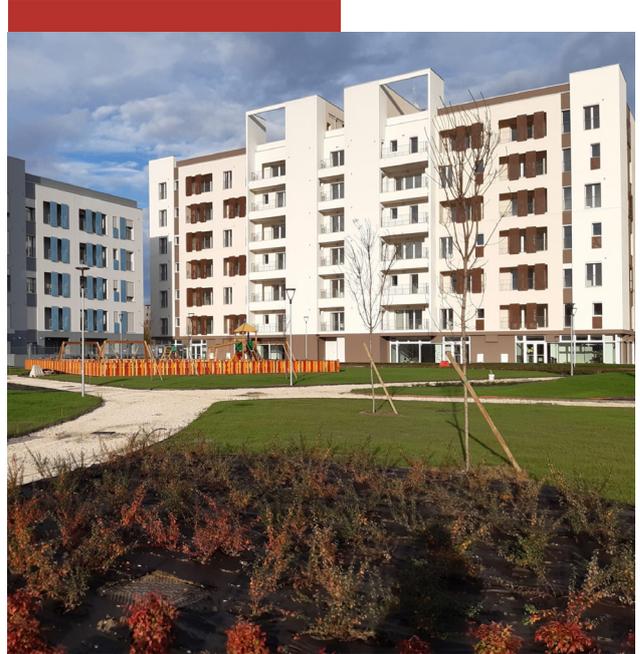
La riqualificazione delle Corti di Medoro: 2014-2020

All'inizio degli anni Duemila a Ferrara, tra Comune e ACER, vengono create le condizioni per utilizzare lo strumento del fondo immobiliare chiuso, che si avvale della presenza di Cassa Depositi e Prestiti (utilizzando le risorse del FIA), quale unico strumento che può porre fine al degrado dell'area sud della città, denominata "Palaspecchi", dal nome delle facciate a specchio dell'enorme complesso immobiliare di fine anni Ottanta, abbandonato da tempo, per un totale di 48.500 mq di superficie lorda. L'intervento sull'ex direzionale, ha consentito la ristrutturazione di gran parte del complesso esistente e la realizzazione di un nuovo quartiere comprendente uno studentato da 150 posti letto ed un mix abitativo quasi esclusivamente di edili-



zia sociale per complessive 233 unità, di cui i tre quarti circa destinati alla locazione a lungo termine a canoni calmierati, e la restante parte alla vendita. Agli alloggi si aggiungono inoltre spazi per attività commerciali nei piani terra degli edifici del quadrilatero. Questa riqualificazione ha portato con sé anche la innovativa sperimentazione, guidata da ACER in accordo con il costruttore, sull'utilizzo dei Criteri Ambientali Minimi (Decreto MATTM del 11 ottobre 2017) per il riciclo dei rifiuti da demolizione, con percentuali di recupero che hanno superato il 95% del totale del materiale inerte demolito, pari a oltre 18.000 tonnellate. L'importo complessivo dell'intervento è stato di 43,9 milioni di euro.

Nel 2020 ACER/IACP Ferrara ha compiuto 100 anni di vita e gestisce circa settemila alloggi nella provincia di Ferrara. Questo secolo ha comportato profonde trasformazioni per l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) delle origini: da mero soggetto gestore del proprio patrimonio e di quello dei Comuni e del Demanio, oggi ACER è sempre più uno strumento operativo al servizio degli enti locali, nell'interesse del territorio e della sua comunità.



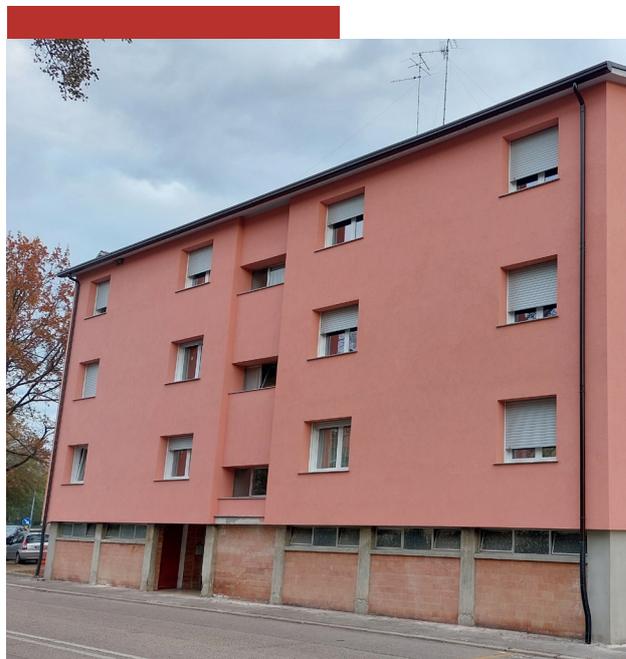
ACER è infatti soggetto tecnico capace di promuovere e realizzare interventi di recupero edilizio ed urbanistico, in grado di qualificare interi comparti del tessuto urbano.

Ma è anche protagonista delle politiche abitative locali, volte a soddisfare il fabbisogno abitativo della popolazione, in particolare di quella più fragile. Nel perseguire questa mission sociale, l'Azienda Casa è sempre orientata alla sperimentazione di soluzioni innovative, cercando di coniugare la "qualità dell'abitare" con la sostenibilità economica ed ambientale. Questi processi di trasformazione nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale sono interamente rendicontati e spiegati all'interno del Bilancio di Sostenibilità che ACER pubblica periodicamente da dieci anni a questa parte.

È ormai consolidata, infatti, la consapevolezza che gestire un patrimonio di edilizia residenziale pubblica non significa soltanto erogare un servizio socioassistenziale alle famiglie degli assegnatari, ma anche attivare un vero e proprio "volano" di svilup-

po del contesto urbano e, naturalmente, di quello sociale ed economico.

Attualmente, il progetto più importante che ACER Ferrara sta seguendo è rappresentato dai 18 interventi destinatari del finanziamento PN-RR-PNC, per un importo complessivo che supera i 33.000.000,00 di euro. ■





L'intervista

Daniele Palombo

Presidente ACER Ferrara



In un momento non facile come questo per l'erp, come si configura l'attività dell'Azienda Casa di Ferrara?

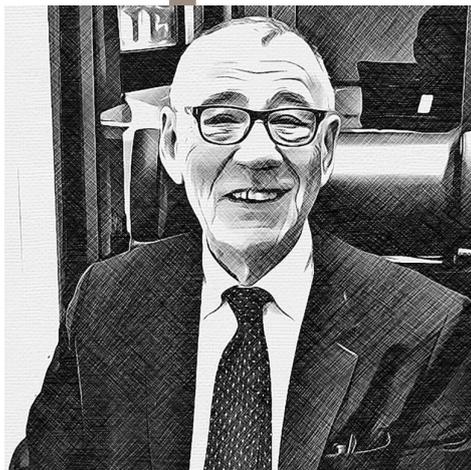
«In questi ultimi anni piuttosto complessi, ACER Ferrara ha cercato di rispondere, su mandato e in sinergia con i Comuni, la Provincia e la Regione, ai fabbisogni di casa pubblica che nel frattempo sono cambiati, divenendo più complessi e articolati.

I dati che descrivono l'attività aziendale (pubblicati nell'ultimo Bilancio di Sostenibilità 2022-2023) contano migliaia di interventi manutentivi ogni anno, decine di migliaia di risposte telefoniche all'anno agli utenti, tramite gli sportelli clienti in sede e diffusi capillarmente sul territorio provinciale, una importante attività in rete con le varie istituzioni locali, oltre ovviamente al ruolo di ente gestore del patrimonio abitativo dei Comuni.

Nonostante il contesto complesso in cui si è operato, le difficoltà non hanno impedito all'Azienda Casa di continuare ad innovare: dall'applicazione (tra i primi nel Paese) dei Criteri Minimi Ambientali (CAM) nel recupero dei materiali da demolizione, alla creazione degli "alloggi unità di crisi" (per l'ospitalità temporanea di nuclei assegnatari in caso di eventi straordinari), fino alla sperimentazione in alcuni alloggi indicati da 2 Comuni, di un sistema di sensori per il monitoraggio del benessere degli utenti più anziani, senza tralasciare gli alloggi per studenti ed i progetti di riqualificazione urbana che hanno consentito il recupero di aree di degrado della città e della provincia.

Non sono mancate collaborazioni con il mondo accademico, ed in particolare con il Dipartimento di Architettura-Urbanistica e con il Dipartimento di Studi Umanistici di Unife, su aspetti che afferiscono al profilo urbanistico e sociologico del tessuto abitativo ferrarese.»

Fra i problemi più seri che coinvolgono la sua ACER, 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?

«Valutando i dati della morosità a metà 2024 e confrontandoli con quelli dell'esercizio precedente, emerge che, nonostante la crisi economica innestata dalla pandemia e l'aumento sensibile del costo della vita, tra cui i servizi relativi alle utenze singole e comuni, il fenomeno della morosità è rimasto, al momento, ampiamente sotto controllo, anzi è lievemente migliorato in termini relativi (ossia in rapporto al fatturato).

Il monitoraggio ed il recupero della morosità maturata dagli utenti durante il rapporto di locazione è una attività molto impegnativa ma doverosa, sia sotto il profilo dei requisiti di permanenza nell'ERP sia per garantire la sostenibilità economica del sistema nel suo complesso. ACER si pone con grande attenzione e sensibilità verso l'utenza in situazioni di particolare fragilità, collaborando quotidianamente con i Comuni e con i Servizi Sociali, al fine di salvaguardare "il bene casa", ma nel più rigoroso rispetto della normativa e dei Regolamenti vigenti, nonché delle indicazioni licenziate dalla Conferenza degli Enti. La decadenza dall'assegnazione o l'attivazione di azioni giudiziali nei confronti dei nuclei morosi avvengono solo a fronte di ripetuti impegni disattesi e di atteggiamenti di scarsa collaborazione da parte degli stessi.

In questa direzione si pone il progetto sperimentale che Acer ha sviluppato nel corso dell'ultimo anno su incarico del Comune di Ferrara, per il contenimento della morosità da canone di locazione e da spese condominiali negli alloggi di ERP assegnati a nuclei familiari particolarmente fragili. Il tutore sociale (dipendente ACER formato nella mediazione sociale) è entrato in contatto, con modalità nuove, con i destinatari del progetto, se necessario anche andando a casa loro, per cercare di capire

le ragioni dell'inadempienza, con l'obiettivo finale di attivare percorsi e soluzioni



personalizzate, capaci di invertire in positivo la situazione. Il progetto si propone di sperimentare nuove modalità di sostegno alle persone ad elevato rischio di decadenza dall'assegnazione e di ridurre la morosità, migliorando al contempo il flusso di cassa e la capacità di spesa per la manutenzione e conservazione del patrimonio ERP del Comune di Ferrara.

Una recente ricerca ha dimostrato che questo approccio, benché molto oneroso, potrebbe essere la soluzione più efficace per contrastare o almeno contenere la morosità degli assegnatari più fragili.»

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

«Alla data odierna, considerando l'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica della provincia di Ferrara di circa 6700 alloggi, contiamo 2 occupazioni abusive, intese come occupazione con effrazione, che si stanno per risolvere. Pertanto riteniamo che la situazione sia sotto controllo, grazie al lavoro di Acer e del suo agente accertatore (figura istituita in seguito alle modifiche alla legge regionale 24 del 2013) e alla collaborazione con la rete degli inquilini che ci supporta nel monitoraggio della legalità dei fabbricati in gestione.»

Quali sono i problemi più gravi che affliggono particolarmente la sua azienda?

«Il Patrimonio di ERP della provincia di Ferrara, costituito da circa 6700 alloggi, ha bisogno di ingenti risorse per potere continuare ad essere tenuto in efficienza, ma, assodato che non è possibile realizzare questo obiettivo con i soli canoni, è necessario un impegno finanziario costante di Regione e dei Comuni per questo.

Allo stesso tempo, in attesa di un nuovo Piano Casa nazionale, vi è comunque un'altra necessità che è quella di darsi, insieme ai Comuni stessi, per contrastare la costante erosione dei canoni ERP, strumenti finanziari di lungo periodo

(magari sostenuti dalla Regione) per coprire le necessità economiche di manutenzione e recupero alloggi per i prossimi anni, che consentano di soddisfare le circa 2000 domande presenti nella graduatoria provinciale. Del resto, ribadiamo ancora una volta che per invertire la tendenza di accumulo di alloggi vuoti servono investimenti che consentano, in tempi relativamente brevi, di recuperare una gran parte degli alloggi da mettere a reddito, per aumentare le risorse a disposizione di Acer e dei Comuni avviando così un ciclo virtuoso che potrebbe contribuire a limitare l'evidente carenza di risorse per l'Edilizia Residenziale Pubblica del nostro territorio.»

Al momento, qual è la situazione delle attività, tra le quali gli investimenti PNRR?

«L'impegno tecnico importante che ha riguardato e in cui è ancora impegnata l'Azienda Casa ferrarese è la progettazione e gestione, condivisa con i Comuni, degli interventi a valere sui fondi PNRR-PNC, che ha consentito alla provincia ferrarese di ottenere finanziamenti per la riqualificazione energetica e antisismica per 18 fabbricati, per oltre 33 milioni di euro, e con la creazione di 24 nuovi alloggi aggiuntivi. Secondo le prime stime, la ricaduta economica e sociale di questo investimento sul territorio provinciale è importante perché richiederà l'impiego di circa 250mila ore di lavoro di addetti all'edilizia, che si tradurranno nell'occupazione media di circa 80/100 addetti contemporaneamente impegnati per i due anni di realizzazione; inoltre ci saranno 50 tecnici (ingegneri, architetti, strutturisti, manager di progetto, esperti di fonti rinnovabili e di isolamento termico, tecnici amministrativi e finanziari, ecc) interessati nelle varie fasi di sviluppo, dalla progettazione fino alla direzione lavori e al collaudo.»■



fotonotizia

ACER Ferrara

Un modello virtuoso secondo Legambiente



Il 28 ottobre 2024 si è tenuta a Roma la presentazione di Ecosistema Urbano 2024, il rapporto di Legambiente realizzato in collaborazione con Ambiente Italia e Il Sole 24 Ore che misura le performance ambientali dei capoluoghi di provincia italiani.

All'interno del rapporto, sul tema della rigenerazione urbana viene dedicato ampio spazio alla riqualificazione dei quartieri ferraresi di Barco e delle Corti di Medoro, presi a modello da Legambiente e illustrati dal Direttore Carrara durante il convegno svoltosi a Roma lo scorso 28 ottobre.

Si tratta di significativi interventi di edilizia residenziale sociale e pubblica, che hanno avuto diverse valenze: da un lato, l'ampliamento dell'offerta di abitazioni in locazione a canone sociale o convenzionato e la riqualificazione di aree urbane degradate o marginalizzate e, dall'altro, la sperimentazione di nuovi modi di costruire sulla base dei principi di sostenibilità.

Un ottimo risultato per l'Azienda Casa ferrarese, ed uno stimolo a continuare sulla strada della innovazione tecnologica, urbanistica e sociale. ■



Ferrara

Case del quartiere Barco



Case del quartiere Corti di Medoro



Analisi del sistema dell'ERP

Elena Mognoni

Curatrice dell'Osservatorio ERP per conto di Nomisma



FEDERCASA rappresenta 84 enti e aziende diversamente denominate (Atc, Ater, Iacp, Aler, Acer, Arte, Arca, Spa) che in tutta Italia da più di un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica realizzate con fondi pubblici, fondi propri e prestiti agevolati da destinare a nuclei familiari con bassi redditi e spesso in condizioni di estrema fragilità sociale.

Le Aziende associate gestiscono poco meno di 770.000 abitazioni che rappresentano l'84% dell'intero patrimonio ERP in dotazione sul territorio nazionale.

Si sta parlando del 2,2% dello stock abitativo italiano (quota che sale al 2,6% se si considera la componente ERP nella sua totalità), una quota significativamente inferiore a quella in dotazione nei Paesi del Nord Europa come la Svezia, con il 24% del patrimonio di edilizia pubblica sul totale, dell'Olanda con il 29%, ma anche la Francia con il 17% di abitazioni pubbliche e dell'Austria, con 24%. La Germania si avvicina alla dotazione italiana con il 4% dello stock abitativo del Paese.

Per fare luce su questo settore Federcasa da qualche anno ha avviato l'Osservatorio ERP, risultato della stretta collaborazione tra la Federazione e i propri associati.

Obiettivo dell'Osservatorio è quello di dare trasparenza e supporto alle politiche abitative e sociali del Paese attraverso uno strumento conoscitivo in grado di misurare ed analizzare l'attività dei vari Enti, al fine di poter interloquire, con sempre maggior autorevolezza, a livello istituzionale, ed intervenire tempestivamente nel dibattito pubblico, per orientare positivamente le politiche di settore.

L'oggetto del mio intervento è restituire in forma aggregata i dati con i quali è stato alimentato l'Osservatorio nazionale ERP, voluto fortemente dalla Federazione.

La strada è tracciata ma perché l'Osservatorio diventi un vero e proprio censi-



mento è necessario il contributo di tutti. Alcuni dati richiesti sono risultati mancanti e ciò ha richiesto il ricorso a stime e alcune Aziende, anche se poche, non hanno compilato la scheda digitale predisposta nel portale dedicato. L'auspicio che mi sento di fare è che l'Osservatorio possa diventare un vero e proprio strumento in grado di rappresentare l'intero sistema dell'ERP e restituire centralità al ruolo pubblico di Federcasa nelle politiche abitative del Paese.

L'Osservatorio ha monitorato quelle che abbiamo chiamato 16 macroaree di Censimento:

1. Azienda
2. Gestione alloggi ERP e non ERP
3. Condomini misti
4. Vendita alloggi
5. Gestione immobili diversi dall'abitazione
6. Proprietà alloggi
7. Canoni
8. Utenti
9. Abusivismo
10. Nuove assegnazioni
11. Morosità
12. Interventi edilizi
13. Efficientamento energetico
14. Epoca costruzione alloggi
15. Fondi pubblici gestiti
16. Tasse

Ma, prima di approfondire le varie componenti dell'Osservatorio con l'ausilio dei dati, apro una finestra sul contesto.

Contesto entro cui si genera il fabbisogno di ERP per avere consapevolezza delle dimensioni dei fenomeni ma anche per prevenire forme di disagio che potrebbero scivolare nel disagio acuto, quello coperto dal sistema dell'ERP.



In estrema sintesi:

- Cala la popolazione (in contrazione costante dal 2014) mentre cresce il numero delle famiglie;
- Alta concentrazione di famiglie composte da 1 sola persona (il 33% delle famiglie italiane);
- Elevato tasso di invecchiamento della popolazione;
- Aumenta la polarizzazione dei redditi tra il primo e l'ultimo quintile di reddito;
- La condizione abitativa rappresenta una discriminante rispetto alla diffusione della povertà;
- Sono circa un milione le famiglie povere in affitto, il 21,6% di coloro che vivono in locazione;
- L'aumento dei canoni di locazione incide sulla capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitare;
- Il disagio abitativo in Italia investe oltre 1,5 milioni di famiglie, il 78% delle quali vivono in locazione;
- La casa, perno intorno a cui ruota la costruzione di un'infrastruttura sociale.

È evidente come la domanda sociale di abitazioni sia sempre più differenziata per esigenze e capacità economica, unita dalla richiesta di soluzioni più sostenibili economicamente che l'offerta, al di fuori del sistema dell'ERP, non riesce ad esprimere. Accanto alla domanda espressa dalle famiglie aventi diritto ad un alloggio ERP («disagio estremo»), sta crescendo la domanda di abitazioni a prezzo sostenibile che comprende gruppi sociali vulnerabili, ceti medi in evidente caduta di benessere e potere d'acquisto, lavoratori in mobilità, studenti fuori sede, nomadi digitali, anziani fragili.

La risposta alla domanda abitativa fragile è riconducibile ai seguenti ambiti:

ERP. Il principale strumento di risposta al disagio abitativo. Gli Enti e le Aziende Casa costruiscono e gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica realizzate con fondi pubblici, fondi propri e prestiti agevolati.

Alloggi temporanei di emergenza abitativa. Alloggi ai quali accedono soggetti che hanno perso o stanno perdendo l'abitazione, principalmente a causa di uno sfratto o comunque per motivi che generalmente non sono esclusivamente di natura economica, bensì anche sociale. Dal un punto di vista economico, e nella maggior parte dei casi anche gestionale, il settore dell'emergenza abitativa è in carico ai Comuni che utilizzano soluzioni differenti, quali abitazioni appartenenti al patrimonio dei comuni stessi, delle Aziende Casa.

Alloggi a canone calmierato, in parte gestite dagli Enti e Aziende Casa, ed in parte realizzate nell'ambito del piano Casa con lo strumento del fondo FIA.

Alloggi di edilizia sociale (ERS), realizzati dal privato a seguito di convenzionamenti con il pubblico.

In attesa che venga varato un nuovo Piano Casa, si segnala la necessità di un cambio di rotta, con uno sforzo di canalizzazione delle risorse disponibili in un sistema che affronti i nodi strutturali della sotto dotazione di edilizia pubblica e di edilizia privata sociale.

L'elaborazione dei dati raccolti ha restituito le seguenti evidenze:

- Le Aziende Casa sono «enti strumentali» regionali e comunali in merito ai quali lo Stato non ha alcun tipo di competenza organizzativa;
- Il patrimonio gestito dagli Enti e Aziende Casa associate a Federcasa rappresenta il 2,2% dello stock abitativo italiano;
- Le Aziende Casa attuano gli interventi di manutenzione straordinaria ma i ricavi da canoni non sono sufficienti a coprire i costi di manutenzione e gli alloggi restano sfitti;
- La missione dei vecchi Istituti è stata la costruzione di case. Oggi, la produzione di nuove abitazioni è significativamente bassa;
- La vendita di alloggi sul mercato (un tempo fortemente incentivata dal legislatore regionale) si è ridotta significativamente negli anni;
- L'attività di riqualificazione edilizia degli alloggi è fondamentale per consentire nuove assegnazioni, dal momento che il turnover dello stock ERP è piuttosto basso e le graduatorie di accesso all'ERP scorrono a fatica;
- Il fenomeno dell'abusivismo ha dimensioni preoccupanti se si fa il parallelo con quello degli sfratti. Analogamente, gli sgomberi effettuati nell'anno, sono pochi se confrontati con gli sfratti eseguiti;
- E' in atto un processo di terziarizzazione che da aziende che costruiscono case, sono diventate aziende di servizi: servizi patrimoniali resi agli enti locali, da un lato, e servizi abitativi resi degli inquilini, nel più ampio quadro dei servizi di welfare;
- I canoni di locazione del patrimonio abitativo ERP sono fissati per legge e mantenuti ormai da molti anni ad un livello che non assicura la copertura degli oneri imputabili alla gestione caratteristica per i quali, invece, sono applicate le tariffe di mercato;
- Se da una parte si sono ridotti gli investimenti pubblici in infrastrutture, inclusa l'edilizia residenziale pubblica, dall'altro l'emersione di nuove fragilità e l'impoverimento dei ceti più fragili ha visto crescere il fenomeno della morosità, mettendo a rischio la sostenibilità economica delle Aziende Casa;
- Pur in presenza di risorse finanziarie nelle disponibilità degli Enti e Aziende Casa, l'assenza di adeguati livelli di autofinanziamento ha elevato il tasso di indebitamento generando crescenti tensioni di liquidità a livello contabile;
- Le imposte e tasse a carico degli Enti e Aziende Casa rappresentano una leva a disposizione del legislatore per ridurre gli oneri finanziari a carico dei soggetti gestori. Nel dettaglio le singole componenti dell'analisi.



Nel dettaglio le singole componenti dell'analisi.

SISTEMA DELL'ERP *Figura giuridica enti gestori*

La Corte costituzionale ha ritenuto che «tutti gli enti appartengano ad una sola categoria, ossia a quella degli “enti strumentali” regionali e comunali in merito alla quale lo Stato non ha alcun tipo di competenza organizzativa» (Corte Cost., sentenza del 2007, n. 94)

DOPO IL TRASFERIMENTO ALLE REGIONI DELLE FUNZIONI STATALI RELATIVE AGLI IACP (art. 93, c. 2, del d.P.R. n. 616 del 1977) gli Istituti sono divenuti enti regionali ed il modello organizzativo adottato dalle Regioni è inizialmente rimasto praticamente inalterato, e si è continuato a considerare gli istituti quali enti pubblici non economici.

Successivamente, in seguito alla **RIFORMA BASSANINI, E POI A QUELLA DEL TITOLO V**, le diverse legislazioni regionali hanno riformato gli enti:

- Regioni che hanno mantenuto la natura di **ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO** (Basilicata, Calabria, Campania, Marche, Molise, Piemonte, Provincia Autonoma di Bolzano, Puglia);
- Regioni che hanno preferito scegliere il modello dell'**ENTE PUBBLICO ECONOMICO**;
- Regioni che hanno scelto la formula di **SOCIETÀ DI CAPITALI**;
- Regione (Sicilia) che ha deciso che gli **IACP** mantenessero la loro struttura originaria.



Nel caso degli enti pubblici economici, viene previsto che la loro attività, pur sempre tesa al perseguimento delle finalità pubbliche dell'edilizia residenziale pubblica, si svolga mediante struttura ed organizzazione di tipo privatistico-imprenditoriale e sia improntata a criteri di gestione di tipo economico, caratterizzati da autonomia imprenditoriale (Lazio, Liguria, Lombardia).

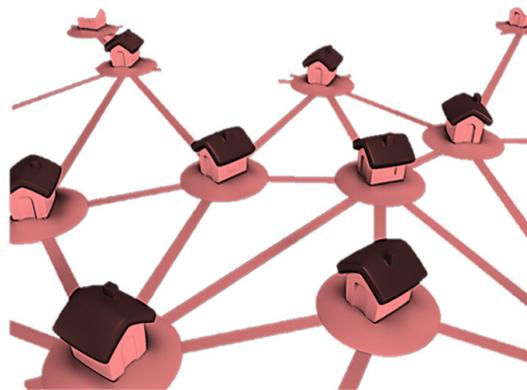
Per gli enti pubblici non economici invece viene previsto che la loro attività si svolga mediante struttura ed organizzazione di tipo pubblicistico e sia improntata a criteri di gestione anch'essi di tipo pubblicistico.

SISTEMA DELL'ERP *Patrimonio gestito*

Il patrimonio gestito dagli Enti e Aziende Casa associate a Federcasa rappresenta il 2,2% dello stock abitativo italiano; tale quota sale al 2,6% con riferimento all'universo degli Enti e Aziende Casa che operano in Italia

Il **patrimonio** censito dall'Osservatorio nazionale ERP, gestito dagli Enti e Aziende Casa associate a Federcasa, ammonta a **769.161 alloggi** in totale di cui:

- 742.600 alloggi ERP** **84%** dello stock ERP italiano
- 26.930 alloggi NON ERP**



SISTEMA DELL'ERP *Patrimonio gestito*

Le Aziende Casa attuano gli interventi di manutenzione straordinaria necessari a preservare l'integrità fisica e la performance energetica degli alloggi, ma i ricavi da canoni non sono sufficienti a coprire i costi di manutenzione e gli alloggi restano sfitti

742.600 alloggi ERP di cui **63.730 SFITTI** perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria

▶ L'**8,6%** degli alloggi ERP sono sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria

26.930 alloggi NON ERP di cui **3.800 SFITTI** perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria

▶ Il **16,4%** degli alloggi NON ERP sono sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria

24.000 alloggi sono stati oggetto di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**.

▶ Il **3,2%** dello stock ERP è stato oggetto di ristrutturazione edilizia o in manutenzione straordinaria

39.200 alloggi sono stati oggetto di **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

▶ Il **5,3%** dello stock ERP è stato oggetto di efficientamento energetico

SISTEMA DELL'ERP *Patrimonio gestito*

Il patrimonio gestito è composto perlopiù da abitazioni, ma ci sono anche immobili con funzionalità diverse che concorrono a generare ricavi e che nello stesso tempo, rappresentano una complessità gestionale

Numero **LOCALI COMMERCIALI IN GESTIONE**

17.756

In Media **257 locali commerciali** per Azienda rispondente

Numero **ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI** in gestione

126.747

In Media **poco meno di 2.000 unità** immobiliari «altre» per Azienda rispondente

Totale numero **CONDOMINI MISTI**

32.242

In Media **ogni condominio misto ha 7 abitazioni ERP**

Numero **ALLOGGI PUBBLICI IN CONDOMINIO MISTO**

190.275

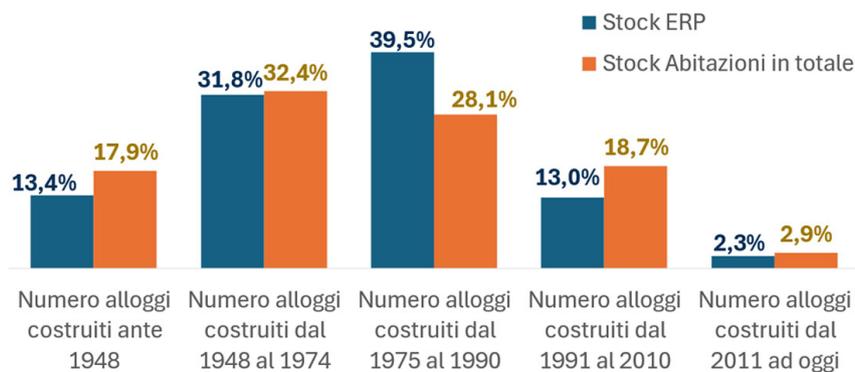
Corrispondono al **26% del patrimonio ERP gestito**

Vi sono Enti ed Aziende Casa che gestiscono **POSTI LETTO PER STUDENTI UNIVERSITARI**. La media di posti letto gestiti sono **172 posti letto** per Azienda



SISTEMA DELL'ERP *Epoca costruzione del patrimonio gestito*

L'epoca di costruzione del patrimonio gestito dagli Enti e Aziende Casa non presenta particolari differenze rispetto al patrimonio nel suo insieme, se non una minore componente di alloggi più recenti tra le abitazioni ERP (costruiti dal 1991 in poi)



SISTEMA DELL'ERP *Rinnovo del patrimonio gestito*

La missione dei vecchi Istituti, progressivamente trasformati in aziende territoriali, è stata la costruzione di case.

Oggi, la produzione di nuove abitazioni è alta se confrontata ai livelli di produzione dell'edilizia abitativa privata



Il numero di alloggi ERP progettati sono il **3,2%** delle 55.326 concessioni rilasciate per nuove abitazioni in Italia

Il numero di alloggi ERP progettati sono **2,4 ogni 1.000 alloggi** appartenenti allo stock ERP (le 55.326 concessioni rilasciate per nuove abitazioni in Italia sono 1,7 ogni 1.000 abitazioni appartenenti allo stock)

SISTEMA DELL'ERP *Patrimonio gestito*

I ricavi derivanti dalla vendita di alloggi devono essere destinati a nuovi investimenti in manutenzione straordinaria e/o costruzione di nuovi alloggi. La vendita di alloggi sul mercato (un tempo fortemente incentivata dal legislatore regionale) si è ridotta drasticamente negli anni

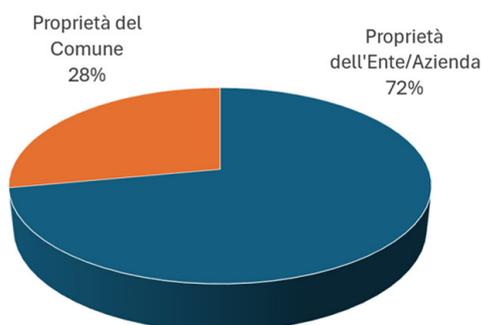
VENDITE

Nel 2023 sono circa **2.500** gli alloggi venduti

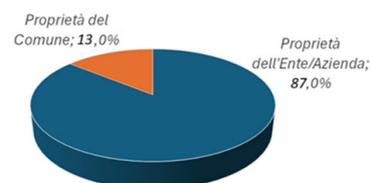
In **media** per Azienda sono **28** gli alloggi venduti nell'anno

Insieme degli Enti e Aziende Casa

PROPRIETA'
PATRIMONIO
GESTITO



Insieme degli Enti e Aziende Casa escluse quelle della Toscana e dell'Emilia Romagna



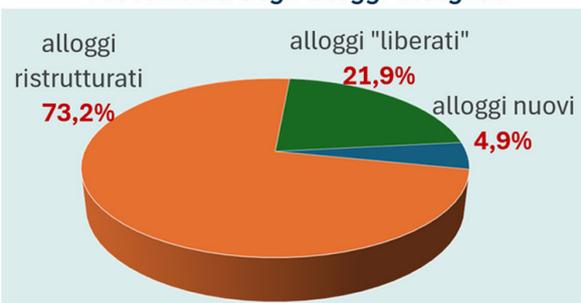
SISTEMA DELL'ERP *Nuove assegnazioni*

L'attività di riqualificazione edilizia degli alloggi è fondamentale per consentire nuove assegnazioni, dal momento che il turnover dello stock ERP è piuttosto basso e le graduatorie di accesso all'ERP scorrono a fatica

Le **nuove assegnazioni** nell'anno sono il **2,1%** dello stock (ogni 100 abitazioni 2,1 vengono occupate da nuclei in graduatoria)*

* Poco meno di 16.000 all'anno; a parità di condizioni occorrono 22 anni per esaurire le 350.000 domande in graduatoria sul territorio nazionale

Provenienza degli alloggi assegnati



La media del **2,1%** è piuttosto variabile sul territorio nazionale:

- ❑ **0,1%** in Campania
- ❑ **0,4%-0,7%** a Potenza, Rieti, Ragusa, Frosinone, Foggia
- ❑ **2%-3%** a Trento, Bolzano, Bologna, Firenze
- ❑ **4%-7%** a Verona, Reggio Emilia, Potenza, Ferrara, Siena, Treviso, Rimini



SISTEMA DELL'ERP_Fenomeno Occupazioni Abusive

Il fenomeno dell'abusivismo ha dimensioni preoccupanti se si fa il parallelo con quello degli sfratti. Analogamente, gli sgomberi effettuati nell'anno, sono pochi se confrontati con gli sfratti eseguiti

Fenomeno delle OCCUPAZIONI ABUSIVE
misurate su un cluster di alloggi ERP
(65% dello stock complessivo)

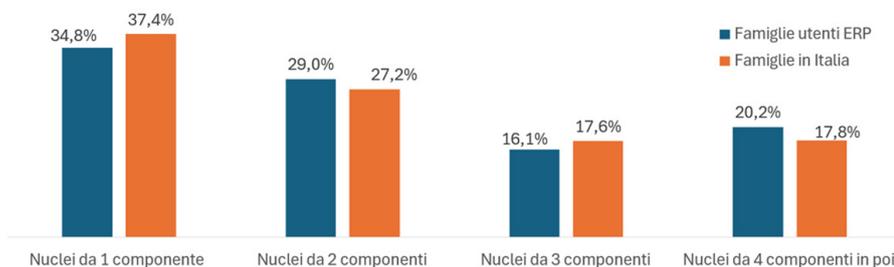
- ❑ Le **occupazioni abusive** sono il **4,7%** dello stock
- ❑ Il **numero di sgomberi** effettuati nell'anno sono il **5,4%** delle occupazioni abusive

Fenomeno degli SFRATTI sul patrimonio
dato in locazione sul libero mercato

- ❑ Le **richieste di esecuzione** sono il **2,2%** dello stock dato in locazione
- ❑ Gli **sfratti eseguiti** sono il **29%** delle richieste di esecuzione

SISTEMA DELL'ERP_Utenti

La funzione di costruzione, insieme a quella di manutenzione e riqualificazione, non descrivono completamente la missione degli Enti e Aziende Casa che assolvono sempre più ad una funzione sociale, di presa in carico di utenza fragile. E' in atto un processo di terziarizzazione che da aziende che costruiscono case, sono diventate aziende di servizi: servizi patrimoniali resi agli enti locali, da un lato, e servizi abitativi resi degli inquilini, nel più ampio quadro dei servizi di welfare



In media il **15%** degli alloggi ERP sono affittati ad **Extracomunitari**

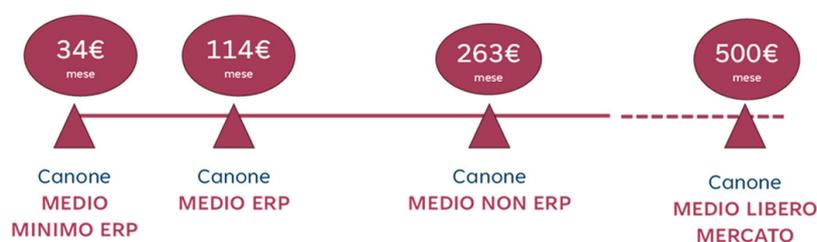
Alta variabilità tra gli Enti e le Aziende casa:
6%-8% Trento, Trieste, Udine, Genova, Imperia, Firenze
17%-20% Verona, Milano, Bologna, Rimini, Siena
40% Grosseto, Ancona

Attorno al **20%** la quota di alloggi ERP affittati a **persone con disabilità**

SISTEMA DELL'ERP_ *Canoni di locazione a confronto*

I canoni di locazione del patrimonio abitativo ERP sono fissati per legge e mantenuti ormai da molti anni ad un livello che non assicura la copertura degli oneri imputabili alla gestione caratteristica per i quali, invece, sono applicate le tariffe di mercato. Da ciò la necessità di integrare le risorse economico-finanziarie con contributi statali e/o regionali e con la vendita del patrimonio abitativo

Quota abitazioni ERP sul totale affittate a **canone minimo** (quota variabile sul territorio nazionale)



Il **CANONE MINIMO** varia tra 9€/mese - 80€/mese

SISTEMA DELL'ERP_ *Fenomeno della morosità*

Se da una parte si sono ridotti gli investimenti pubblici in infrastrutture, inclusa l'edilizia residenziale pubblica, dall'altro l'emersione di nuove fragilità e l'impoverimento dei ceti più fragili ha visto crescere il fenomeno della morosità, mettendo a rischio la sostenibilità economica delle Aziende Casa

La **morosità consolidata per canoni al 2023** si stima* essere prossima ai **2,6 miliardi di euro**.

*Si tratta di una stima fatta a partire dal dato parziale censito relativamente ad un sottoinsieme di Enti e Aziende rispondenti





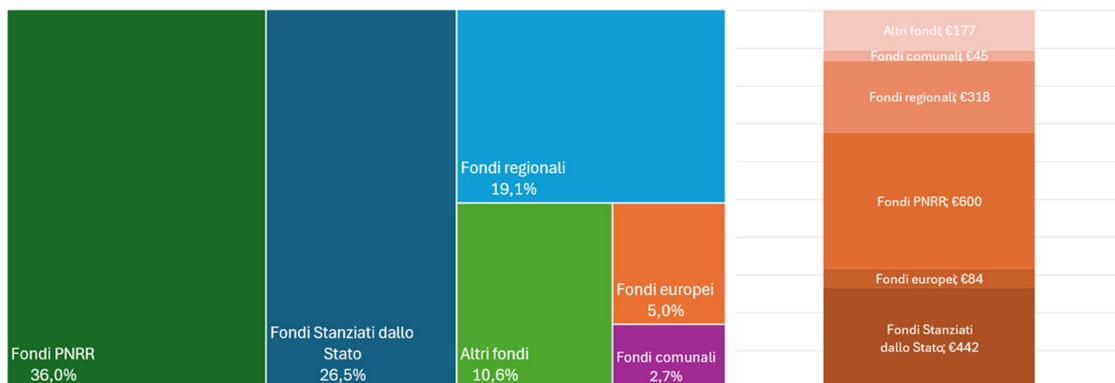
SISTEMA DELL'ERP *Fondi nelle disponibilità degli Enti e Aziende Casa*

Pur in presenza di risorse finanziarie l'assenza di risorse proprie ha elevato il tasso di indebitamento generando crescenti tensioni di liquidità a livello contabile

FONDI a disposizione nel 2023
1,3 miliardi di euro



1.660 € per alloggio
(ERP e Non ERP)

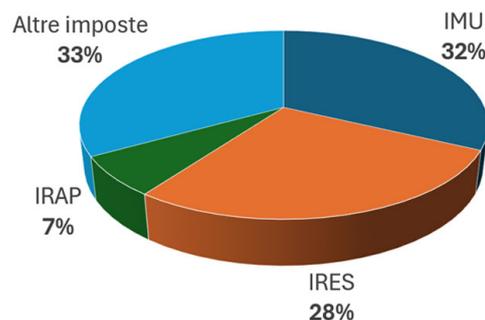


SISTEMA DELL'ERP *Imposte e Tasse a carico degli Enti e delle Aziende Casa*

Le imposte e tasse a carico degli Enti e Aziende Casa rappresentano una leva a disposizione del legislatore per ridurre gli oneri finanziari a carico dei soggetti gestori

167 milioni di euro di Tasse pagate nel 2023
210 euro per alloggio gestito

Incidenza delle singole tipologie di tasse pagate dagli Enti e Aziende Casa



I DATI, raccolti attraverso questo censimento rivolto alle 84 Aziende casa associate, sono gli unici in grado di descrivere il patrimonio residenziale pubblico del Paese e sono messi a disposizione dell'Osservatorio nazionale della condizione abitativa rilanciato in seno al MIMS, già previsto dalla legge n.431 del 1998, che ha il compito di effettuare la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa a livello nazionale. ■



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

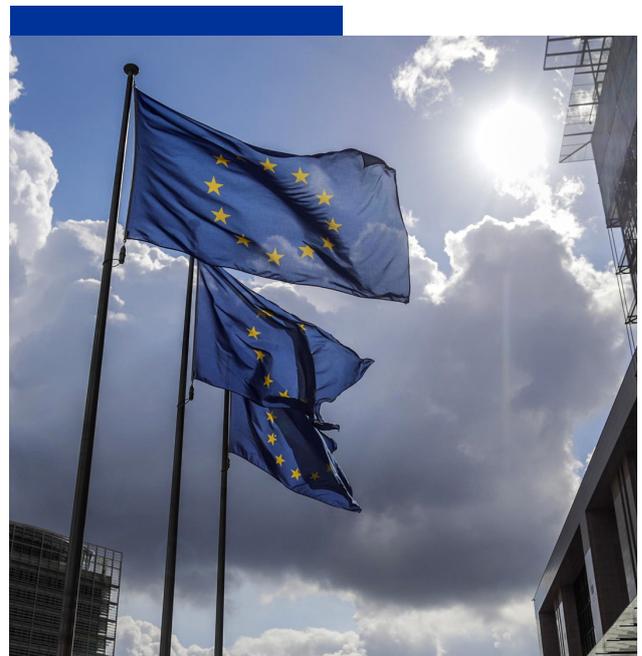
In diretta dall'Europa

La recente crisi del costo della vita ha esacerbato negli ultimi anni il problema dell'accessibilità economica degli alloggi nell'UE: i costi di costruzione e i tassi dei mutui più elevati, insieme a una diminuzione correlata nella costruzione di alloggi, hanno reso più difficile l'accesso alla proprietà della casa.

Allo stesso tempo, gli investitori usano sempre più frequentemente gli alloggi come mezzo di investimento. Per questi e altri fattori, un numero crescente di persone sta faticando nell'accedere ad alloggi a prezzi accessibili, sia in affitto, sia in acquisto, in particolare nelle città. Inoltre, molti edifici residenziali devono essere resi efficienti dal punto di vista energetico e decarbonizzati per raggiungere gli obiettivi energetici e climatici dell'UE, ridurre il consumo di energia e ridurre le bollette energetiche.

Sebbene l'UE non abbia una competenza diretta nel settore degli alloggi e solo un ambito di azione limitato per affrontare le questioni sociali, fornisce orientamenti e finanziamenti pertinenti e ha realizzato diverse iniziative per sostenere gli alloggi.

Inoltre, alcune norme dell'UE hanno un impatto indiretto sulla fornitura di alloggi, a partire dalla direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia. Parallelamente, molte fonti di finanziamento dell'UE sono disponibili per vari scopi correlati agli alloggi nell'attuale periodo di finanziamento. La



nuova Commissione Europea sta dando visibilità e peso alla politica abitativa, proponendo un approccio coordinato: per la prima volta, l'edilizia abitativa è diventata una parte distinta del portafoglio di un commissario.

Anche il Parlamento Europeo ha fatto la sua parte, votando il 18 dicembre 2024 per l'istituzione di una Commissione speciale sulla crisi abitativa nell'UE. Con la Decisione (2024/3000(RSO)), partendo anche dalla Risoluzione del 21 gennaio 2021 sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili

per tutti, è stato considerato il pilastro Europeo dei diritti sociali che afferma che l'accesso agli alloggi sociali o a un'assistenza abitativa di buona qualità deve essere fornito a coloro che ne hanno bisogno e che ciò deve essere attuato, sia a livello dell'Unione, sia a livello nazionale, nell'ambito delle rispettive competenze, che devono essere forniti alloggi e servizi adeguati al fine di promuoverne l'inclusione sociale, che il diritto all'alloggio per le persone con disabilità merita una protezione speciale e politiche specifiche per garantire l'accessibilità degli alloggi.

Concentrandosi in particolare sulla preoccupazione per molti cittadini dell'Unione che impedisce loro, in particolare ai giovani, di iniziare a vivere in modo autonomo e che tale crisi colpisce le persone in tutti gli Stati membri e può avere un impatto negativo sulla loro salute, sul loro benessere e sulle loro condizioni di vita, è stata anche considerata la questione fondamentale della protezione della proprietà privata e la garanzia della certezza del diritto per i proprietari privati, comprese le migliori pratiche relative alla lotta all'occupazione abusiva degli alloggi, nonché la protezione delle persone dagli sfratti.

L'approccio olistico da parte della Commissione e del Parlamento in materia di alloggi che armonizzi le diverse politiche trattate all'interno delle diverse commissioni in seno al Parlamento, ha quindi portato alla decisione di costituire una Commissione speciale denominata "Commissione speciale sulla

crisi degli alloggi nell'Unione Europea", con l'obiettivo di proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili, e che tale Commissione esercita, in cooperazione e in consultazione con le altre competenti e permanenti, in conformità all'allegato VI del regolamento, le seguenti attribuzioni:

- mappare le attuali esigenze abitative in tutti i territori e i gruppi di popolazione, in particolare i gruppi a basso e medio reddito, e valutare l'impatto della scarsità di alloggi su disuguaglianze, accessibilità economica, demografia, povertà ed esclusione sociale, anche utilizzando i dati disaggregati per genere esistenti;
- analizzare le pertinenti politiche esistenti a livello dell'Unione, nazionale, regionale e locale in materia di alloggi, con particolare attenzione alla disponibilità di strumenti mirati per alloggi sociali, sostenibili e a prezzi accessibili nelle città, nelle isole e nelle zone costiere e rurali, al fine di individuare e formulare raccomandazioni, tra cui politiche dedicate all'accessibilità abitativa per le persone con disabilità e a mobilità ridotta;
- analizzare l'impatto della speculazione edilizia e le sue conseguenze economiche, nonché proporre azioni di follow-up;
- valutare se l'andamento dei prezzi delle abitazioni e degli affitti sia preso in considerazione in modo adeguato negli indicatori del costo della vita e nelle politiche correlate;



- mappare e valutare l'efficacia delle risorse pubbliche e private dell'Unione e nazionali, compresi i fondi dell'Unione esistenti dedicati ad alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili e all'eliminazione del fenomeno della deprivazione abitativa, e formulare raccomandazioni, se del caso;
- analizzare i problemi sistemici causati dalla locazione di alloggi a breve termine e del suo impatto in relazione alla disponibilità di alloggi a prezzi accessibili nelle zone particolarmente colpite e presentare proposte pertinenti;
- monitorare l'attuazione della legislazione dell'Unione in materia di raccolta e condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine, che deve essere adottata a livello nazionale entro il 20 maggio 2026;
- analizzare gli effetti delle politiche dell'Unione che influenzano la disponibilità e l'accessibilità economica degli alloggi, comprese le strozzature nelle attuali normative dell'Unione in materia di capacità di investimento, alloggi e alloggi sociali, aiuti di Stato e carenze nella catena di approvvigionamento;
- valutare i potenziali ostacoli che interessano il settore edile e il loro impatto sulla crisi abitativa;
- individuare le carenze in termini di disponibilità, sostenibilità e necessità di finanziamenti per alloggi a prezzi accessibili e la necessità di eventuali riforme;
- valutare l'impatto delle soluzioni abitative senza



- scopo di lucro e a scopo di lucro limitato, come gli alloggi sociali o cooperativi, sull'accessibilità, anche economica, degli alloggi per diversi gruppi;
- valutare le politiche e le proposte legislative necessarie per migliorare la fornitura e la disponibilità di alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili, anche dando il via libera a nuovi programmi di costruzione, riconversione e ristrutturazione edilizia, tenendo conto del potenziale offerto dagli edifici vacanti;
- mappare tecnologie, processi, servizi e prodotti innovativi a sostegno dell'ondata di ristrutturazioni,

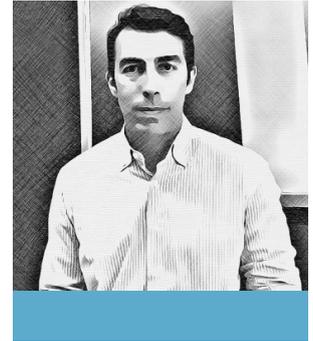
tenendo conto delle iniziative dell'Unione esistenti; individuare i settori in cui gli oneri amministrativi e normativi stanno ostacolando l'ondata di ristrutturazioni, con l'obiettivo di ridurre gli oneri normativi superflui, garantendo nel contempo lavori di qualità nel settore edile e norme di qualità per alloggi a prezzi accessibili;

- contribuire allo sviluppo e alla futura attuazione del piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili e della strategia europea per la costruzione di alloggi che saranno presentati dalla Commissione;
- condurre audizioni con esperti delle istituzioni dell'Unione e delle autorità competenti, delle istituzioni internazionali, nazionali e regionali, delle organizzazioni non governative e dei settori pertinenti dell'economia, tenendo conto delle prospettive di una serie di portatori di interessi;
- effettuare visite per studiare le migliori pratiche in tutta Europa.

Il Parlamento, ovviamente, si è espresso anche sulla composizione che sarà di 33 membri e sulla durata del mandato che sarà di 12 mesi dalla data della riunione costitutiva, dandole mandato di produrre una relazione finale da condividere con la Commissione.

Visti tutti questi presupposti e le scadenze così ravvicinate, Federcasa tramite il suo Ufficio Europa si è già attivata per una prossima missione in

febbraio al Parlamento europeo e per organizzare in marzo/aprile una prossima con la partecipazione di un delegato per ciascuna Azienda, al fine di condividere anche con i nostri Eurodeputati le nostre priorità e considerazioni sui temi più critici, con i quali ci confrontiamo quotidianamente.■



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

Futuro sostenibile

A Ravenna con il nuovo PUG si punta tutto sul zero consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana

Il PUG del Comune di Ravenna – che una volta si chiamava PRG – è stato presentato in una folta assemblea di addetti ai lavori e stakeholders il 19 dicembre scorso. È uno degli atti di programmazione più importanti per la vita di un comune. Sicuramente il più importante per lo sviluppo del territorio negli anni a venire. Così la città può adattarsi ai cambiamenti climatici, in un contesto di territorio delicato, più volte negli ultimi anni colpito da allagamenti e alluvioni. Negli stessi giorni in cui arrivava la conferma dei tagli lacrime e sangue ai fondi per la rigenerazione urbana nella legge finanziaria 2025.

Ci eravamo lasciati sul finire dello scorso anno, sul numero di Effe di novembre 2024, dando ampia notizia e cronaca dell'appello dell'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) al governo per non tagliare i fondi alla rigenerazione urbana nella Legge di Bilancio 2025: "Ci ripensi e si rivedano i contenuti dell'articolo 104 della Manovra in discussione alle Camere". Secondo l'INU, il Governo con la nuova Legge di Bilancio per il 2025 era intenzionato a tagliare 1,6 miliardi, definanziando i PINQuA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, volto a finanziare alcuni interventi volti a ridurre il disagio abitativo aumentando il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a rigenerare il tessuto socioeconomico dei centri urbani, a migliorare l'accessibilità, la funzionalità e la sicurezza di spazi e luoghi degradati) e i Programmi per le periferie degradate per 800 milioni ciascuno. "Tagliare i fondi alla rigenerazione urbana è un grave errore del governo, che per giunta confligge con l'orientamento espresso dalla maggioranza di approvare una legge proprio sulla rigenerazione urbana. Rivolgiamo un appello all'esecutivo e al Parlamento per il ripristino delle risorse".

Ebbene, ora che siamo al primo appuntamento del 2025, sul finire di gennaio, e la Legge di Bilancio 2025 è legge dello Stato da ormai quasi un mese, dobbiamo purtroppo dare conferma che questi fondi sono stati alla fine realmente tagliati.

Il Governo non ha sentito ragioni tirando dritto per la sua strada. Vediamo nel dettaglio di cosa si tratta.

Legge 30 dicembre 2024, n.207, articolo 1, commi 799-800

(Riduzione contributi ai comuni per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale e del Fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare").

I commi 799-800 prevedono alcune riduzioni di spesa relativamente ai contributi destinati ai comuni per gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana e del Fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Il comma 799 interviene sull'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, prevedendo alcune riduzioni di spesa. In particolare:

1. la lettera a) prevede una riduzione dei contributi per investimenti in rigenerazione urbana di cui all'articolo 1, comma 42, della citata legge n. 160 del 2019, assegnati ai comuni per 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030 per un totale di 800 milioni di euro;

2. la lettera b) prevede una riduzione dei contributi per spesa di progettazione a favore degli enti locali, a partire dall'annualità 2025 sino all'annualità 2031, assegnati agli enti locali ai sensi dell'articolo 1, comma 51, della citata legge n. 160 del 2019. In partico-

Le tre sfide del PUG
PAESAGGI DI TERRA E DI ACQUA

Presentazione pubblica della riassunzione parziale del PUG di Ravenna
19 Dicembre 2024 | 9.00 - 13.00
Sala D'Attorre di Casa Melandri
Via Ponte Marino 2, Ravenna

Con la collaborazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna

Collegio Provinciale Ingegneri e Geometri Laureati di Ravenna

PROVINCIA DI FERRARA

lare, i contributi riferiti al periodo 2025 sono ridotti di 200 milioni di euro e quelli riferiti al periodo 2026-2031 sono ridotti di 100 milioni di euro per ciascuna annualità, per un totale di 800 milioni di euro.

Il comma 800, invece, prevede la riduzione del fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", di cui all'articolo 1, comma 443, della legge n. 160 del 2019, a partire dall'annualità 2029 e fino al 2033. In particolare, si prevede una riduzione di 53.036.470 euro per l'anno 2029, di 54.596.367 euro per l'anno 2030,



di 54.635.365 euro per ciascuno degli anni 2031 e 2032 e di 51.281.588 euro per l'anno 2033, per un totale complessivo di circa 268 milioni di euro.

Nemmeno un euro di sconto su questi tagli è stato concesso, in sede di trattative nelle commissioni e nei corridoi dei Ministeri, durante i caratteristici balletti tira e molla del caso nelle stanze delle commissioni, nel turbinio di emendamenti e contro-emendamenti prima che il testo definitivo ottenesse le approvazioni dei due rami del Parlamento per diventare legge dello Stato. Di cui, ricordiamolo, la seconda in Senato con voto di fiducia, quindi con testo blindatissimo, quando già quasi iniziava il countdown dell'ultimo dell'anno.

Nemmeno un euro di sconto su questi tagli è stato concesso, in sede di trattative nelle commissioni e nei corridoi dei Ministeri, durante i caratteristici balletti tira e molla del caso nelle stanze delle commissioni, nel turbinio di emendamenti e contro-emendamenti prima che il testo definitivo ottenesse le approvazioni dei due rami del Parlamento per diventare legge dello Stato. Di cui, ricordiamolo, la seconda in Senato con voto di fiducia, quindi con testo blindatissimo, quando già quasi iniziava il countdown dell'ultimo dell'anno.

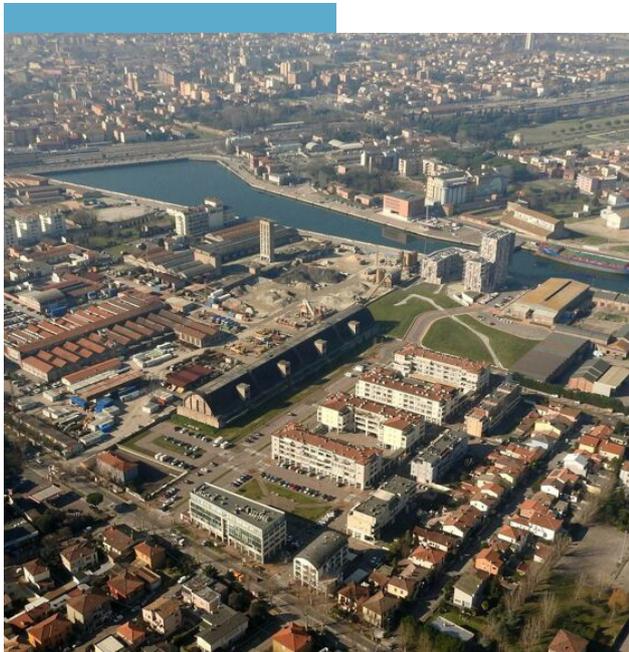
Il taglio dei fondi destinati al PINQuA e ad altri programmi di rigenerazione urbana rappresenta una decisione che suscita diverse riflessioni, sia sul piano delle conseguenze pratiche che su quello del segnale politico e strategico. Da un lato, questa scelta appare in contrasto con le politiche di sostenibilità e rigenerazione urbana, dal momento che i fondi del PINQuA sono finalizzati a migliorare la qualità dell'abitare, riqualificando il tessuto urbano e riducendo il degrado sociale. La riduzione di queste risorse rischia di compromettere interventi essenziali per le città, con ripercussioni soprattutto nei quartieri più marginalizzati, che spesso dipendono da questi programmi per migliorare la vivibilità e affrontare

sfide come il cambiamento climatico e l'inclusione sociale. Inoltre, i Comuni e le Città Metropolitane potrebbero trovarsi in grave difficoltà a sostenere autonomamente i costi di interventi per il recupero di aree dismesse o per contrastare il degrado urbano, considerato il loro già limitato margine di manovra finanziaria. Questo taglio potrebbe inoltre rappresentare una contraddizione rispetto agli impegni assunti dall'Italia nel quadro del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), in cui la rigenerazione urbana è una priorità chiave per garantire uno sviluppo sostenibile e inclusivo.

Tuttavia, da una prospettiva diversa, il Governo ha vita facile nel giustificare il taglio come una misura necessaria per razionalizzare la spesa pubblica, soprattutto in un contesto di pressione sui conti dello Stato. Potrebbe anche essere letto come un segnale per stimolare una maggiore efficienza nell'attuazione dei progetti, dato che in passato alcuni programmi simili hanno sofferto di lentezze burocratiche e difficoltà nella loro realizzazione. Nonostante ciò, il costo sociale, ambientale ed economico di questa scelta rischia di superare di gran lunga i risparmi immediati, con un impatto negativo sia nel breve che nel lungo termine.

Nel complesso, il taglio dei fondi appare certamente come una decisione discutibile, che potrebbe compromettere obiettivi strategici di rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale. E le cattive notizie non terminano qui, in questo inizio di 2025. Perché non solo prevediamo difficoltà nell'intraprendere nuovi progetti, a causa dei definanziamenti, ma anche i progetti in corso sono a rischio.

“Avevamo confidato nella capacità degli enti, ma la scadenza del PNRR è in arrivo, alcuni interventi non riusciranno a tagliare il traguardo e quindi non è colpa nostra se saremo costretti a revocare i fondi”. Questo, in sintesi, è il messaggio del Ministero delle Infrastrutture, affidato a un comunicato stampa in



cui si annuncia il "redde rationem" sui finanziamenti PINQuA agli enti locali e alle regioni. Il comunicato - a dire la verità - non annuncia espressamente il taglio dei fondi, tuttavia parla di "criticità emerse" su alcuni interventi a rischio e preannuncia una verifica sullo stato dell'arte del programma, anzi, una "profonda verifica". E ribadisce infine che i lavori "devono essere conclusi entro marzo 2026". Il combinato disposto delle affermazioni del MIT, non può che far altro che farci prevedere un facile stralcio dei progetti più in ritardo dal programma.

Nei casi individuati dal MIT, verrà chiesto conto delle "criticità" alle amministrazioni responsabili. "Nei prossimi giorni - si legge nella nota del MIT - gli uffici del dicastero formalizzeranno una comunicazione per chiedere chiarimenti sui ritardi maturati". Il comunicato conclude ricordando appunto che "nel 2023, in occasione della prima rimodulazione del PNRR, il MIT decise di non tagliare alcun fondo agli enti locali confidando sulla loro capacità di centrare gli obiettivi". Che suona tanto come un "te l'avevo detto...", ma denuncia un evidente mancanza di

lungimiranza e collaborazione, perché non prevede anche un "dimmi come mai sei in ritardo, quali sono le cause e i problemi, che magari posso darti una mano...".

Ma non sono tutte notizie negative quelle di cui ci dobbiamo rendere conto, perché se da un lato abbiamo raccontato dei sacrifici lacrime e sangue a cui è stata costretta la rigenerazione urbana, per il comparto dell'Edilizia Residenziale Pubblica, invece, ci sono buone notizie. Nella finanziaria, infatti, è stato inserito un pacco regalo natalizio sotto forma di emendamento in extremis, consegnato tra il 17 e il 18 dicembre, che riserva al settore dell'edilizia pubblica una quantità di soldi che ha pochi precedenti nella storia: 1,381 miliardi da erogare a fondo perduto per la riqualificazione del patrimonio di case popolari, con il vincolo di migliorarne di almeno il 30% l'efficienza energetica.

I soldi sono quelli europei del RepowerEu che, grazie alla rinnovata attenzione alla casa da parte dell'Europa, atterrano su un settore trascurato da decenni. **"È una occasione forse mai vista dal Piano Fanfani"**, ha commentato il presidente di Federcasa Marco Buttieri. Le risorse assegnate andranno a comporre un mix con una quota del 65% a fondo perduto mentre per il restante 35% arriverà dall'investimento privato, con garanzia SACE e con Cassa Depositi e Prestiti come partner finanziario. Questo significa che il volume complessivo degli investimenti supera abbondantemente i due miliardi di euro.

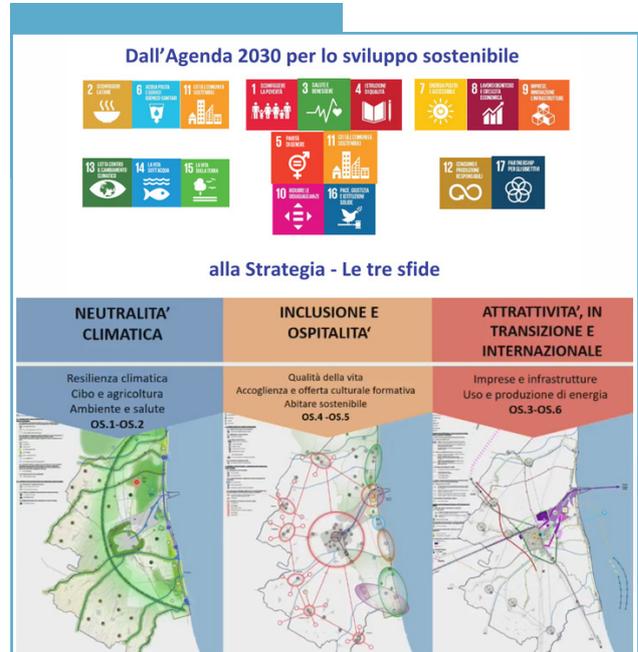
A beneficiarne sarebbero appunto le case popolari, cioè gli immobili che sono i più disastriati sotto il profilo energetico (e non solo), per colpa di decenni di incuria e di mancati investimenti e manutenzioni. Sotto questo profilo, il vincolo dell'incremento dell'efficienza del 30% non deve preoccuparci: con cappotto, centrale termica, infissi e fotovoltaico si fa presto a impennare il rendimento. Potrebbe preoccupare invece la scadenza temporale. I contratti devono essere firmati entro giugno 2026, mentre per completare l'intervento, invece, ci sarà tempo



per i successivi due anni. La norma cita anche il GSE, che dunque sembra essere il soggetto pubblico incaricato di gestire questa misura. Per partire bisogna aspettare le regole tecniche, che sono ancora tutte da scrivere: ci vorrà un DPCM da emanare entro 60 giorni per capire quali progetti e come potranno essere inclusi nella misura. L'affidamento delle iniziative è una forma di Partenariato pubblico-privato che ricorda un Project Financing in due fasi: gli operatori individuano un progetto di efficientamento, tra quelli che le Aziende casa e i comuni renderanno disponibili e presenteranno la loro offerta. La proposta sarà messa a gara e sarà aggiudicata al migliore offerente, oppure al promotore in caso di zero offerte o proposte giudicate insoddisfacenti.

A Ravenna, però, è di casa la lungimiranza e dei tagli in finanziaria alla rigenerazione urbana, se ne curano poco. Il PUG (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Ravenna – che una volta si chiamava PRG, Piano Regolatore Generale – pubblicato a fine 2024, è stato presentato in una folta assemblea di addetti ai lavori e stakeholders il 19 dicembre scorso. Un percorso lungo, che ha subito uno stop e delle rimodulazioni dopo gli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio negli anni scorsi e che ora verrà sottoposto, fino al 17 febbraio, alle osservazioni di professionisti, associazioni di categoria e cittadini, per giungere al traguardo a fine 2025 o più presumibilmente all'inizio del 2026. Il piano propone una sintesi tra le varie anime di Ravenna (lavoro, produzione, energia, ambiente, cultura e turismo) attraverso tre sfide emergenti, "neutralità climatica", "inclusione e ospitalità" e "attrattività economica, in transizione e internazionale", declinate a loro volta in obiettivi e azioni che permeano il progetto "Paesaggi di terra e acqua".

L'assessora all'urbanistica Federica Del Conte, ha descritto il nuovo PUG così: "Riguarda tutti poiché riguarda lo sviluppo della pianificazione del territorio, il futuro del territorio in cui tutti viviamo e



lavoriamo. Pensiamo al territorio in termini non solo di sviluppo materiale, ma di crescita della comunità tutta, della nostra qualità della vita, della qualità dell'ambiente, con attenzione all'equilibrio uomo-natura e all'equilibrio economia-ambiente. Il nostro è un piano che guarda al 2050, una data che sembra lontanissima nel tempo ma è dietro l'angolo. Il 2050 va preparato oggi. Sicuramente il PUG riguarda lo sviluppo del territorio nei prossimi 10 anni. Inoltre, la legge non prevede più varianti al PUG come accadeva in passato col PRG, per cui nel momento in cui il PUG non darà più risposte ai bisogni e alle necessità della comunità e del territorio, allora se ne farà uno nuovo. Il nostro PUG, per venire subito al nocciolo della questione, non prevede consumo di suolo, perché si concentra sulla rigenerazione urbana, perché abbiamo ancora tante aree sia in ambito urbano che in ambito produttivo che non sono utilizzate, che sono state abbandonate e che quindi devono essere riqualificate e rilanciate. Questo è l'aspetto principale e di differenza tra la vecchia pianificazione del 2003 che era legata alla legge del 2000 e la nuova pianificazione di oggi, che

è invece legata alla legge regionale 24 del 2017 che punta al consumo di suolo zero. Nel nostro PUG non prevediamo di consumare neppure quel 3% di suolo che la legge regionale consentirebbe a ogni comune fino al 2050. Noi abbiamo ritenuto che Ravenna non abbia bisogno di impegnare quel 3% di suolo in più." (Fonte: ravennanotizie.it).

Una delle tre sfide che si pone il nuovo piano è quella della neutralità climatica, e questa sfida guarda proprio agli aspetti della sostenibilità ambientale del territorio ravennate, pensando agli interventi in ambito urbano per desigillare il terreno e togliere cemento trovando soluzioni alternative per i parcheggi o le piazze. Dopo gli eventi calamitosi che hanno colpito l'Emilia-Romagna nel 2023, era inevitabile che si ponesse l'attenzione proprio al tema dei cambiamenti climatici e agli eventi che si sono susseguiti, al fine di concentrare gli sforzi per mettere in campo azioni più mirate e attente al tema dell'adattamento del territorio a questi cambiamenti. Quello di Ravenna è un territorio, indipendentemente dalle zone già colpite nel 2023, alluvionale al 100%. Ed è un territorio soggetto anche a tantissimi altri rischi, dal rischio sismico a quello delle isole di calore urbano, dagli incendi fino al rischio industriale, fino alle inondazioni dal mare. Per questo, Ravenna si pone l'obiettivo di lavorare per rendere il suo territorio resiliente e in grado di adattarsi ai cambiamenti climatici e ai rischi che lo stanno investendo.

Altra sfida è quella dell'inclusione e dell'ospitalità. **"Abbiamo inserito nuove strategie che favoriscano chi vuole venire a vivere nel nostro territorio, dagli studenti ai lavoratori, anche perché l'offerta formativa e produttiva della nostra città è alta",** continua l'assessora Del Conte. E proprio sull'attrattività si gioca la terza partita del PUG. **"Ravenna è un hub energetico a livello nazionale, abbiamo progetti importanti come il rigassificatore, il parco eolico, il cold ironing per l'elettrificazione delle banchine per il terminal crociere. Tutte misure che coniugano**

sviluppo e sostenibilità per una città che - conclude - deve crescere in equilibrio". ■



federcasa

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

www.federcasa.it
