

Competenze, scelte, protagonisti



# Numero 21

ALER Bergamo, Lecco e Sondrio

Novembre 2024

—



effe magazine\_Numero 21, novembre 2024

## Indice dei contenuti

---

|   |    |
|---|----|
| Editoriale                                  | 3  |
| Parola al Presidente                        | 5  |
| Parola al Direttore                         | 7  |
| Presentazione ALER Bergamo, Lecco e Sondrio | 8  |
| Intervista a Corrado Zambelli               | 12 |
| Fotonotizia                                 | 18 |
| Buone pratiche                              | 20 |
| Firma del Contratto CCNL                    | 24 |
| Housing Europe                              | 26 |
| Marco Corradi Presidente EURHONET           | 28 |
| Malaga                                      | 29 |
| Convegno Inu                                | 30 |
| Convegno Mazzetti                           | 31 |
| Convegno 27 novembre                        | 32 |
| Libro ACER Bologna                          | 33 |
| Contributo Nomisma                          | 34 |
| Agenda Parlamentare                         | 40 |
| Contributo Rollino                          | 43 |
| Articolo Avv. Andrea Sabino                 | 49 |
| Articolo Avv. Paolo Clarizia                | 53 |
| Raccolta Comunicazioni                      | 57 |

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



Numero molto corposo quello di NOVEMBRE, dedicato ad ALER Bergamo, Lecco e Sondrio presieduta da Corrado Zambelli.

Martedì 5 novembre 2024 a Firenze nella Sala Edoardo Detti del Palazzo della Fondazione CR, INU e URBIT in collaborazione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, hanno organizzato il CONVEGNO URBAN PROMO sull'Emergenza abitativa, Piano Casa, Abitare sociale, Attori pubblici e privati. A rappresentare la federazione c'era il direttore Losi; nel corso del convegno si è parlato dello stato di elaborazione di quanto annunciato in un confronto con le regioni, le amministrazioni comunali, le categorie economiche, i sindacati e il movimento cooperativo di abitazione. Il convegno è stato anche l'occasione per fornire alla discussione pubblica il quadro delle proposte e delle valutazioni dei soggetti pubblici e privati su un tema che è tornato ad essere di primaria importanza nel dibattito pubblico nazionale e locale.

Il 6 novembre a Roma nella sede di Via Napoleone III è stato firmato il rinnovo del contratto CCNL dei dipendenti (2022-2024): all'interno potrete leggere i termini dell'accordo.

Il 7 e l'8 novembre a Malaga il Presidente Marco Buttieri è intervenuto insieme agli altri presidenti delle diverse associazioni presenti all'incontro internazionale sull'Edilizia abitativa sociale a prezzi accessibili,



contribuendo alle buone pratiche dei gestori di alloggi pubblici di tutta Europa.

Siamo lieti di presentarvi il libro che ha promosso come Acer Bologna e di cui ha curato la Presentazione il Presidente di Acer Bologna Marco Bertuzzi: "Case popolari – un territorio di relazioni". Questo libro, invita ad affrontare con coraggio il cambiamento già in corso, nella consapevolezza che gestire immobili pubblici è a tutti gli effetti un compito di policy abitativa relazionale. Vi consigliamo vivamente la lettura.

Vi segnaliamo la nomina di Marco Corradi, Presidente di Acer Reggio Emilia, residente dell'associazione europea di Social housing Eurhonet (European Housing Network), in rappresentanza di Cispel Emilia-Romagna. L'associazione mette in rete circa 20mila lavoratori nel settore del Social housing operativi in Austria, Francia, Germania, Italia, Svezia e Regno Unito che si occupano della gestione di 900mila alloggi pubblici e di oltre 1,8 milioni di inquilini.

Milano capitale per due giorni dell'housing europeo: il 17 novembre il Direttore Losi è intervenuto per Federcasa all' HOUSING EUROPE LEADERS' SUMMIT, all'interno potrete apprezzare il suo discorso in lingua originale; il giorno dopo il capoluogo Lombardo ha ospitato l'Annual European responsible housing finance summit (il vertice europeo sulla finanza responsabile per l'abitazione) "Financial approaches



for a new housing paradigm in Europe", dove il Presidente Buttieri ha fatto il suo intervento di fronte ad una preparatissima e competente platea nella sede della Regione a Palazzo Pirelli. Nel corso del prestigioso impegno internazionale, è stata tracciata una panoramica completa delle principali sfide e opportunità dell'edilizia sociale a prezzi accessibili in Europa.

Il mese di novembre è stato particolarmente ricco di appuntamenti per FederCasa, il Presidente Marco Buttieri è intervenuto anche al Convegno sull'efficiamento energetico organizzato nella Sala della Regina alla Camera dei Deputati dall'Onorevole Erica Mazzetti in cui sono stati approfonditi i nuovi strumenti per la sostenibilità dopo il Superbonus. La misura del Superbonus ha innescato un grande dibattito a livello politico-istituzionale; stando infatti all'ultimo Report ENEA, ha riguardato circa mezzo milione di immobili per un totale di detrazioni dedicate all'efficiamento energetico pari a 123 miliardi di euro e un più ampio grave fardello per le casse dello Stato.

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](mailto:dimiceli@federcasa.it).

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



# Risposte concrete

Marco Buttieri  
Presidente Federcasa



Il 17 e 18 novembre scorso siamo stati protagonisti dell'Housing Finance Summit, che si è svolto a Milano alla presenza dei nostri Colleghi europei e dei rappresentanti delle principali Istituzioni lombarde del nostro settore. **Come possiamo attrarre finanziamenti e contributi dall'Europa, adattando i nostri modelli di governance per l'edilizia sociale a prezzi accessibili? Come possiamo orientare le nostre strategie per adattare alle specifiche esigenze finanziarie delle nostre Aziende, per garantire uno sviluppo sostenibile in vari contesti regionali?**

Queste sono le principali domande a cui abbiamo cercato di dare risposte concrete, seppure nella particolare e differenziata condizione di ciascuno, anche in funzione del proprio Paese di origine.

Siamo partiti dal presupposto che le nostre Aziende operano in un panorama molto variegato in termini di natura giuridica, tra enti pubblici economici e non, imprese pubbliche, con governance regionali, suddivise tra ambito regionale e provinciale, inter-provinciale o inter-comunale, ma, come è noto, operano tutte sulla base di un principio di finanza derivata. Ossia per quanto attiene alla programmazione e agli investimenti dipendiamo tutti, indipendentemente dalle partecipazioni e composizione societarie, dalle risorse che derivano dagli enti per i quali operiamo. La quasi totalità delle nostre entrate di bilancio sono vincolate all'erogazione di servizi di gestione del patrimonio proprio o altrui, le prestazione di servizi di

alloggi ERP, quali servizi tecnici di costruzione e recupero, servizi urbanistici o tecnici per altri, servizi abitativi, integrazione sociale, policy e assistenza tecnica.

Tra le nostre fonti di finanziamento, possiamo contare soltanto sui canoni da locazione in Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o Edilizia Residenziale Sociale (ERS); canoni non ERP o ERS; trasferimenti e fondi di sostegno ai canoni (es. fondi per la morosità incolpevole, fondo sociale); proventi per i servizi tecnici resi e per alienazioni del patrimonio; lasciti e donazioni; altre fonti per l'incremento dell'offerta nei limiti in ogni caso previsti dal regime delle in house, qualificazione di organismi di diritto pubblico e in generale dalle normative sugli aiuti di stato.

Partendo quindi da queste voci di entrata, è chiaro che non ci possono essere soluzioni alternative all'individuazione da parte dell'Europa di fondi strutturali dedicati all'housing. Avendo ormai raggiunto l'importante obiettivo della nomina di un Commissario dedicato all'Housing e uno al Mediterraneo, oggi siamo orientati a proporre con forza la questione di un Piano Casa europeo, cui dovranno essere dedicati fondi europei da destinare al comparto, in supporto agli investimenti.

L'obiettivo della contribuzione a fondo perduto, in alternativa alla leva, sarà un tema che dovremo saper porre sui tavoli di confronto con le Istituzioni europee, perché il ricorso al finanziamento, nel caso specifico delle nostre Aziende, non è sostenibile, in





quanto non remunerativo dell'investimento e anche nel caso di coinvolgimento dei privati, rischia di non essere perseguito ed efficace.

Strettamente correlato al tema del fondo perduto, c'è la questione della dimenticanza, e non vogliamo pensare sia diversamente, ormai costante, di non inserire tra i vari soggetti beneficiari, anche quando questi sono pubblici, le nostre Aziende, il che vanifica la candidatura a valere su molte misure, sia di contribuzione indiretta, sia diretta europea, sia spesso su sostegni nazionali. Aggiungendo in particolare in Italia che, anche avendo intercettato le risorse adeguate, le procedure e la normativa sui lavori pubblici non consentono soluzioni rapide nell'avanzamento dei cantieri e della relativa spesa, la nostra attenzione che è stata recentemente concentrata sulla Legge di Bilancio, nei prossimi mesi non potrà prescindere da temi quali la revisione del Codice dei contratti pubblici, le norme sulla sicurezza relativamente agli sgomberi, la revisione dei prezzi di costruzione, la revisione delle norme sui PPP, le eventuali assegnazioni di risorse sul PNRR per le nostre Aziende.

Dal canto nostro, e ci sono numerosi esempi in tal senso dal nord al sud Italia, sappiamo bene che le nostre Aziende, laddove possono intercettare risorse, sono in grado di spenderle nei tempi corretti e garantendo risparmi, oltre che servizi efficienti e valore per gli inquilini. Spesso lo devono fare ricorrendo al partenariato pubblico-privato per sostenere



nel tempo gli interventi e renderli finanziariamente convenienti e fattibili, anche soltanto nell'anticipazione di cassa, offrendo normalmente un ritorno di efficienza energetica sui costi di gestione del patrimonio, in favore delle nostre Aziende, ma soprattutto degli inquilini, che sono al centro della nostra attenzione.

**Per questo servono norme adeguate alla semplificazione delle procedure, ma soprattutto servono strumenti finanziari e opportunità che sostengano concretamente questi percorsi, integrate al supporto indispensabile del sistema bancario. ■**

# Sguardo al futuro

Patrizio Losi  
Direttore Federcasa



Andiamo verso l'Assemblea Generale di Federcasa che si svolgerà il 13 dicembre a Napoli. Questo evento che si replica due volte all'anno (a Giugno e Dicembre) è un appuntamento importante e non solo perché in queste occasioni si approvano i bilanci ma anche per il confronto che tale consesso promuove.

Confrontarsi e condividere esperienze, conoscere, valutare le buone pratiche sono azioni indispensabili per le sfide e le difficoltà che, soprattutto in questo periodo, le nostre Aziende affrontano.

**Sappiamo quali sono le necessità, sappiamo quali sono i rimedi e abbiamo proposte e progetti da proporre.**

La politica, anche con cautela, comincia a prendere coscienza che l'emergenza sociale deriva in buona parte dalla questione casa. In ogni suo aspetto che sia di carattere abitativo o di sicurezza.

Questo è un segnale positivo che Federcasa deve alimentare ponendo all'attenzione proposte concrete e soluzioni realizzabili. Che la coperta sia corta è ormai acclarato, ciò non toglie che l'edilizia residenziale pubblica necessita di risorse, magari poche ma continue nel tempo per consentire una programmazione efficace. Noi siamo pronti abbiamo verificato che le Aziende associate hanno professionalità, proposte e progetti da mettere in campo. Stiamo aspettando che ci sia un inizio. Per questo l'appuntamento di Na-



poli a dicembre diventa importante. Per il confronto che genera e per una serie di ferme proposte e urgenze da sottoporre alla Politica.

**Da lì deve partire una azione rivolta a rivendicare ancora una volta un ruolo decisivo per le politiche abitative.** È un cammino lungo e irto di difficoltà che abbiamo il compito di superare. ■



# ALER Bergamo, Lecco e Sondrio

## Integrazione e sostenibilità: un impegno comune per il diritto alla casa

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) di Bergamo, Lecco e Sondrio è un ente pubblico economico la cui costituzione risale alla Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17, che ha disposto la fusione per incorporazione delle aziende di Bergamo, Lecco e Sondrio, e il riordino delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica.

ALER Bergamo, Lecco e Sondrio è un ente pubblico dotato di personalità giuridica autonoma e di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile. Con sede legale a Bergamo, l'azienda agisce come strumento operativo della Regione Lombardia e degli Enti Locali, con i quali opera in stretta sinergia per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'attuazione delle politiche abitative regionali e locali, con un forte impegno nella funzione sociale di tali politiche. L'Azienda si occupa infatti di costruire, gestire e valorizzare gli alloggi destinati alle categorie sociali più vulnerabili, contribuendo in modo diretto e concreto alla riduzione del disagio abitativo.

### Missione e funzioni

La missione di ALER Bergamo, Lecco e Sondrio è garantire un'offerta abitativa adeguata e sostenibile per tutte le famiglie, con particolare attenzione a quelle in difficoltà economica e sociale. L'Azienda opera nel rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed equità, impegnandosi per la qualità dei servizi e la sostenibilità ambientale, ed è guidata da valori quali la centralità della persona, la collabora-



---

**9.730**

alloggi di proprietà

**2.912**

in gestione ALER

**28.145**

inquilini ALER

**8.148**

alloggi assegnati

---

[www.aler-bg-lc-so.it](http://www.aler-bg-lc-so.it)



zione e la trasparenza con gli utenti, l'attenzione al territorio e la valorizzazione delle risorse umane.

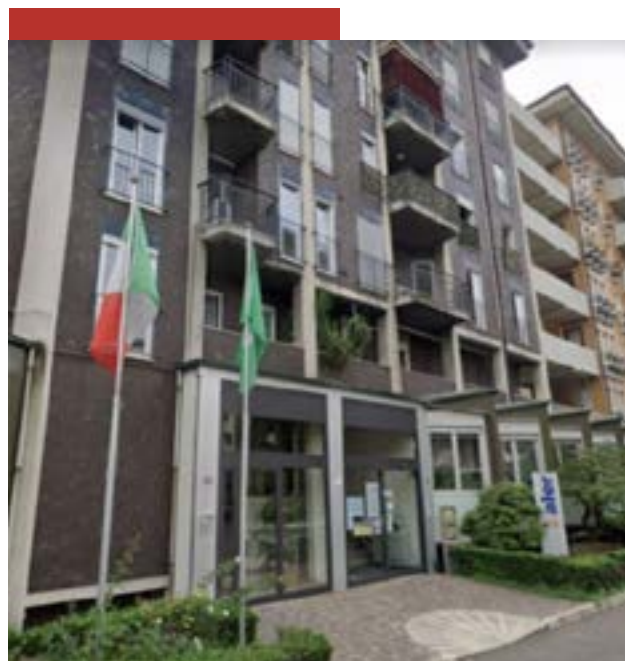
Le principali attività di ALER Bergamo, Lecco e Sondrio includono:

- La gestione e manutenzione del patrimonio edilizio residenziale pubblico;
- La promozione di interventi di recupero e valorizzazione di aree dismesse e degradate;
- Il soddisfacimento della domanda di edilizia sociale e pubblica, in linea con la programmazione regionale e locale.

ALER Bergamo, Lecco e Sondrio svolge, inoltre, un ruolo attivo nel campo della sostenibilità ambientale attraverso progetti innovativi per il recupero e l'efficientamento energetico degli edifici, in particolare promuovendo soluzioni ecocompatibili e realizzando abitazioni a basso impatto ambientale. A questo proposito, di notevole rilievo è il progetto di eco-efficientamento energetico delle case ALER di Albino (BG) di via Sottocorna, reso possibile da un contributo regionale di circa 1,6 milioni di euro previsto nel decreto dell'assessorato all'Ambiente e Clima di Regione Lombardia approvato lo scorso agosto, nell'ambito del bando Ecosap.

### **Attività e servizi**

ALER Bergamo, Lecco e Sondrio offre diversi servizi per migliorare la qualità della vita degli inquilini e rispondere ai loro bisogni. Tra questi, il progetto



sviluppato tra il 2020 e il 2021 di portierato sociale, avviato nei principali quartieri Sap di Bergamo (Monterosso, Malpensata, Loreto, Longuelo, Carnovali, Villaggio Sposi, Rovelli) con l'obiettivo di rispondere ai bisogni di chi li abita. Il progetto, di natura sperimentale, in futuro ha l'ambizione di estendersi anche alla provincia e alle altre due UOG e nasce come aiuto in aggiunta agli strumenti tradizionali della mediazione sociale.

L'azione degli operatori incaricati come "Portieri Sociali" si innesta in contesti fragili, facilitando l'e-



mersione di quei conflitti che rendono difficile la vita delle persone. I compiti previsti per i Portieri Sociali vanno dalla rilevazione dei bisogni dei residenti all'accompagnamento dei nuovi inquilini; dall'attività d'intermediazione e integrazione alla capacità di attivare interventi e progetti di miglioramento della qualità della vita condominiale.

Inoltre, ALER Bergamo, Lecco e Sondrio offre periodicamente alle famiglie assegnatarie di alloggi popolari la possibilità di acquistare il proprio appartamento in base a specifici Piani Vendita approvati da Regione Lombardia. Hanno diritto all'acquisto gli assegnatari di alloggi inseriti nei Piani Vendita, che non siano stati collocati in "decadenza" dall'assegnazione, in regola con i pagamenti dei canoni e delle spese condominiali. L'Azienda offre anche, ciclicamente, l'opportunità di acquistare alloggi popolari sfitti anche a chi non è inquilino, attraverso la partecipazione ad aste pubbliche.

### **La struttura: le Unità Organizzative Gestionali (UOG)**

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17, che ha visto l'accorpamento delle ALER delle tre province, l'Azienda è stata riorganizzata in tre Unità Organizzative Gestionali (UOG) che operano nelle province di Bergamo, Lecco e Sondrio. Ogni UOG è dotata di un bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente e decentrata del patrimonio edilizio, seguendo linee operative comuni per garantire l'efficacia e l'economicità nella gestione dei servizi.

#### **UOG di Bergamo**

L'Istituto Case Popolari di Bergamo è stato fondato il 28 luglio 1906. I primi edifici furono completati nel 1908 alla Malpensata, seguiti da lavori nel quartiere Zognina, interrotti dalla Prima Guerra Mondiale e terminati nel 1920. Con l'aumento dei finanziamenti pubblici e l'appoggio delle banche locali, l'Istituto avviò interventi in Città Alta, Città



Bassa e nei Comuni vicini. Dopo il secondo conflitto mondiale, la ripresa edilizia iniziò nel 1949 grazie ai contributi forniti da nuove leggi statali, la legge 408 e la legge 43, che permisero la costruzione di migliaia di alloggi. Negli anni '90, con la legge regionale n°13/96, l'Istituto divenne l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale.

Attualmente, ALER Bergamo si occupa della gestione del patrimonio residenziale pubblico della città e della provincia di Bergamo, per un totale di 6210 alloggi di proprietà dell'Azienda e 1847 comunali. La sua attività è mirata a garantire il diritto alla casa per le famiglie con maggiori difficoltà economiche e sociali, e particolarmente incentrata sul recupero e l'efficientamento energetico degli edifici, in linea con gli obiettivi di sostenibilità condivisi.

#### **UOG di Lecco**

L'ALER di Lecco è stata costituita ufficialmente il 18 aprile 1997. Nei primi anni ha avviato numerosi interventi significativi, concentrandosi dal 2000 al 2007 sulla manutenzione ordinaria e straordinaria del proprio patrimonio e sulla gestione degli alloggi

per conto dei Comuni. Tra il 2002 e il 2004 ha realizzato circa 200 alloggi. Dal 2009 ha portato avanti importanti progetti di recupero, tra cui quello di un palazzo storico a Valmadrera e la ristrutturazione di 102 alloggi a Lecco. Ha anche recuperato edifici sequestrati alla criminalità, trasformandoli in abitazioni e spazi sociali, come quello di via Belfiore, restituito alla comunità nel 2015.

Oggi, l'Unità Operativa Gestionale di Lecco gestisce, nella provincia lecchese, un totale di 2914 alloggi, di cui 1966 di proprietà e 948 comunali, con particolare attenzione alle aree montane e rurali.

## UOG di Sondrio

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) della provincia di Sondrio è stato fondato il 7 dicembre 1937 da soci pubblici, come la Provincia e il Comune. Nei suoi primi dieci anni di attività, l'ente ha costruito solo 36 appartamenti, ma a partire dal 1949, con la nascita dell'INA-CASA, assume un ruolo centrale nella realizzazione di piani edilizi nella provincia. Nel 1959, gran parte del suo patrimonio è stato trasferito in proprietà agli inquilini. Con il piano Gesca del 1963 e successivamente la Legge sulla Casa del 1971, l'Istituto amplia significativamente la sua attività, costruendo 258 edifici e oltre 2700 alloggi. Entro il 1978, grazie alla Legge 457, l'ente consolida la sua capacità di pianificare e realizzare progetti. Negli anni '80, l'I.A.C.P. gioca un ruolo cruciale anche in risposta alle emergenze abitative causate dalle alluvioni in Valtellina, ricostruendo in tempi rapidi numerosi edifici danneggiati.

Nell'ottobre del 2015 a Sondrio ALER inaugura la prima Passive House SAP in Italia. A oggi, ALER Sondrio gestisce il patrimonio residenziale pubblico nella provincia di Sondrio, per un totale di 1671 alloggi, di cui 1554 di proprietà e 117 comunali. ■





# L'intervista

## Corrado Zambelli

Presidente ALER Bergamo, Lecco e Sondrio



### **Buongiorno Presidente Zambelli, come vede il suo primo anno in ALER?**

«I primi mesi di rodaggio sono stati cruciali per comprendere la struttura dell'azienda, conoscere il personale e analizzare le sue potenzialità e criticità. Durante questo periodo, ho avuto l'opportunità di visitare le tre sedi per osservare direttamente le diverse realtà abitative e, in particolare, i cantieri, alcuni dei quali hanno richiesto investimenti significativi. Tra questi, quelli finanziati con il fondo complementare al PNRR, in particolare a Bergamo, Dalmine, Lecco e Sondrio, e i progetti supportati dal PINQuA.

Il primo anno è stato fondamentale per acquisire, attraverso un dialogo costante e costruttivo con il Direttore Generale, Corrado della Torre, una visione d'insieme dell'azienda e del funzionamento delle sue principali aree operative: dal rapporto con l'utenza, al settore amministrativo, fino a quello tecnico.

Ciò che ritengo particolarmente rilevante sottolineare è che ho ereditato un'azienda sana, con solide fondamenta e una stabilità economica che rappresenta un elemento fondamentale per il nostro futuro. Questa solidità ci consente di sviluppare progetti concreti e realizzabili, ancorati a basi solide e ben strutturate.»

### **Quali sono gli obiettivi che vorrebbe mettere in atto durante i prossimi anni di mandato?**

«Gli obiettivi che intendo perseguire nei prossimi anni di mandato si concentrano principalmente sulla soddisfazione della crescente domanda di casa, una necessità che oggi più che mai emerge con urgenza.

ALER Bergamo, Lecco e Sondrio intende infatti rispondere concretamente a questa domanda, in primo luogo attraverso un'efficace gestione delle manutenzioni. L'obiettivo per i prossimi tre anni è ridurre al minimo gli alloggi in riattazione, sebbene il dato della quantità dei lavori sia inevitabilmente inazzerabile. In particolare, voglio evitare l'incremento di alloggi non mantenuti per periodi lunghi. Un alloggio che si rende disponibile dovrebbe essere fruibile all'utente finale nell'arco di pochi mesi; attualmente i tempi di attesa sono condizionati da



fattori esterni non riconducibili ad ALER, primo fra tutti la pandemia che ha rallentato il ciclo produttivo, manutentivo e la disponibilità delle imprese. Il nostro impegno è quello di ridurre al minimo il gap accumulato e migliorare l'efficienza in questo ambito.

Parallelamente, è fondamentale rafforzare il settore delle assegnazioni, un ufficio sempre strategico per l'azienda. L'obiettivo è migliorare la comunicazione e il coordinamento con gli Ambiti territoriali, al fine di garantire risposte tempestive, efficaci ed efficienti alle richieste di alloggio. Dobbiamo ridurre al minimo i tempi necessari per l'assegnazione degli appartamenti, accelerando il processo che va dal bando, alla graduatoria, fino alla consegna delle chiavi. Il nostro scopo è fare in modo che le persone ottengano l'alloggio nel minor tempo possibile.

Infine, pur non essendo il core business dell'azienda, un tema a me caro riguarda l'efficientamento dell'azienda. È essenziale mettere in atto tutte le azioni necessarie per digitalizzare i processi e semplificare le procedure interne, rendendo così il lavoro più snello ed efficiente.»

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

«Il problema della morosità è molto sentito anche nella nostra azienda ed è una questione che riguarda l'intero panorama nazionale. Si tratta di una problematica in forte aumento, soprattutto a causa delle due voci che compongono il bollettino di pagamento dell'assegnatario: infatti, se una parte, calcolata in base all'ISEE ERB, è determinata da canoni di locazione rimasti invariati da anni e perlopiù sostenibili, l'altra parte è inevitabilmente condizionata dalla crisi energetica internazionale che ha prodotto un significativo aumento delle voci relative alle utenze come acqua, luce, gas e spese condominiali, che ALER anticipa per conto degli inquilini.

Di conseguenza, molti inquilini si sono trovati con bollettini più elevati rispetto al passato, il che ha reso difficile per loro far fronte ai pagamenti, con il risultato di



un aumento dei casi di morosità.

Tuttavia, la nostra priorità è supportare le famiglie in difficoltà. Cerchiamo di andare incontro agli inquilini attraverso la sottoscrizione di un Piano di rientro rateale dal debito che tenga conto delle loro esigenze e delle loro esigenze. Il nostro obiettivo non è penalizzare, ma accompagnare gli utenti verso una situazione di maggiore stabilità economica.

Se è vero che, purtroppo, la morosità è in crescita anche nei territori di competenza della nostra ALER, la situazione è comunque più positiva rispetto ad altre realtà, come ad esempio in grandi centri. Le nostre province, infatti, ci aiutano a mantenere dei valori più bassi, grazie alla loro natura di realtà più contenute, che non sono influenzate da fenomeni di morosità più marcati tipici delle aree urbane più grandi. In termini concreti, possiamo dire che la morosità nella nostra realtà si attesta su valori contenuti e, in certe zone, attorno al 12%.»

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

«Si tratta di un problema annoso e complesso, per il quale è difficile trovare una soluzione che soddisfi tutte le parti coinvolte. Da un lato, i Comuni sentono la necessità di richiedere l'IMU sugli immobili, dall'altro le ALER devono affrontare una questione di sostenibilità finanziaria. Spesso, infatti, viene richiesta l'IMU su alloggi per i quali i canoni di locazione sono molto bassi, o addirittura non vengono riscossi, creando così un pesante aggravio fiscale che incide notevolmente sulle finanze.

Questo tema è oggetto di numerosi dibattiti e ci sono diverse sentenze, spesso contrastanti. Tuttavia, l'ultima sentenza favorevole all'ALER Bergamo, Lecco e Sondrio, che ha visto il successo grazie all'asseverazione di una società esterna che ha definito gli alloggi come "sociali", rappresenta un precedente importante. Si deve infatti finalmente riconoscere agli alloggi IACP/ALER, destinati al soddisfacimento dei fabbisogni primari volti alla riduzione del disagio abitativo dei



nuclei familiari di particolari categorie sociali fragili e quindi fondamentali per il sistema regionale dei servizi abitativi, lo status di alloggio sociale e la conseguente esenzione prevista per quei fabbricati destinati a tale uso, come definito dal decreto delle Infrastrutture 22 aprile 2008.

In qualità di presidente di Federcasa Lombardia, sto cercando di coordinarmi con le altre quattro ALER lombarde per adottare una linea comune di difesa, in modo da rafforzare la nostra posizione e lavorare di concerto con le altre province. Infatti, se ogni ALER agisse da sola, sarebbe più difficile ottenere risultati concreti.

Il problema dell'IMU è particolarmente sentito perché, se tutti i Comuni all'interno della nostra competenza territoriale dovessero richiederla, le nostre risorse finanziarie sarebbero insufficienti a coprire le spese correnti, con il rischio di compromettere l'intero sistema.

L'auspicio è che nel breve periodo si trovi una soluzione che permetta alle nostre aziende di poter reinvestire le risorse finanziarie, ora destinate all'IMU, per gli alloggi sfitti e per gli accertamenti notificati in attività di manutenzione e conservazione del patrimonio; per garantire la sostenibilità e il buon funzionamento non solo dell'ente, ma di tutto il sistema casa.»

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

«Le occupazioni abusive sono purtroppo in preoccupante aumento, ma fortunatamente le situazioni nelle province di Bergamo, Lecco e Sondrio restano ancora relativamente sotto controllo. Il mio obiettivo durante il mandato è ridurre ulteriormente queste occupazioni fino ad azzerarle, per garantire la legalità e rispondere alle esigenze di chi è in attesa di un alloggio. Tuttavia, è importante sottolineare che non possiamo parlare di un fenomeno epidemico né di una situazione alimentata da illegalità organizzata.

Le sole 4 occupazioni abusive registrate ad oggi su un patrimonio di oltre 12.000 alloggi – e che quindi rappresentano una percentuale irrisoria –, infatti, sono da considerarsi casi sociali che stiamo monitorando attentamente, in costante



contatto con i Comuni di competenza, per trovare soluzioni senza dover ricorrere all'intervento della forza pubblica.»

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

«ALER Bergamo, Lecco e Sondrio ha avviato un intervento da 33 milioni di euro, di cui 6 milioni finanziati da Regione Lombardia, per la riqualificazione di mille appartamenti nelle tre province (660 a Bergamo, 250 a Lecco e 90 a Sondrio). Questo progetto, suddiviso in tre anni, è stato strutturato attraverso un contratto quadro, che ci consente di evitare le lunghe procedure pubbliche che solitamente rallenterebbero i tempi. Grazie a questa grande gara, abbiamo già individuato e contrattualizzato le aziende che già si stanno occupando dei lavori di riattazione.

Abbiamo dato il via all'intervento lo scorso anno, rispettando il piano iniziale, con 333 alloggi riqualificati ogni anno. Quest'anno non sarà necessario avviare una nuova gara, ma semplicemente attivare i contratti già stipulati e avviare i lavori, mantenendo il piano previsto per il 2025. Questo ci consente di proseguire senza interruzioni e di garantire il raggiungimento dell'obiettivo: mille appartamenti riqualificati entro tre anni. Il contratto quadro, infatti, è uno degli strumenti che mi permetterà di arrivare a conseguire uno degli obiettivi che mi sono proposto per il mio mandato, e cioè il raggiungimento dello "sfitto zero".»

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

«La nostra Azienda, in quanto Ente pubblico, è soggetta al Codice degli appalti, mentre un Condominio, pur a proprietà millesimale pubblica, non può considerarsi né stazione appaltante, né un organismo di diritto pubblico ai sensi dell'art.1 dell'Allegato 1 del D. Lgs. n.36/2023. Di conseguenza, successivamente all'approvazione da parte dell'assemblea condominiale di esecuzione di lavori nelle parti comuni, la nostra Azienda ha l'obbligo di porre in essere una serie di controlli che vanno dalla congruità dei prezzi preventivati, alla rispondenza dei lavori eseguiti alle previsioni tecniche ed economiche. Ciò dando per scontato la regolarità previdenziale, assicurativa e fiscale della ditta incaricata per i lavori.»

### **Prima parlava del suo incarico all'interno di Federcasa. Come pensa che questo ruolo incida sul suo operato di presidente di ALER Bergamo, Lecco e Sondrio?**

«Il mio ruolo all'interno di Federcasa, come membro del Consiglio Direttivo e presidente della Commissione Lavoro, ha rappresentato un valore aggiunto significativo al mio lavoro in ALER Bergamo, Lecco e Sondrio; in particolare per quanto riguarda la dimensione europea che intendo conferire al mio mandato. Federcasa nazionale dispone infatti di un Ufficio Europa che si occupa di moni-

torare le politiche europee in ambito di edilizia residenziale pubblica, inclusione sociale e sostenibilità abitativa. Queste politiche hanno un impatto diretto sulla gestione e lo sviluppo degli alloggi pubblici in Italia, e pertanto è fondamentale avere un coordinamento efficace in tal senso.

Credo quindi che sia essenziale mantenere una stretta collaborazione con associazioni come Housing Europe, che unisce gli enti che gestiscono case popolari in tutta Europa, ed Eurhonet, una rete che si occupa di condividere buone pratiche tecniche tra i vari enti. Grazie a queste collaborazioni, possiamo non solo scambiare esperienze e soluzioni innovative, ma anche intercettare bandi e finanziamenti europei che potrebbero contribuire a soddisfare la crescente domanda abitativa nei territori di competenza delle nostre tre UOG.»■



# fotonotizia

## Lecco e Bergamo

### Tappe di "Missione Lombardia"



Tra ottobre e novembre, i cantieri ALER di Via Turbada a Lecco e di Via Moroni a Bergamo sono stati tappa di "Missione Lombardia", il tour istituzionale promosso dall'Assessore regionale alla Casa e Housing sociale, Paolo Franco, con l'obiettivo di fare il punto sul piano di rilancio delle politiche abitative regionali nelle province lombarde, verificando i principali interventi e investimenti in corso di realizzazione.

Le visite dell'assessore hanno compreso un sopralluogo ai cantieri interessati, al fine di accertarne lo stato di avanzamento dei lavori, e un incontro presso gli UTR (Uffici Territoriali Regionali) delle due città. Lì, insieme al Direttore Generale di Regione Lombardia Giuseppe di Raimondo e ai vertici di ALER Bergamo, Lecco e Sondrio, il Presidente Corrado Zambelli e il Direttore Generale Corrado Della Torre, si è tenuto l'incontro con gli stakeholder e la stampa locale.

Mercoledì 18 dicembre sarà la volta della tappa del tour di "Missione Lombardia" a Sondrio, terzo e ultimo territorio di competenza di ALER Bergamo, Lecco e Sondrio. ■



## **Bergamo**

Visita cantiere PNRR Via Moroni



## **Lecco**

Incontro UTR



Corrado Zambelli  
Presidente ALER Bergamo, Lecco e Sondrio

# Buone pratiche

## PINQuA

### Case di Piazzale Visconti a Bergamo: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana

L'intervento consiste in un progetto di riqualificazione che interessa una zona semicentrale del Comune di Bergamo, lo spazio urbano di Piazzale Visconti, al Villaggio degli Sposi. Si tratta di una proposta moderna, ambiziosa e assolutamente paradigmatica nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, che mira a definire uno scenario progettuale innovativo per la rigenerazione fisica e sociale di un comparto oggi in difficoltà. Il nuovo fulcro urbano riuscirà a soddisfare un aumento complessivo della domanda abitativa dell'utenza grazie a un incremento del numero degli alloggi disponibili, che da 48 arriverà a un totale di 67.

Al 31 luglio 2024, il piano di avanzamento dei lavori, iniziati a maggio di quest'anno, è giunto al previsto 10%; l'obiettivo è infatti quello di raggiungere il 30% dei lavori in programma entro la fine del 2024 e di completarli come da milestone PINQuA entro marzo 2026.

L'area oggetto del finanziamento, per un costo totale di circa 14 milioni di euro, occupa una superficie complessiva di 5.668,69 m<sup>2</sup> ed è suddivisa in tre ambiti principali, ciascuno dei quali è oggetto di interventi di diversa natura:

- Lotto 1: n. 2 edifici di proprietà ALER Bergamo, Lecco e Sondrio, per un totale di 24 alloggi (demolizione e ricostruzione);



- Lotto 2: n. 3 edifici di proprietà mista di Comune di Bergamo e privati proprietari (n.5 alloggi), per un totale di 24 unità abitative suddivise in n.8 per ogni edificio (riqualificazione con recupero sottotetto);
- Lotto 3: area comunale del Piazzale pubblico Ermes Visconti (nuovo parcheggio interrato e sistemazione degli spazi aperti).

I nuovi volumi residenziali ALER realizzati in seguito alla demolizione sono costituiti da 2 corpi di fabbrica, per un totale di 35 alloggi SAP e 6 unità immobiliari così distinte:

- n. 1 cluster (unità immobiliare con unico ingresso e



monolocali con bagno) per alloggi integrati per studenti;

- n. 2 cluster per utenti fragili e categorie svantaggiate;

- n. 2 unità immobiliari comuni, una delle quali sarà adibita a dispensa/negozio, l'altra a poliambulatorio/portierato sociale;

- n. 1 area comune all'ultimo piano dell'edificio B.

Questo nuovo progetto ha reso possibile un incremento del numero di unità immobiliari, che da 24 è passato a 41. Gli edifici sono in via di ricostruzione attraverso l'uso della moderna tecnologia a secco in legno "X-Lam", che garantisce alti livelli prestazionali sismici ed energetici, rapidità nell'esecuzione dei lavori, ampia flessibilità impiantistica e limitati costi di esercizio connessi all'intero ciclo di vita degli edifici. Nei tre fabbricati esistenti di proprietà mista Comune di Bergamo e privati proprietari verranno realizzate opere di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di abbattimento delle barriere architettoniche. Dei tre edifici, quello posizionato centralmente è interamente di proprietà comunale; al suo interno, sopraelevando l'edificio stesso di un intero piano, sono stati progettati due nuovi quadrilocali per studenti universitari e un nuovo alloggio al piano terra.

Infine, gli interventi che riguardano il Piazzale E. Visconti sono volti a trasformarlo in uno spazio pubblico di qualità, interamente pedonale, che metta in

relazione tutti gli edifici che lo perimetrano, implementando la presenza di servizi che favoriscano l'integrazione sociale. Inoltre, i posti auto in precedenza disposti a raso verranno ricollocati all'interno di una autorimessa interrata e controllata sottostante il piazzale, per un totale di circa 70 parcheggi.

## **PNRR**

### **Interventi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e dell'housing sociale**

Il Programma "Sicuro, Verde, Sociale. Riqualficazione dell'edilizia residenziale pubblica", finanziato dal Fondo complementare al PNRR, ha come missione fondamentale il supporto e la promozione di interventi destinati a potenziare l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica del patrimonio edilizio pubblico, oltre a migliorare le condizioni sociali nelle aree residenziali coinvolte.

In questo senso, ALER Bergamo, Lecco e Sondrio ha individuato cinque interventi, che nello specifico sono:

Bergamo

Via Moroni n. 307/319 e 350/356po

Dalmine (BG) – Via Papa Giovanni XXIII n.7

Dalmine (BG) – Via Guzzanica n.3, Via delle Gardenie n.3/5/7

Lecco – Via Turbada n. 12/18/24

Sondrio – Via Maffei n. 53 (Torre S.E.) /43 (Torre N.E.)



/80 (Torre N.O.)

per un totale di 365 alloggi e un costo di circa 39 milioni di euro.

### **CANTIERI PNRR BERGAMO**

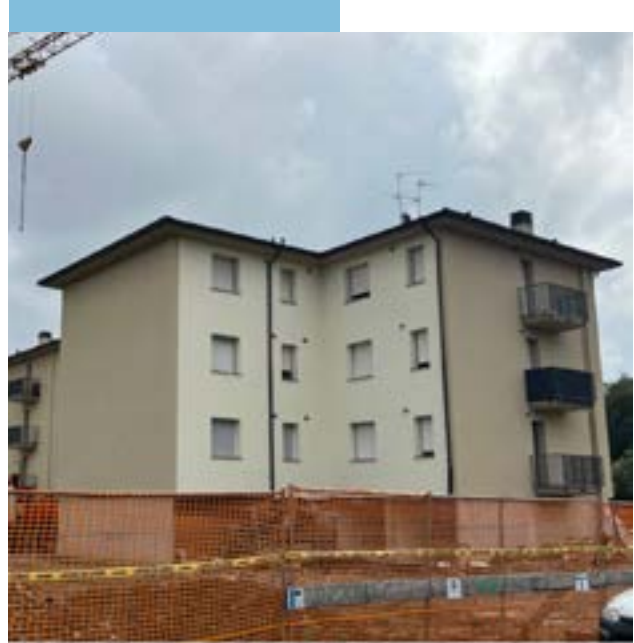
Dei tre interventi che interessano la provincia di Bergamo, uno riguarda un complesso abitativo situato in città, mentre gli altri due sono localizzati nel Comune di Dalmine, nell'area meridionale della provincia. Gli edifici individuati nel Comune di Bergamo si trovano in Via Moroni. I cantieri ALER stanno portando al rinnovamento di 162 appartamenti, di cui 108 nel complesso che si sviluppa dal civico 307 al civico 319, e 54 situati tra il civico 350 e il 356. Lo stato di avanzamento dei lavori, avviati il 30 giugno dello scorso anno per un costo complessivo di circa 18 milioni di euro, rispetta pienamente i tempi previsti, con l'obiettivo di raggiungere il 50% in programma entro la fine del 2024.

Gli interventi includono il miglioramento sismico e l'efficientamento delle prestazioni termiche degli stabili, che comprende provvedimenti di riqualificazione energetica rivolti sia all'edificio che agli impianti. Tra gli altri, da citare sono il rifacimento delle facciate con cappotto isolante, la sostituzione dei serramenti, l'ammodernamento della centrale termica attraverso la sostituzione dell'attuale sistema di generazione (costituito da caldaie tradizionali a gas) con una generazione termica a teleriscaldamento e l'installazione di pannelli fotovoltaici. Ogni appartamento sarà inoltre dotato di sistemi innovativi per una gestione energetica ottimale, eliminando il gas e introducendo piastre a induzione.

Le misure di ammodernamento interessano anche l'esterno e riguardano, nello specifico il rifacimento dell'asfalto, delle aree verdi e delle reti interrato e il posizionamento di nuove panchine e di lampioni.

### **CANTIERI PNRR DALMINE**

Nel cantiere di Via Papa Giovanni XXIII a Dalmine, gli interventi riguardano la ristrutturazione di 30 alloggi



ALER situati al civico 7. Parallelamente, il progetto di riqualificazione interessa anche altri 33 alloggi, situati tra Via Guzzanica (n. 3) e Via delle Gardenie (n. 3-7). L'investimento totale ammonta a circa 6 milioni di euro.

I lavori nei due cantieri ALER di Dalmine, che coinvolgono complessivamente 63 unità abitative, si sviluppano seguendo le stesse linee guida di miglioramento sismico ed efficientamento energetico già adottate per gli edifici di Via Moroni. Inoltre, è prevista l'installazione di un nuovo impianto elettrico condominiale per modernizzare la rete di distribuzione dell'energia.

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi esterni, gli interventi includono la ripavimentazione dei box, la riorganizzazione degli spazi per i parcheggi e il miglioramento dell'accessibilità, nonché il riposizionamento dello spazio giochi, delle panchine e dell'arredo urbano. Come per i cantieri di Via Moroni, i lavori sono iniziati il 30 giugno dello scorso anno e stanno procedendo secondo i tempi previsti. In

questo caso, il termine di completamento degli interventi è previsto entro luglio 2025.

### **CANTIERE PNRR LECCO**

L'intervento, che ha previsto la demolizione e la ricostruzione degli stabili ALER di Via Turbada a Lecco, per un totale di 30 alloggi, rappresenta uno dei fiori all'occhiello dei cantieri attivi di ALER Bergamo, Lecco e Sondrio.

L'edificio precedente, costruito tra il 1964-65, presentava serie problematiche di natura strutturale, oltre a godere di una scarsa efficienza energetica e di invalidanti barriere architettoniche.

La nuova costruzione, avviata quest'anno per un costo totale di 5,6 milioni di euro, è realizzata con materiali che assicurano alti livelli prestazionali sismici ed energetici: lo stabile avrà infatti fondazioni e piano terra in cemento armato e piani superiori realizzati con la tipologia a secco in legno "X-Lam".

Inoltre, dal punto di vista impiantistico, il nuovo edificio sarà interamente sprovvisto di gas: i nuovi impianti saranno interamente alimentati da energia elettrica in gran parte approvvigionata da fonte rinnovabile, con conseguente minimizzazione dell'impatto ambientale in termini di inquinamento d'aria, acqua e suolo. Infine, si sottolinea la totale assenza di barriere architettoniche.

Al 30 settembre 2024, il piano di avanzamento dei lavori è giunto al previsto 41%; il termine degli interventi è fissato entro marzo 2026. ■





# CCNL dei dipendenti

## Firmato il rinnovo del contratto

La firma sull'accordo per il rinnovo del contratto CCNL per il triennio 2022-24 dei Dipendenti, il 6 novembre scorso, nella sede di Federcasa a Via Napoleone III, a firmarlo FPS Cisl, Uil FPL e Fesica CONF-SAL.

“Il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL) di Federcasa rappresenta uno degli strumenti fondamentali per la regolamentazione delle relazioni industriali all'interno delle aziende e degli enti di gestione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia, associati alla nostra federazione che opera da anni nel campo dell'edilizia residenziale”.

Queste le prime dichiarazioni del Presidente di Federcasa Marco Buttieri.

“Attraverso questo Contratto, si disciplinano diritti e doveri dei lavoratori, le relazioni tra le parti sociali e gli strumenti per garantire stabilità, equità e sicurezza nel mondo del lavoro, con l'obiettivo di creare un equilibrio tra le esigenze aziendali e i diritti dei dipendenti. Questo Contratto è il frutto di una lunga tradizione di relazioni sindacali in Italia, che mira a mantenere la centralità della dignità del lavoro e dei lavoratori all'interno del sistema economico e sociale. Un principio profondamente radicato nella cultura italiana, come testimoniato dalle parole di Luigi Einaudi, uno dei padri fondatori della Repubblica e grande sostenitore dell'importanza del tema: **“Il lavoro, in tutte le sue forme e in tutti i suoi aspetti, è condizione essenziale per la dignità dell'uomo.”**



Queste parole di Einaudi ne sottolineano il rilievo non solo come mezzo per ottenere un guadagno economico, ma soprattutto come strumento per valorizzare l'individuo, garantendo a ciascuno un ruolo attivo e dignitoso nella società.

In questo senso, il CCNL Federcasa, con la sua capacità di mediare tra le necessità delle aziende e i diritti dei lavoratori, si inserisce in una tradizione giuridica e morale che riconosce nel lavoro il cuore pulsante del progresso individuale e collettivo.

In questa sede, corre l'obbligo di ringraziare tutte le

organizzazioni e le sigle, i membri della Commissione, i tecnici e collaboratori, la nostra struttura, che hanno consentito con il loro impegno alle attività di giungere ad un risultato utile per tutti, in tempi così stretti, al solo fine di operare comunemente in favore degli interessi dei lavoratori, ma soprattutto degli assegnatari e delle loro famiglie cui sono rivolti i nostri servizi.

Dopo un periodo di lunga trattativa è un grande successo per la nostra federazione - affermano il Presidente di Federcasa Marco Buttieri e il Presidente della Commissione per i rapporti di lavoro Corrado Zambelli - ma soprattutto rappresenta una prima tappa concreta della volontà comune di individuare delle risposte efficaci alle esigenze dei lavoratori e delle Aziende aderenti a Federcasa.

La nostra Commissione ha lavorato assiduamente in questi mesi alla ricerca della migliore intesa tecnica e normativa con le rappresentanze sindacali, che si sono dimostrate collaborative e disponibili ad un dialogo costruttivo, mirato alla valutazione delle esigenze e criticità. Questo rinnovo, necessario ed improcrastinabile, è un punto di partenza dal quale trarre spunti di riflessione per ragionare e intavolare la trattativa per il prossimo rinnovo, considerando le nuove tematiche di welfare che si presenteranno prepotentemente nel mondo del lavoro.

La ricerca di forme alternative di contribuzione si rende necessaria nella misura in cui il sistema casa

popolare si trova ad affrontare, da un lato, le problematiche relative a canoni fermi da anni, edifici che soffrono di patologie edilizie dovute alla vetustà del patrimonio immobiliare, per le quali serve un intervento politico importante ed il lento incremento della morosità, e dall'altro l'inflazione, il caro energia e la riduzione del potere d'acquisto del lavoratore. Situazioni che inevitabilmente alimentano un circolo vizioso dal quale si dovrà cercare di uscirne.

Ed è questo il nostro impegno per la discussione degli argomenti che saranno subito affrontati sul tavolo della trattativa già nel primo incontro programmato ad inizio 2025. Visto il risultato, è d'obbligo ringraziare tutti i componenti della Commissione per i rapporti di lavoro di Federcasa, in particolare i Tecnici e tutti coloro che, con il loro lavoro, hanno reso possibile arrivare ad una definizione anche delle prossime tappe del 2025 in tempi così rapidi. ■



# HOUSING EUROPE

## Milano ha ospitato l'Annual European Responsible Housing Finance Summit a palazzo Pirelli



Il 17 novembre il Direttore Losi è intervenuto per Federcasa all'HOUSING EUROPE LEADERS' SUMMIT che si è tenuto a Milano.

Riportiamo qua il suo discorso integrale:

"Good evening everyone. I'm happy to welcome you all in Milan on behalf of Federcasa. Let me bring you the best wishes from our President Marco Buttieri and the whole board of Federcasa - for a fruitful meeting of this Housing Europe Leaders' Summit. Our daily work, dear friends, is characterised by the attention we pay to those who are at risk to be forgotten, those who struggle to make ends meet and face multiple challenges.

This is the core of our social mission that drives all our activities. We all do it differently, according to the diverse context in our respective countries.

Despite the differences we can agree on two objectives:

**1. Keep our focus on humanity, putting people at the centre of our activity**

**2. Identify our common points and goals to converge in a European plan**

A plan that can help creating a better Europe for future generations. On this, I'd like to quote the words of the famous architect Renzo Piano:

"When I turned sixty, a long time ago now, with my wife I took a trip to Japan, and I visited the Ise Temple. Do you know why the Ise temple is important? It is destroyed and remade every twenty years. In the East, eternity is not building forever, but all the



time. Young people come to the temple in their twenties, see how it is done, rebuild it in their forties, then stay to explain to the twenty somethings. It is a good metaphor for life: first you learn, then you do, then you teach.

It is the young people who will save the earth.

Young people are the messages we send to a world we will never see.

They are not the ones who climb on our shoulders, we are the ones who climb on theirs, to glimpse the things we will not be able to experience.

Last but not least, I'd like to propose a round of ap-



plause in solidarity to our Spanish colleagues after the tragic events in Valencia."

**Il Presidente di Federcasa Marco Buttieri è intervenuto, il 18 novembre, al Vertice europeo sulla finanza responsabile per l'abitazione, organizzato da Housing Europe, Legacoop Abitanti, Legacoop Lombardia, presso la sede di Regione Lombardia a Palazzo Pirelli.**

Nel corso del prestigioso impegno internazionale, è stata tracciata una panoramica completa delle principali sfide e opportunità dell'edilizia sociale a prezzi accessibili in Europa. Il summit è stata inoltre l'occasione per analizzare le prospettive degli stakeholder europei e nazionali e promuovere un approccio collaborativo.

Legacoop Abitanti ha presentato la proposta di una Piattaforma per l'Abitare con l'obiettivo di aggregare risorse finanziarie provenienti da soggetti europei come BEI e CEB, in coerenza con quanto annunciato dal nuovo Commissario Europeo all'Housing, con una governance pubblica, obiettivi sociali definiti e misurabili in termini di affordability.

Fra gli altri sono intervenuti anche:

- Presidente della Regione Lombardia, Fontana
- e l' Assessore alla Casa e Housing sociale, Franco
- Presidente Housing Europe Bent Madsen
- Presidente di Legacoop Abitanti, Rossana Zaccaria
- Presidente Legacoop Lombardia, Attilio Dadda. ■





# Corradi nuovo presidente di Eurhonet

## La nomina nel corso dell'Assemblea degli Stati membri riuniti a Norrköping in Svezia



Marco Corradi, presidente di Acer Reggio Emilia, è stato nominato presidente dell'associazione europea di Social housing Eurhonet (European Housing Network), in rappresentanza di Cispel Emilia-Romagna. L'associazione, che ha sede a Bruxelles, mette in rete circa 20mila lavoratori nel settore del Social housing operativi in Austria, Francia, Germania, Italia, Svezia e Regno Unito, che si occupano della gestione di 900mila alloggi pubblici e di oltre 1,8 milioni di inquilini.

Attraverso il proprio network, Eurhonet favorisce il confronto e la ricerca sui temi più innovativi inerenti al complesso mondo dell'Abitare: dall'efficienza energetica alla sostenibilità, dalla trasformazione digitale all'introduzione dell'alta tecnologia nei fabbricati, dall'inclusione e coesione sociale e rispetto delle regole al tema degli anziani e della disabilità.

Eurhonet, inoltre, partecipa alla progettazione europea e si occupa della ricerca di finanziamenti e contributi utili a sostenere le iniziative e le attività delle aziende e degli enti membri.

Un patrimonio di attività e di iniziative messo poi a disposizione delle singole realtà associate, al fine di sostenere il loro sviluppo, favorire la formazione e la valorizzazione dei lavoratori del settore, implementare la diversificazione dei servizi delle aziende e degli enti membri e migliorare la capacità di risposta ai nuovi bisogni degli inquilini.

Il risultato dei gruppi di lavoro di Eurhonet è finalizzato anche a supportare le scelte degli enti e delle istituzioni a livello nazionale ed europeo chiamati a pro-



grammare e a legiferare in materia di Social housing. **“Eurhonet è uno strumento operativo al servizio dei Comuni e delle Aziende Casa italiane aderenti a Federcasa ed è un punto di riferimento autorevole al quale guardare con attenzione rispetto ai temi dell'offerta abitativa, dell'innovazione nel campo della sostenibilità, dell'inclusione e coesione sociale e del rispetto delle regole ai quali le Aziende Casa oggi dedicano molta parte del loro lavoro – afferma il neo presidente Marco Corradi – il network di Eurhonet favorisce il dialogo e il confronto e la condivisione delle esperienze fra gli Stati membri”.** ■

# Federcasa a Malaga in occasione del SIMED

## Incontro internazionale sull'edilizia abitativa protetta, sociale e a prezzi accessibili



L'obiettivo è stato quello di riunire a Malaga, i 7 e 8 novembre scorsi, la massima partecipazione possibile di sviluppatori e gestori pubblici e privati, cooperative, associazioni edilizie, fornitori di alloggi sovvenzionati, sia sociali, a prezzo limitato o a canone limitato, e alloggi a prezzi accessibili incentivati (utilizzando la terminologia della Legge sulla Casa), dove ogni città, promotrice o manager, espone le sfide che capisce che abbiamo di fronte, le esigenze specifiche di riforme necessarie per scalare la promozione del VP e racconta le LORO BUONE PRATICHE, come un modo per generare speranza e aspettative, di come può essere fatto in pratica.

Il Presidente di Federcasa Marco Buttieri è intervenuto insieme agli altri presidenti delle diverse associazioni presenti contribuendo alle **buone pratiche dei gestori di alloggi pubblici e del territorio in Europa**.

Questo incontro fa parte di una serie di riunioni tra i componenti del 'Patto del Pantheon' che comprende i membri di Housing Europe nel Mediterraneo. L'accordo è stato inizialmente firmato a Roma da Spagna, Portogallo e Italia per collaborare fra loro, scambiarsi informazioni e buone pratiche.

A Malaga, altri paesi del Mediterraneo, tra cui Albania, Slovenia, Croazia, Malta e Grecia, si sono uniti all'accordo, consolidandone l'importanza. ■





# Progetti per il paese

## Convegno URBAN PROMO



Martedì 5 novembre 2024 a Firenze nella Sala Edoardo Detti del palazzo della Fondazione CR, INU e URBIT in collaborazione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, hanno organizzato il CONVEGNO URBAN PROMO sull'Emergenza abitativa, Piano Casa, Abitare sociale, Attori pubblici e privati.

Il Governo infatti nei mesi scorsi ha annunciato l'intenzione di promuovere interventi coerenti per affrontare quella che si sta sempre più configurando come un'emergenza abitativa nel paese ed in particolare per alcune categorie di soggetti più fragili (persone con redditi bassi, studenti, persone con elevata mobilità fra vari luoghi del paese, ecc.).

Nel corso del convegno si è parlato dello stato di elaborazione di quanto annunciato in un confronto con le regioni, le amministrazioni comunali, le categorie economiche, i sindacati e il movimento cooperativo di abitazione. Il convegno è stato anche l'occasione per fornire alla discussione pubblica il quadro delle proposte e delle valutazioni dei soggetti pubblici e privati su un tema che è tornato ad essere di primaria importanza nel dibattito pubblico nazionale e locale.

**Si è affrontato il ruolo della pianificazione per l'edilizia sociale. Esperienze dei Comuni e delle Regioni e il ruolo degli operatori; proprio in questo spaccato è intervenuto il Direttore Losi, insieme a lui Giorgio Righetti, Direttore generale Acri, Giancarlo Scotti,**



Amministratore delegato CDP Real Asset Sgr. Stefano Betti, Vicepresidente Ance e Rossana Zaccaria, Presidente Legacoop Abitanti. ■

# Efficientamento energetico

## Nuovi strumenti per la sostenibilità dopo il Superbonus

**Il Presidente, Marco Buttieri, è intervenuto al Convegno organizzato nella Sala della Regina alla Camera dei Deputati dall'Onorevole Erica Mazzetti.**

Sono stati approfonditi i nuovi strumenti per la sostenibilità dopo il Superbonus. La misura del Superbonus ha innescato un grande dibattito a livello politico-istituzionale; stando infatti all'ultimo Report ENEA, ha riguardato circa mezzo milione di immobili per un totale di detrazioni dedicate all'efficientamento energetico pari a 123 miliardi di euro e un più ampio grave fardello per le casse dello Stato. Il Superbonus lascia un'eredità molto pesante, che viene gestita in questi giorni, nella fase di discussione della manovra di bilancio, che sta entrando nel tradizionale rush finale di fine anno. Nel testo della Manovra si prevede una rimodulazione sia dell'Ecobonus sia del Bonus Ristrutturazioni. Rimodulazione che va a ribasso delle aliquote da qui al 2027. La detrazione per Ecobonus scende al 50% (fino a 96mila euro) per le prime case e al 36% dalla seconda casa in poi (fino a 45mila euro). La posizione del Governo sul 110% è stata da sempre chiara, ma quello che è chiaro a tutti, anche alle Istituzioni, è che la transizione energetica/ecologica ha un costo che imprese e cittadini non possono sostenere da soli. La direttiva europea "case green" entrata in vigore a fine maggio prevede che gli Stati membri riducano il consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Il 55% di questa riduzione dovrà essere ottenuta tramite la ristrutturazione del 43% degli immobili con le prestazioni peggiori.



**Dal punto di vista dell'efficientamento energetico l'Italia è molto indietro: in base agli APE emessi nel 2020 3 case su 4 in Italia ricadono nelle peggiori classi energetiche: E, F, G. Il parco edilizio UE è responsabile del 40% del consumo di energia finale e del 36% delle emissioni di CO2. Secondo la Commissione europea entro il 200 saranno necessari 275 miliardi di euro di investimenti all'anno per la transizione energetica nel settore immobiliare.**

Secondo l'Efficiency Energy Report 2024 del Politecnico di Milano serviranno 180 miliardi di euro all'Italia per recepire la Direttiva Case Green. ■





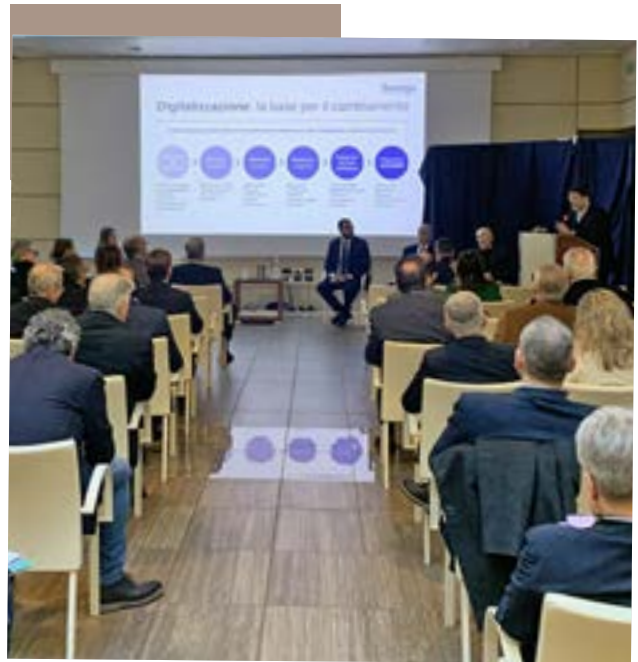
# Sfide e strumenti innovativi

## Convegno di TECNOSYS e SAGRES in collaborazione con Federcasa

In particolare TECNOSYS ha approfondito la riqualificazione urbana, l'inefficienza energetica, il costo occulto, i finanziamenti per l'efficienza energetica; la digitalizzazione, la Gestione documentale gli strumenti e supporto manageriale la Comunicazione Cittadini/Ente: Un'App per i cittadini: semplificare e coinvolgere, L'Ente a portata di smartphone (Gestione richieste, pratiche e documenti amministrativi, richiesta manutenzioni, segnalazioni, assistente Chatbot AI); e ancora hanno sottolineato l'importanza di un'amministrazione semplificata: monitoraggio tasso di morosità, verifica scadenze, monitoraggio pagamenti in tempo reale, panoramica aggiornata sulle situazioni critiche.

Con SAGRES si è entrati più nel merito del recupero del credito che rappresenta una sfida cruciale per gli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica, soprattutto in un contesto in cui molte aziende pubbliche e partecipate devono affrontare crescenti difficoltà legate a crediti insoluti. Questo problema, richiede soluzioni innovative che vadano oltre il tradizionale recupero del credito.

È stato illustrato un percorso strategico basato sulla gestione attiva del credito, affiancando gli enti pubblici passo dopo passo. Questo approccio non si limita a recuperare crediti non riscossi, ma mira a prevenire l'insorgere di situazioni critiche attraverso un monitoraggio costante e una pianificazione accurata. Le buone pratiche sviluppate da Sagres si



integrano nell'ottica di un'amministrazione più efficace, contribuendo a migliorare la sostenibilità economica e la capacità operativa degli enti coinvolti.

L'obiettivo della presentazione è stato dimostrare che un'efficace comunicazione cittadino-ente gestore non solo migliora la percezione dei servizi pubblici, ma genera anche benefici concreti in termini di efficienza e soddisfazione, contribuendo alla costruzione di un rapporto più solido e collaborativo tra istituzioni e società civile. ■



# Case popolari. Un territorio di relazioni

## Presentazione del libro

Si possono realizzare politiche per la casa di tipo relazionale a partire da un'idea di abitare come processo? Le pratiche e le sperimentazioni avviate negli ultimi anni, in un contesto territoriale ben definito, confermano che questo è possibile e anche auspicabile. Il libro esplora i contorni di un nuovo paradigma di gestione sociale delle case popolari, che appare più adatto a confrontarsi con le trasformazioni sociodemografiche degli abitanti e con la totalità di attori, codici e funzioni che caratterizzano una nuova stagione delle politiche di welfare locale che opera per la prossimità e nella prossimità.

Siamo lieti di presentarvi il libro di cui ha curato la Presentazione il Presidente di Acer Bologna Marco Bertuzzi: "Case popolari – un territorio di relazioni" edito da Franco Angeli e scritto da Piergiacomo Braga, Responsabile dell'Ufficio Comunicazione, Relazioni con il Pubblico e Progetti sociali di ACER Bologna. **"Le case popolari – lo sappiamo bene noi di Federcasa – rischiano oggi di essere marginalizzate non solo economicamente ma anche socialmente, per cui è necessario tornare a parlare dei "quartieri" di edilizia residenziale pubblica senza pregiudizi, anche innovando i nostri modelli gestionali. ACER Bologna, come altre aziende aderenti a Federcasa, ha iniziato, da tempo, un percorso operativo e di riflessione finalizzato a introdurre nuovi modelli di gestione sociale dei servizi abitativi pubblici. Questo impegno, non facile, si basa sulla capacità di adottare logiche di intervento nei contesti di edili-**



**zia residenziale pubblica sempre più multi-attoriali e interdisciplinari, orientate al benessere delle comunità di abitanti."**

Questo libro, che ha ricevuto una ottima accoglienza in ambito universitario, (lo testimoniano il testo introduttivo e la postfazione di noti docenti universitari con cui assieme a Federcasa abbiamo collaborato) ci invita ad affrontare con coraggio il cambiamento già in corso, nella consapevolezza che gestire immobili pubblici è a tutti gli effetti un compito di policy abitativa relazionale. ■



# Edilizia sociale

## Panoramica dei fondi e dei programmi comunitari di investimento

Elena Mognoni  
Responsabile Real Estate di Nomisma



### Premessa

I fondi e i programmi presentati sono tutti finanziati dal bilancio dell'UE, ma hanno diverse modalità di gestione:

- **Gestione diretta.** I finanziamenti dell'UE sono gestiti direttamente dalla Commissione europea.
- **Gestione congiunta.** La Commissione e le autorità nazionali gestiscono congiuntamente i finanziamenti.
- **Gestione indiretta.** I finanziamenti sono gestiti da organizzazioni partner o altre autorità all'interno o all'esterno dell'UE.

L'obiettivo di questo contributo è quello di mostrare le caratteristiche particolari di ciascuno degli strumenti, oltre alle possibili sinergie tra di loro, al fine di ottenere un impatto maggiore rispetto alle singole misure. All'inizio del periodo di programmazione, la Commissione e gli Stati membri concordano sulle priorità chiave dei fondi che afferiscono ai singoli programmi nazionali o regionali. Gli Stati membri sono quindi responsabili della selezione e dell'attuazione delle azioni pianificate e assegnano i finanziamenti ad un'ampia gamma di organizzazioni (ad esempio enti pubblici, aziende private e società civili).

La Commissione, da parte sua, monitora l'attuazione, rimborsa le spese ed è responsabile del bilancio. In base al principio di cofinanziamento, sia l'UE che

gli Stati membri contribuiscono al bilancio totale di un programma. La gestione condivisa funziona sulla base del principio di partenariato, che vede coinvolte in tutte le fasi le parti interessate, dalla programmazione all'attuazione, al monitoraggio e alla valutazione. Questo principio è fondamentale per garantire che la spesa sia il più efficace ed efficiente possibile.

### Rassegna di alcuni fondi attivi in Italia e dei relativi programmi di investimento

#### A. Recovery and Resilience Facility (RRF): misure relative all'edilizia residenziale

##### Investimento 2.1 - Potenziamento dell'Ecobonus per l'efficienza energetica (Missione 2 Componente 3: Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici).

La misura del Superbonus 110% finanzia la riqualificazione energetica degli edifici residenziali, compresi gli alloggi sociali come specificato nell'articolo 119 del cosiddetto "Decreto Rilancio" adottato per fronteggiare gli effetti economici e sociali negativi della pandemia di COVID-19. L'obiettivo è duplice: 1) contribuire in modo significativo al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico e riduzione delle emissioni stabiliti dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima dell'Italia (PNIEC) per il 2030 e 2) fornire un sostegno anticiclico al settore delle costruzioni e alla domanda privata per compensare gli effetti della crisi economica.

Il sostegno è fornito sotto forma di detrazione fisco-



le in cinque anni. I percettori, in alternativa allo strumento della detrazione fiscale, possano, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, scegliere di utilizzare strumenti finanziari (c.d. "cessione del credito" e "sconto in fattura"), per fronteggiare il problema degli elevati costi di investimento iniziale.

Tali strumenti alternativi prevedono che la detrazione fiscale maturata dal beneficiario sia effettuata per un importo pari a:

1) un contributo sotto forma di sconto sul prezzo di prepagamento da parte del fornitore (ovvero imprese edili, progettisti o più in generale l'appaltatore

generale) che lo sconta direttamente in fattura e lo recupera sotto forma di credito d'imposta a riduzione del costo dell'investimento iniziale;

2) un credito d'imposta da cedere ad un istituto finanziario, che dovrà anticipare il capitale necessario. Questo meccanismo compensa l'eventuale disincentivo all'esecuzione della ristrutturazione dovuto agli elevati costi di investimento iniziale. La scelta dell'appaltatore generale o dell'istituto finanziario sarà lasciata al beneficiario.

Possono beneficiare di questo incentivo fiscale condomini, edifici unifamiliari, cooperative di abitazione indivisa, organizzazioni non profit e associazioni di volontariato, associazioni e circoli sportivi dilettantistici e case popolari. Per essere ammissibile, la ristrutturazione deve essere classificata come "ristrutturazione profonda" (ovvero una ristrutturazione media secondo la Raccomandazione (UE) 2019/786 della Commissione), comportando quindi un miglioramento di almeno due classi energetiche (corrispondenti in media a un risparmio di energia primaria del 40%). L'ambito degli interventi ammissibili contemplati da questa misura è ampio, includendo ad esempio interventi di traino, interventi trainati, isolamento termico di superfici opache e interventi su impianti di climatizzazione (caldaie a condensazione; pompe di calore; allacciamento a reti di teleriscaldamento efficienti a determinate condizioni; solare termico; caldaie a biomassa a determinate



condizioni), impianti fotovoltaici con relativi sistemi di accumulo o infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Due decreti ministeriali del 6 agosto 2020 hanno già definito i requisiti tecnici degli interventi e le modalità per attestare il rispetto dei requisiti massimi e dei costi specifici. Il Superbonus è già attivo dal 1° luglio 2020 e rimarrà in vigore fino al 30 giugno 2022 (per l'edilizia popolare fino al 31 dicembre 2022). L'accesso al beneficio può essere richiesto per un ulteriore periodo di sei mesi, nel caso di lavori su condomini o edilizia popolare, quando almeno il 60% dei lavori sia stato realizzato prima delle date sopra indicate. Per dare più tempo agli interventi più complessi si prevede di prorogare l'applicazione della misura per i condomini fino al 31 dicembre 2022 e per l'edilizia popolare fino al 30 giugno 2023, indipendentemente dal completamento di almeno il 60% dei lavori.

**Obiettivo:** Ristrutturazione completa dell'edificio per almeno 35.800.000 metri quadrati che determini un risparmio di energia primaria di almeno il 40% incrementando almeno due categorie dell'attestato di efficienza energetica.

### **Investimento 2 - Modelli di autonomia per le persone con disabilità (Missione 5 Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore)**

L'obiettivo di questa misura è aumentare l'autonomia delle persone con disabilità. L'ambito dell'investimento è accelerare il processo di deistituzionalizzazione fornendo servizi sociali e sanitari comunitari e domiciliari al fine di migliorare l'autonomia delle persone con disabilità. La misura promuoverà l'accesso a opportunità abitative e di lavoro, comprese le nuove possibilità offerte dalla tecnologia informatica.

**Obiettivo:** almeno 5.000 persone con disabilità hanno ricevuto la ristrutturazione dello spazio domestico e/o la fornitura di dispositivi ICT.

I servizi saranno accompagnati da una formazione sulle competenze digitali. Copertura di almeno 5.000 persone (1.000 esistenti più 4.000 nuove) con disabilità come destinatari degli interventi. La definizione di persone disabili (basata sull'ICF) è stabilita nel piano nazionale 2019 per le persone non autosufficienti. Le linee guida per il progetto di autonomia per le persone disabili sono già state sviluppate a seguito di progetti precedenti. L'approvazione di una legge specifica n. 112/2016 e l'istituzione di un fondo nazionale specifico per l'azione copriranno l'intero territorio nazionale.

Tutti i distretti sociali sono sollecitati a partecipare, la strategia è che tali progetti aprano la strada alla stabilizzazione dei servizi attraverso il riconoscimento formale di un livello essenziale di assistenza sociale da concedere sull'intero territorio.

### **Investimento 3 - Housing First e Post Stations (Missione 5 Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore)**

L'obiettivo di questa misura è proteggere e sostenere l'inclusione delle persone emarginate attraverso housing first e le stazioni di posta. L'introduzione dell'approccio "housing first" implica che i comuni debbano rendere disponibili appartamenti per singoli individui, piccoli gruppi o famiglie fino a 24 mesi. Oltre a ciò, devono essere attivati progetti personalizzati per ogni singola persona/famiglia al fine di implementare programmi di sviluppo della crescita personale e per aiutarli a raggiungere un grado maggiore di autonomia, anche fornendo loro formazione e altri servizi volti a migliorare il loro livello di occupabilità.

D'altro canto, l'implementazione di "stazioni di posta" significa la creazione di centri di assistenza e inclusione per le persone senza fissa dimora. Tali centri devono offrire, oltre ad una limitata accoglienza notturna, importanti servizi come quelli sanitari, di

ristorazione, di distribuzione postale, di mediazione culturale, di consulenza, di orientamento al lavoro, di consulenza legale e distribuzione di beni.

**Milestone:** Il piano operativo riguardante i progetti su Housing First e Post Stations, definisce i requisiti dei progetti che possono essere presentati da enti locali e lancia un bando per la presentazione di proposte. I progetti su Housing First prevedono che gli enti locali rendano disponibili appartamenti per singoli individui, piccoli gruppi o famiglie fino a 24 mesi, preferibilmente attraverso la ristrutturazione di edifici e la ristrutturazione di proprietà statali. Ciò sarà integrato da programmi di sviluppo e autonomia. I progetti sulle stazioni di posta prevedono lo sviluppo di centri di assistenza e inclusione per le persone senza fissa dimora. Ciò sarà integrato da programmi di collocamento lavorativo, in collaborazione con i centri per l'impiego.

**Obiettivo:** prendersi cura di almeno 25.000 persone che vivono in condizioni di grave deprivazione materiale come destinatari degli interventi di Housing First e delle Stazioni di Posta. Il raggiungimento soddisfacente dell'obiettivo dipende anche dal raggiungimento soddisfacente di un obiettivo secondario: almeno 3.000 persone riceveranno un alloggio temporaneo per almeno 6 mesi nell'ambito dei progetti Housing First e almeno 22.000 persone beneficeranno dei servizi offerti nell'ambito dei progetti delle Stazioni di Posta.

Le persone in condizioni di grave deprivazione sono definite nelle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione in Italia, approvate dalla Conferenza Unificata l'11.05.2015 e l'art. 5. nel Decreto annuale sul Fondo povertà 2018 vengono così identificate (art. 5): a) che vivono in strada o in rifugi precari; b) che utilizzano dormitori pubblici; c) sono ospitate in ostelli per indigenti; d) escono da strutture (compreso il carcere) e non hanno un posto dove vivere. L'azione coprirà l'intero territorio nazionale, tuttavia saranno privilegiate le aree in cui i problemi di senzatetto e di povertà estrema sono più urgenti (aree

metropolitane ma anche alcune aree rurali con un numero elevato di lavoratori stagionali, molti dei quali stranieri).

### **Investimento 6 - Piano innovativo per la qualità abitativa (Missione 5 Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore)**

L'obiettivo di questa misura è quello di costruire nuovi alloggi di edilizia popolare e riqualificare aree degradate, concentrandosi principalmente su innovazione verde e sostenibilità. L'investimento fornirà supporto per: (I) riqualificare, riorganizzare e aumentare l'offerta di edilizia popolare; (II) rigenerare aree, spazi e proprietà pubbliche e private; (III) migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e l'offerta di servizi; (IV) sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a supporto del benessere sociale e urbano.

**Milestone:** almeno 15 Regioni e Province autonome (inclusi comuni e/o città metropolitane situate in tali territori) hanno firmato gli accordi per riqualificare e aumentare l'edilizia popolare: riqualificare, riorganizzare e aumentare il patrimonio destinato all'edilizia popolare; rifunzionalizzare aree, spazi e proprietà pubbliche e private anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socio-economico; migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e l'offerta di servizi e infrastrutture urbane locali; rigenerare aree e spazi già edificati, aumentando la qualità ambientale e migliorando la resilienza climatica ai cambiamenti climatici anche mediante interventi con impatti sulla densificazione urbana; identificare e utilizzare modelli e strumenti innovativi di gestione e inclusione, welfare sociale e urbano, nonché processi partecipativi.

**Obiettivo:** realizzare almeno 10.000 unità abitative (sia in termini di costruzione che di riqualificazione). Il raggiungimento soddisfacente dell'obiettivo dipende anche dal raggiungimento soddisfacen-





te di un obiettivo secondario che riguarda almeno 800.000 metri quadrati di spazi pubblici.

Tempistiche indicative per il completamento: Q1 2026.

### **Investimento 17 - Strumento finanziario per le ristrutturazioni energetiche di edilizia popolare e pubblica e di famiglie a basso reddito e vulnerabili (Missione 7: REPowerEU)**

L'obiettivo della misura è sostenere la ristrutturazione per le famiglie a basso reddito e vulnerabili e alleviare la povertà energetica. L'investimento pubblico per alleviare la povertà energetica dovrebbe fungere da leva per gli investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche di edilizia popolare e pubblica affinché raggiungano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica del 30%.

La misura sarà gestita dal partner attuatore (Cassa Depositi e Prestiti o la Banca europea per gli investimenti). Cassa Depositi e Prestiti e la Banca europea per gli investimenti possono anche agire insieme come partner attuatore. La misura opera fornendo sovvenzioni e/o prestiti agevolati alle società di servizi energetici per la ristrutturazione dell'efficienza energetica delle unità abitative. Sulla base dell'investimento RRF, la misura mira a fornire inizialmente almeno 1.381.000 000 euro di sostegno finanziario per le seguenti linee di prodotto destinate all'ERP e all'ERS:

- sostegno finanziario sotto forma di sovvenzioni, prestiti agevolati, prestiti di mercato alle Energy Service Companies (ESCO) per la ristrutturazione energetica dell'edilizia abitativa pubblica e sociale;
- supporto finanziario sotto forma di sovvenzioni, prestiti agevolati, prestiti di mercato alle società di servizi energetici (ESCO) per le ristrutturazioni energetiche in famiglie a basso reddito e vulnerabili in edifici multi-appartamento.

Due terzi della misura saranno dedicati alle ristruttu-

razioni energetiche di edilizia residenziale pubblica e sociale; un terzo sarà dedicato alle ristrutturazioni energetiche per famiglie a basso reddito in edifici multi-appartamento.

Il Partner attuatore deve aver stipulato accordi di finanziamento legali con le Energy Service Companies (ESCO) per un importo necessario per utilizzare il 100% dell'investimento nella misura (tenendo conto delle commissioni di gestione). L'accordo di finanziamento con le Energy Service Companies (ESCO) deve specificare l'asset che sarà soggetto di intervento di efficientamento energetico. Il 100% di questo finanziamento deve contribuire agli obiettivi climatici.

Tempistiche indicative per il completamento: secondo trimestre del 2026.

### **B. Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR)**

**Programmi:** le misure infrastrutturali per l'edilizia sociale sono supportate da vari programmi regionali, dal Programma nazionale inclusione e riduzione della povertà 2021-2027 e dal Programma nazionale Metro+ e città medie meridionali 2021-2027.

#### **Obiettivi specifici:**

- promuovere l'inclusione socioeconomica di comunità emarginate, famiglie a basso reddito e gruppi svantaggiati, attraverso azioni integrate che includono alloggi e servizi sociali;
- sviluppo integrato nelle aree urbane.

Stanziamiento: in totale, i programmi forniscono 500.581.365 euro (di cui 314.214.613 euro sono finanziamenti FESR) per l'edilizia sociale.

Portale unico nazionale:

Open Coesione - <https://opencoesione.gov.it/it/>

### **C. Fondo sociale europeo Plus (FSE+)**

Programma: le misure in materia di edilizia sociale e servizi integrati sono supportate da vari programmi FSE+, sia a livello nazionale che regionale. A livello nazionale, queste misure sono programmate princi-



palmente nell'ambito del Programma nazionale Inclusione e riduzione della povertà 2021-2027 e del Programma nazionale Metro+ e città medie del Sud 2021-2027. Vari programmi regionali hanno inoltre incluso investimenti per sostenere l'accesso all'alloggio per i gruppi vulnerabili.

#### Obiettivi specifici:

- migliorare l'accesso equo e tempestivo a servizi di qualità, sostenibili e accessibili, compresi i servizi che promuovono l'accesso all'alloggio e all'assistenza alla persona, inclusa l'assistenza sanitaria;
- modernizzare i sistemi di protezione sociale, inclusa la promozione dell'accesso alla protezione sociale, con particolare attenzione ai bambini e ai gruppi svantaggiati;
- migliorare l'accessibilità, anche per le persone con disabilità, l'efficacia e la resilienza dei sistemi sanitari e dei servizi di assistenza a lungo termine;
- promuovere l'integrazione sociale delle persone a rischio di povertà o esclusione sociale, comprese le persone più indigenti e i bambini;
- affrontare la deprivazione materiale attraverso cibo e/o assistenza materiale di base alle persone più indigenti, compresi i bambini, e fornire misure di accompagnamento a sostegno della loro inclusione sociale.

Le misure di edilizia sociale sono programmate nell'ambito delle priorità di inclusione sociale, che includono investimenti per rafforzare l'accesso ai servizi sanitari e sociali e per aumentare l'inclusione sociale ed economica delle persone a rischio di povertà ed esclusione sociale, come: (i) migranti; (ii) Rom; (iii) persone LGBTQ+; (iv) anziani; (v) senzatetto; e (vi) persone con disabilità.

#### Le azioni supportate dai programmi ESF+ in Italia includono:

- supporto multidimensionale mirato a gruppi vulnerabili e persone a rischio di povertà ed esclusione sociale, incluso l'accesso all'alloggio e il rafforzamento dei servizi abitativi;

- azioni per rafforzare i servizi abitativi e supportare l'accesso all'alloggio in linea con l'approccio Housing First. L'accesso all'alloggio è accompagnato da un supporto individualizzato e multidimensionale per raggiungere l'autonomia.

- sviluppo di nuovi modelli di gestione e prevenzione delle emergenze abitative;

- attivazione di servizi sociali di emergenza per persone in difficoltà, come vittime di violenza, vittime di tratta, minori, persone non autosufficienti. I servizi mireranno a fornire una risposta tempestiva in modo qualificato;

- progetti pilota per facilitare l'accesso all'edilizia sociale per gruppi specifici (come persone con disabilità, persone senza fissa dimora, migranti, famiglie e persone in situazioni economiche difficili), ad esempio attraverso co-alloggi e altre forme di supporto. Rafforzamento dei servizi per le comunità emarginate (come i Rom) o cittadini di paesi terzi, con particolare riguardo all'inclusione abitativa e al superamento degli insediamenti informali;

- servizi integrati per le persone senza fissa dimora o colpite dall'esclusione abitativa. I servizi possono includere: attività di contatto, servizi a bassa soglia e supporto personalizzato per accedere a servizi sanitari, educativi, abitativi, occupazionali e di inclusione attiva.

#### Approccio integrato:

- dovrebbero essere garantite sinergie con il piano di ripresa e resilienza: Missione 5, Componente 2, Infrastruttura sociale, famiglie, comunità e terzo settore;

- dovrebbero essere garantite sinergie anche con gli investimenti infrastrutturali del FESR nell'edilizia sociale, programmati nell'ambito di programmi nazionali e regionali. ■



Dott.ssa Elisabetta Maggi  
Responsabile rapporti istituzionali presso ISPRO Istituzioni e Progetti S.r.l.

# Agenda parlamentare

## Ddl di bilancio e le possibili novità per la casa

Il cammino del Disegno di legge di bilancio, all'esame della Camera dei deputati (C. 2112-bis), è ancora lontano dalla meta e vede impegnate le forze politiche ad una lunga e difficile trattativa per trovare l'accordo sulle modifiche da apportare, senza stravolgere l'impianto complessivo della manovra.

Degli oltre 4500 emendamenti presentati, circa 1500 sono stati dichiarati inammissibili e sui sopravvissuti è stato chiesto ai Gruppi Parlamentari di fare una selezione, provvedendo a segnalare quelli da loro ritenuti prioritari. Si è scesi così a 600 proposte di modifica di cui è stato fatto un ulteriore taglio arrivando ad individuare i "super segnalati" sui quali si concentrerà la discussione.

Un tema su cui sembra esserci convergenza di vedute è quello relativo all'eliminazione delle agevolazioni fiscali per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Questo consentirebbe all'Italia di allinearsi alle indicazioni contenute nella Direttiva "Case Green" che vieta, dal 2025, sconti ed agevolazioni per le caldaie a condensazione, a meno che non siano collocate in apparecchi ibridi.

L'art 71 del testo della manovra finanziaria varato dal Governo, dedicato espressamente al "Piano casa Italia", è volto ad individuare le strategie di medio e lungo termine finalizzate ad una complessiva riorganizzazione del sistema casa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e di edilizia sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di governance e di finanziamento dei progetti e razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile. Nella precedente manovra finanziaria, approvata lo scorso dicembre, era stato previsto di investire 100 milioni di euro

per il recupero del patrimonio immobiliare esistente e la riconversione di edifici aventi altra destinazione pubblica (come ex caserme ed ospedali non più operativi), e per destinare ad edilizia residenziale pubblica sociale le unità immobiliari private rimaste invendute.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, entro aprile 2024, avrebbe dovuto emanare le linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, con l'obiettivo di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale. Nella realtà, dopo una serie di incontri svoltisi al MIT a cui hanno partecipato tutti i soggetti coinvolti, tra cui Federcasa, tali linee guida non hanno visto la luce ed è stato scelto di inserire il 'Piano Casa Italia' per l'edilizia residenziale e sociale pubblica nella manovra finanziaria che dovrà essere approvata entro il 31 dicembre prossimo, rinviando la parte operativa a giugno 2025, termine entro il quale il Ministero dovrà riempire di contenuti i principi detto Piano.

### **Correttivo appalti al vaglio delle Commissioni Ambiente di Camera e Senato**

È finalmente approvato in Parlamento lo schema di decreto legislativo che introduce una serie di correzioni al Codice degli Appalti (D.lgs. 36/2023), modifi-



che ritenute necessarie dopo la prima fase operativa del codice stesso. Sull'argomento è stata portata avanti una importante attività di consultazione di tutti gli stakeholder interessati e sono state prese in considerazione le richieste, presentate in sede europea su alcuni istituti giuridici introdotti, al fine sia di scongiurare l'avvio di nuove procedure di infrazione da parte della Commissione europea sia di risolvere quelle eventualmente già in essere.

Le nuove previsioni, intervenendo su criticità sollevate dalla stessa Autorità nazionale anticorruzione (ANAC), hanno tenuto in considerazione i primi

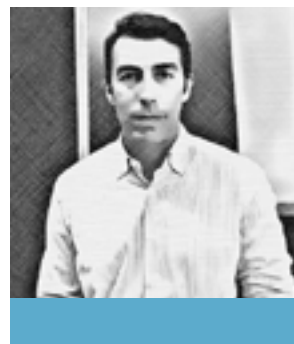
orientamenti della giurisprudenza civile e amministrativa che si è andata formando sulla materia. Le modifiche e le integrazioni contenute nel correttivo mirano a perfezionare l'impianto normativo del Codice, senza volerne stravolgere lo spirito e l'impostazione, nell'ottica di promuovere il principio del risultato e della fiducia tra pubbliche amministrazioni e operatori economici, inserito nel Libro I quale assoluto elemento di novità rispetto alla previgente disciplina.

Alla fase preparatoria del documento ha partecipato anche Federcasa che è stata audita davanti alla Commissione Ambiente della Camera lo scorso 6 agosto nel corso dell'esame di alcune risoluzioni presentate da tutti i gruppi parlamentari proprio per cercare di focalizzare gli aspetti del Codice degli appalti da sottoporre a revisione.

Tra le modifiche introdotte, quelle maggiormente significative riguardano le fasi dell'affidamento, il fascicolo virtuale, le modalità di certificazione dei requisiti tecnici delle piattaforme di approvvigionamento digitale, l'equo compenso di cui si mira a garantire il rispetto nei contratti pubblici, una gestione informativa digitale delle costruzioni. Inoltre, si va ad intervenire sulle tutele per il lavoro e si introducono nuove regole per la revisione dei prezzi. Viene avviato il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti e si prevede un collegio consultivo tecnico che avrà la funzione di prevenire le controversie.

Lo schema di decreto legislativo in questione (Atto Governo n. 226), una volta acquisito il parere delle Commissioni Ambiente di Camera e Senato, tornerà in Consiglio dei Ministri per l'approvazione definitiva e la successiva pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. ■

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



# Futuro sostenibile

## L'appello dell'INU al governo per non tagliare i fondi alla rigenerazione urbana e l'occasione persa del Superbonus per il patrimonio ERP

L'Istituto Nazionale di Urbanistica, ente di diritto pubblico, con sede in Roma e Sezioni nelle Regioni, è l'ente che promuove e coordina gli studi di urbanistica e di edilizia, ne diffonde e valorizza i principi e ne favorisce l'applicazione. Quale Ente di alta cultura e di coordinamento tecnico giuridicamente riconosciuto, presta la sua consulenza e collabora con le pubbliche Amministrazioni, centrali e periferiche, per lo studio e la soluzione dei problemi urbanistici ed edilizi, sia generali, sia locali, e cura i rapporti con organizzazioni od enti similari dei vari Paesi, nei limiti e nelle forme stabiliti per disposizione di legge.

È di pochi giorni fa il comunicato stampa a firma di Andrea Scarchilli, dell'Ufficio stampa dell'istituto, per lanciare l'appello al Governo affinché "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 è intenzionato a tagliare 1,6 miliardi, definanziando così i PINQua e i Programmi per le periferie degradate per 800 milioni ciascuno. Il timore è che essendo i "cantieri già avviati, le imprese potrebbero rivalersi sui Comuni in caso di stop".

Ma vediamo più nel dettaglio i contenuti specifici delle ragioni avanzate dall'Istituto.

"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": così in una nota l'Istituto Nazionale di Urbanistica sui contenuti dell'articolo 104 della Manovra in discussione alle Camere. L'INU elenca: "Un taglio di 800 milioni colpisce progetti comunali di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale. Un secondo taglio di 800 milioni colpisce il fondo per la progettazione di interventi di messa in sicurezza del territorio a rischio





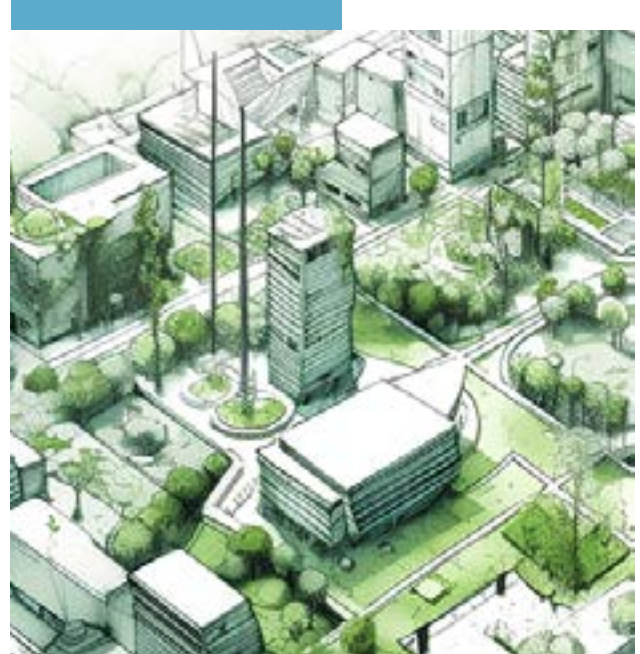
idrogeologico, di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole, degli edifici pubblici e del patrimonio comunale, nonché per investimenti di messa in sicurezza di strade”.

L'INU segnala inoltre “il taglio lineare di 268,2 milioni ai cosiddetti PINQuA, i progetti del Programma innovativo per la qualità dell'abitare gestiti dal Ministero delle Infrastrutture e realizzati dai Comuni che hanno firmato convenzioni con lo Stato aggiudicando appalti alle imprese. I cantieri sono avviati e le imprese potrebbero rivalersi sui Comuni in caso di interruzione dei lavori per sopravvenuta mancanza di fondi. Un'altra grave conseguenza sarebbe il ritiro degli investimenti privati”.

I 268,2 milioni dei PINQuA, prosegue l'Istituto Nazionale di Urbanistica, “vengono poi tagliati a fronte di anticipazioni sul PNRR che il governo ha già acquisito dall'Unione europea. Dall'inserimento in PNRR i PINQuA derivano quindi l'obbligo di conclusione nel 2026, ma come si farà a ultimarli se si tagliano i finanziamenti? E se non si ultimano, come si giustificherà in sede europea il mancato raggiungimento degli obiettivi?”.

L'INU segnala infine che “altri 372,2 milioni vengono tagliati al Fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, che finanzia anche il Programma periferie degradate. Anche in questo caso le convenzioni sono firmate, gli appalti avviati e i contributi dei privati attivi”.

L'Istituto Nazionale di Urbanistica rivolge in conclusione un appello a governo e Parlamento per “il ripristino dei fondi per la rigenerazione urbana, per ragioni tecniche ma anche perché si tratta di risorse che vanno a beneficio della qualità di vita nelle nostre città. Servono in primo luogo ai cittadini che hanno diritto a spazi pubblici più salubri, a infrastrutture rinnovate, a servizi più efficienti. E' tra l'altro quanto meno paradossale che le risorse vengano cancellate proprio nella fase in cui emerge la volontà politica di condurre in porto la legge sulla rigenerazione urbana, che rischia così di trasformarsi in un mero spot, per giunta infelice”.



Questi fondi denominati PINQuA, ovvero Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, sono, ricordiamolo, un'iniziativa italiana avviata nel 2020 dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS), con l'obiettivo di migliorare la qualità dell'abitare nelle città italiane. Il programma era stato concepito per finanziare progetti di rigenerazione urbana, riduzione del disagio abitativo, riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e miglioramento dell'inclusione sociale, attraverso misure per incrementare l'offerta di alloggi sociali destinati a famiglie a basso reddito e categorie vulnerabili, riqualificando le aree urbane degradate per migliorare la vivibilità dei quartieri, promuovendo interventi di efficientamento energetico e utilizzo di tecnologie innovative, finanziando misure per l'inclusione sociale e la sicurezza urbana migliorando la coesione tra residenti e le condizioni di sicurezza. Data la particolare condizione del patrimonio edilizio del nostro Paese, nel Piano nazionale per la ripresa e resilienza (PNRR) non potevano mancare cospicue risorse per la rigenerazione urbana delle città italiane. Tre le linee di investimento previste sul tema dal Reco-



very Plan, su una quota di oltre 9 miliardi destinati alla rigenerazione urbana, 2,8 miliardi furono proprio destinati a questo Programma innovativo per la qualità dell'abitare. Il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) aveva approvato e finanziato 159 progetti (su 271 ammissibili) tra tutti quelli presentati, per un valore complessivo di 2,82 miliardi di euro: indicatori di impatto sociale, culturale, urbano territoriale, economico-finanziario e tecnologico sono stati i parametri su cui si è formato il giudizio della Commissione. La dead line per l'ultimazione dei lavori e la fruibilità delle opere è fissata, coerentemente con i tempi di realizzazione delle opere del PNRR, al 31 marzo 2026. L'inserimento del PINQuA nel PNRR ha determinato un accorciamento dei tempi di realizzazione degli interventi rispetto alla scadenza originaria, prevista per il 2033 (ricordiamo che il PINQuA parte con 800 milioni di fondo nel settembre 2020).

Ma la cronaca delle notizie di questi giorni, relativamente a discussioni sui fondi per la rigenerazione urbana e i finanziamenti sulla riqualificazione del parco immobiliare ERP italiano, ci obbligano non solo a dover riportare questo comunicato stampa dell'INU, ma a dover anche parlare dell'articolo del quotidiano Il Foglio pubblicato sul sito del giornale il 23 novembre, a firma di Luciano Capone e Carlo Stagnaro. I due giornalisti hanno fatto "i conti in tasca" al Superbonus per verificare quanti dei miliardi spesi per questa misura, siano effettivamente stati spesi per progetti realizzati dagli enti ex-IACP. Ricordiamo infatti che proprio gli enti ex - Istituti Autonomi Case Popolari erano proprio tra i beneficiari ben elencati e specificati nella norma primaria del Superbonus dall'art. 119 del Decreto Legge 34/2020, convertito in legge 77/2020, e passato alla storia come Decreto Rilancio, insieme ai condomini, ai proprietari di unifamiliari e alle unità funzionalmente indipendenti, le cooperative di abitazione, le associazioni sportive, di volontariato e le ONLUS.

Uno dei principali argomenti a favore del Superbonus è stato che, grazie alla copertura totale dei co-

sti (110%) e alla possibilità di cedere il credito o farsi fare lo sconto in fattura, avrebbe reso accessibili le ristrutturazioni anche a chi aveva redditi bassi o nulli. Ma i giornalisti del Foglio, ci dicono che secondo i dati disponibili, solamente circa il 2% della spesa complessiva per il Superbonus (e appena l'1,5% considerando tutti i bonus edilizi) è andato all'edilizia residenziale pubblica.

L'articolo prosegue riportando una sfilza di dati e numeri, riportati citando come fonte Federcasa, la nostra federazione che rappresenta 84 enti di edilizia residenziale pubblica sparsi lungo tutta la penisola e circa 770.000 alloggi di edilizia popolare. Federcasa avrebbe censito al 2023 un totale di 685 cantieri avviati con il Superbonus per un valore complessivo di 1,1 miliardi di euro. Ulteriori 710 interventi, per un valore di 2,3 miliardi, erano in fase di approvazione, mentre un terzo gruppo di 1.536 cantieri, stimati intorno ai 2 miliardi, era ancora in fase preliminare. Secondo Marco Buttieri, presidente di Federcasa, la maggior parte di questi progetti non è stata avviata a causa di difficoltà legate al mercato dei crediti, tempistiche troppo strette e rischi finanziari elevati. Dei cantieri approvati per 2,3 miliardi, solo l'80% è stato completato, con una spesa finale stimata intorno ai 3 miliardi di euro.

Luciano Capone e Carlo Stagnaro proseguono l'articolo provando a calcolare quale potrebbe essere la spesa per la riqualificazione del totale patrimonio ERP italiano. Se consideriamo l'ipotesi più ampia, si stima che le case popolari abbiano ricevuto circa 3,4 miliardi di euro in agevolazioni tramite il Superbonus, pari al 2,1% della spesa totale di 160 miliardi dedicata al programma. Questa percentuale diminuisce ulteriormente se si includono tutti i bonus edilizi, che nel triennio 2021-2023 ammontano a circa 220 miliardi di euro. Questi dati vanno confrontati con il patrimonio delle case popolari in Italia, che conta circa 900.000 alloggi. Se si ipotizzasse una media di 25 appartamenti per edificio, il costo per ristrutturare l'intero patrimonio pubblico sarebbe di circa 88 miliardi, cioè all'incirca la metà della spesa



per il Superbonus.

Sempre con l'aiuto di Marco Buttieri, l'articolo riporta anche un altro dato interessante riguardo l'ammontare degli alloggi sfitti. Le case popolari sfitte sarebbero attualmente circa 60.217 (il 7,82% del totale), vuote per motivi di inagibilità o scarsa manutenzione. Secondo le stime del presidente di Federcasa, sarebbe stato sufficiente un investimento di 1-1,2 miliardi di euro per rendere abitabili circa 60.000 alloggi, offrendo una casa a circa 180.000 persone. Questo importo rappresenta solo una piccola frazione dei 220 miliardi spesi per i bonus edilizi, ma sarebbe bastato per risolvere il problema abitativo di una città delle dimensioni di Reggio Calabria. Questi dati evidenziano come il Superbonus, pur essendo una misura ambiziosa, abbia avuto un impatto marginale sull'edilizia residenziale pubblica, diventando una delle politiche industriali più costose della storia d'Italia.

Giunti a questo punto, non si può che dire che le case popolari, che in teoria dovevano essere privilegiate dalla misura, sono state svantaggiate. Il disegno dello strumento era stato cucito su misura per le unifamiliari e le unità indipendenti, che riuscivano prima a far partire i progetti. Sarebbe stato sufficiente riservare una quota agli IACP. "Se di tutti quei soldi, invece di fare le ville unifamiliari, avessero dedicato 10 miliardi alle case popolari avremmo fatto il triplo e avremmo fatto meglio", dice Marco Buttieri al Foglio.

Tralasciando ora i giudizi diretti che i due giornalisti forniscono del Superbonus (non è infatti obiettivo di questo articolo riportarli e non è neanche intenzione di chi scrive fornirne uno ora, politico o no, di questa misura tanto complessa e controversa), la chiusura dell'articolo che stiamo analizzando è dedicata dai giornalisti del Foglio ad un'ulteriore analisi che lega la spesa delle famiglie italiane per i servizi energetici, alla morosità sui canoni di chi usufruisce di un alloggio ERP che danneggia i conti degli enti gestori. Se le agevolazioni fiscali dei bonus edilizi sono state appannaggio di fasce della popolazione a reddito



più alto, l'efficientamento energetico conseguito ha permesso di abbattere i costi della bolletta a chi ne "aveva meno bisogno". Secondo il rapporto più recente dell'Osservatorio italiano sulla povertà energetica, circa due milioni di famiglie (il 7,7% del totale) vivono in una condizione definita come "incapacità di accedere a un paniere minimo di beni e servizi energetici". Nel 2022, le famiglie appartenenti al 10% più povero della popolazione hanno destinato il 9,5% della loro spesa annua all'energia, contro il 3,8% delle famiglie più ricche.

Concludiamo l'analisi dell'articolo riportando gli ultimi ragionamenti dei giornalisti del Foglio al riguardo di questo argomento. Dicono Capone e Stagnaro, un intervento mirato sulle case popolari avrebbe potuto rappresentare una vera misura sociale: migliorando l'efficienza energetica degli alloggi, si sarebbero abbassati i costi delle bollette e aumentato il reddito disponibile per le famiglie meno abbienti. Inoltre, ciò avrebbe avuto un impatto positivo sui bilanci degli enti di edilizia residenziale pubblica, che oggi faticano a finanziare manutenzioni e nuovi progetti anche a causa di un alto tasso di morosità sui canoni, pari a

1,2 miliardi di euro. "Se consideriamo un affitto medio di 92 euro e che, normalmente, le spese energetiche di una famiglia sono 120-150 euro al mese, un efficientamento energetico degli alloggi diminuirebbe la morosità – dice Marco Buttieri al Foglio – e potremmo investire di più sul nostro patrimonio". I dati dell'Osservatorio di Federcasa ci rivelano che le liste d'attesa per un alloggio popolare contano circa 250 mila richieste arretrate. Tuttavia, eliminando il 20% di famiglie che statisticamente non versano in condizioni di necessità estrema, rimane una domanda effettiva di circa 200 mila appartamenti per affrontare l'emergenza abitativa. Con un costo medio stimato per alloggio di 130 mila euro (1.600 euro al metro quadro per 80 mq), sarebbero stati necessari 26 miliardi di euro per soddisfare questa domanda, corrispondenti al 12% della spesa complessiva dei bonus edilizi. In altre parole, con meno di un terzo del costo del Superbonus – che ha interessato solo il 4% degli immobili residenziali totali – sarebbe stato possibile riqualificare tutte le case popolari esistenti e costruire i 200 mila nuovi alloggi necessari.

Ma quali sono i motivi a causa dei quali ci troviamo oggi a dire che per l'edilizia residenziale pubblica il Superbonus è stata un'occasione mancata? Le cause per cui così pochi fondi del Superbonus sono stati destinati alle case popolari sono diversi e si riflettono in una serie di problematiche tecniche, burocratiche e strutturali. Il processo burocratico per accedere ai benefici del Superbonus è risultato molto complesso da gestire, specialmente per soggetti come gli enti pubblici, tra cui gli ex-IACP. Le procedure per la presentazione dei progetti, l'approvazione e l'avvio dei lavori sono state lente e difficili da gestire per gli enti pubblici, che spesso non disponevano delle risorse o delle competenze interne per affrontare queste complessità. Questo ha portato a ritardi significativi nell'avvio dei lavori.

In secondo luogo, sicuramente i tempi troppo stretti. Gli ex-IACP, a differenza di altri beneficiari come i privati, hanno avuto difficoltà a rispettare le scadenze strette imposte dal Superbonus e colpevolmente

non sono stati inclusi tra i beneficiari delle varie proroghe che si sono susseguite tra il 2021 e il 2022 prima dei tagli e degli stop definitivi varati dal Governo Meloni. La gestione di cantieri di grandi dimensioni per la ristrutturazione di immobili pubblici richiede un tempo più lungo rispetto a interventi su singole unità abitative. Inoltre, molte delle case popolari necessitano di un'analisi dettagliata delle condizioni strutturali e di sicurezza, rallentando ulteriormente l'implementazione.

In terzo luogo, il Superbonus prevedeva la possibilità per le imprese di cedere i crediti fiscali derivanti dagli sconti in fattura concessi ai clienti alle banche o ad altri soggetti. Tuttavia, il mercato dei crediti è stato caratterizzato da numerose incertezze normative, elevati rischi finanziari, numerose truffe e frodi, ed è velocemente giunto a saturazione dopo l'incetta iniziale delle banche e le strette sui controlli varate all'epoca dal Governo Draghi. Molti enti pubblici hanno avuto così difficoltà a trovare general contractor per i propri bandi disposti ad eseguire i lavori a fronte dello sconto in fattura, proprio perché essi non riuscivano più a trovare possibilità di successiva liquidazione dei crediti presso le banche.

In ultimo, possiamo dire che sebbene la riqualificazione delle case popolari fosse teoricamente una delle priorità del Superbonus, la progettazione e la gestione di tali interventi richiedevano investimenti e tempi diversi rispetto ad altri settori, come le abitazioni private, che hanno potuto iniziare i lavori in tempi più brevi. Gli ex-IACP sono spesso meno agili nell'affrontare la progettazione e la realizzazione di grandi progetti di ristrutturazione, che richiedono risorse e competenze specifiche. Il Superbonus è stato pensato principalmente per le abitazioni unifamiliari e le unità residenziali indipendenti. Le case popolari, che spesso presentano strutture più complesse e necessitano di un approccio integrato alla rigenerazione urbana, non sono state agevolate dal disegno iniziale del Superbonus. Questo ha reso difficile l'adattamento della misura alle specificità dell'edilizia residenziale pubblica.



In sintesi, una combinazione di complessità burocratica, tempi ristretti, difficoltà nel mercato dei crediti e un progetto non pensato per l'edilizia pubblica ha impedito che il Superbonus avesse un impatto significativo sulle case popolari, malgrado le sue intenzioni iniziali di migliorare la qualità abitativa anche per le fasce più deboli della popolazione.

Chiudiamo con un po' di notizie positive, perché nonostante tutte le difficoltà, recentemente, l'ALER Bergamo-Lecco-Sondrio si è distinta per la promozione di diversi interventi di riqualificazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica grazie a vari finanziamenti regionali e nazionali, inclusi anche fondi del PNRR, volti non solo a migliorare la qualità degli edifici, ma anche a favorire l'inclusione sociale e ridurre l'impatto ambientale del patrimonio abitativo pubblico:

• **Riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria:**

o Comune di Albino: Sostituzione dei serramenti esterni per migliorare l'efficienza energetica, con un investimento di 630.000 euro.

o Manutenzione straordinaria: Rinnovo di asfalti, parti comuni e reti idriche in immobili a Bergamo (Via Lagrange e Via Carnovali), Treviglio, e Brembate, per un costo complessivo di 1,26 milioni di euro.

• **Progetti per migliorare accessibilità e inclusione:**

o Eliminazione delle barriere architettoniche e adeguamento degli impianti ascensori in vari edifici,

come a Costa Volpino e Treviglio, con una spesa di 1,2 milioni di euro.

• **Rigenerazione urbana e welfare abitativo:**

o Investimenti pari a 92 milioni di euro nella manutenzione straordinaria, accessibilità per disabili, vigilanza e programmi sociali, tra cui "Sicuro Verde e Sociale", grazie anche ai fondi PNRR.

• **Progetti di accelerazione delle assegnazioni:**

o Finanziamenti per 75 alloggi sfitti da ristrutturare e assegnare, con un totale di 2 milioni di euro stanziati dalla Regione Lombardia. ■

# Danno da occupazione senza titolo

## L'evoluzione giurisprudenziale

Avv. Andrea Sabino



La giurisprudenza italiana, in linea con una progressiva evoluzione interpretativa, ha recentemente affrontato con incisività il tema del danno da occupazione illegittima di immobili. Un passaggio significativo si rinviene nella sentenza delle Sezioni Unite n. 33645/2022, che ha consolidato e ampliato principi già affermati, stabilendo che il danno derivante dall'occupazione abusiva debba essere considerato **presunto**.

Questo principio si colloca in una prospettiva di tutela rafforzata del diritto di proprietà, con implicazioni rilevanti per l'onere probatorio e per la liquidazione del danno.

### La presunzione del danno e l'inversione dell'onere probatorio

La perdita della disponibilità di un immobile da parte del legittimo proprietario comporta, per sua natura, un danno intrinseco. Ciò si traduce nella lesione di un diritto patrimoniale fondamentale, che va oltre la semplice mancata percezione di un reddito. Un immobile, infatti, è produttivo di reddito o utilità, e l'impossibilità per il proprietario di goderne si configura come un danno in sé.

La sentenza n. 33645/2022 ha introdotto una presunzione relativa, che solleva il proprietario dall'onere di dimostrare in modo puntuale la lesione patrimoniale derivante dall'occupazione illegittima. Questo principio incarna una rivoluzione rispetto alla giurisprudenza tradizionale, che subordinava il riconoscimento del danno alla capacità del proprietario di fornire prove specifiche. Una volta allegata l'esistenza del danno, spetta all'occupante illegittimo provare che il bene, in quel contesto specifico, fosse in condizioni tali da non poter generare frutti o utilità. Questo cambio di paradigma rappresenta una significativa inversione di prospettiva rispetto alla giurisprudenza tradizionale, che richiedeva al proprietario una prova specifica della perdita subita, ad esempio la mancata locazione o l'impossibilità di utilizzo diretto dell'immobile. La decisione del 2022 si distacca esplicitamente dalla precedente impostazione, definita superata, secondo la quale il danno da occupazione abusiva non poteva essere ritenuto in re ipsa e doveva comunque essere dimostrato come



“danno-conseguenza”, ai sensi degli articoli 1223 e 2056 del Codice civile. In quella prospettiva, la valutazione del danno era rimessa al giudice di merito, con un ruolo centrale delle presunzioni semplici, gravi, precise e concordanti, generando un’applicazione incerta e spesso penalizzante per il proprietario.

Tale visione subordinava il risarcimento alla capacità del proprietario di provare specifici pregiudizi, creando una disparità rispetto alla natura intrinseca del diritto di proprietà.

La nuova visione, invece, considera errato subordinare il riconoscimento del danno alla dimostrazione dell’effettiva perdita economica. Si valorizza così un approccio che tiene conto della funzione produttiva e sociale dell’unità immobiliare. Questo meccanismo trova radici nei principi di equità, riconoscendo come sproporzionato richiedere al proprietario di dimostrare in dettaglio un danno che, per sua natura, deriva già dall’impossibilità di esercitare il proprio diritto dominicale.

## **I principi di diritto sanciti**

Sono stati cristallizzati due principi fondamentali:

1. la presunzione relativa del danno: il danno da indisponibilità di un immobile, per sua natura fruttifero, è presunto. Il proprietario, quanto al danno emergente, è tenuto ad allegare la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato); ove insorga una controversia in relazione al fatto costitutivo del lucro cessante allegato, l’onus probandi, anche in tale caso, può essere assolto mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza o le presunzioni semplici. L’occupante illegittimo è invece gravato dall’onere di dimostrare che il bene, in circostanze eccezionali, fosse improduttivo;
2. la liquidazione equitativa: il fatto costitutivo del diritto del proprietario al





risarcimento del danno da mancato guadagno è lo specifico pregiudizio subito, rappresentato dall'impossibilità di concedere il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o di venderlo ad un prezzo più conveniente di quello di mercato. Qualora il danno non possa essere quantificato con precisione, il giudice è legittimato a determinarlo in via equitativa, avvalendosi, ad esempio, del valore locativo di mercato come parametro.

### **Implicazioni pratiche e applicazioni equitative**

L'orientamento adottato dalla Giurisprudenza si inserisce in un contesto di evoluzione giuridica volto a garantire una maggiore tutela per i proprietari. L'inversione dell'onere probatorio e l'introduzione della presunzione relativa costituiscono un passo avanti verso una maggiore efficienza e prevedibilità del sistema risarcitorio. In molti casi, la quantificazione del danno rimane complessa. Per questa ragione, il Tribunale è chiamato a esercitare la propria discrezionalità attraverso una valutazione equitativa, che può basarsi, ad esempio, sul valore locativo del bene nel mercato immobiliare.

Questo approccio consente una maggiore flessibilità, adattandosi alle specificità del caso concreto e assicurando una tutela effettiva per il proprietario.

### **Considerazioni critiche e prospettive**

La nuova impostazione giurisprudenziale si allinea con una visione personalistica del diritto, che valorizza la centralità della persona e dei suoi diritti concreti. Tuttavia, solleva anche interrogativi su possibili abusi legati alla presunzione di danno. Quali strumenti potranno garantire un controllo rigoroso sulle prove fornite dall'occupante abusivo? Come evitare che il principio di presunzione generi automatismi contrari alla logica di bilanciamento tra le parti?

Questo cambiamento richiede, a sommosso parere dello scrivente, una riflessione continua per evitare che nuove soluzioni giurisprudenziali generino di-



sparità o contraddizioni con altri principi del nostro ordinamento.

Le Sezioni Unite n. 33645/2022 rappresentano un momento di svolta nella giurisprudenza civile italiana. La sentenza in esame non solo ridefinisce i confini della responsabilità nell'occupazione illegittima, ma contribuisce a rafforzare il principio di equità nel risarcimento del danno. Il diritto di proprietà, riconosciuto come pilastro fondamentale dell'ordinamento, trova così una tutela più ampia e incisiva, in un sistema che si evolve verso la protezione reale e non solo formale degli interessi della persona. ■

# Il Codice dei contratti pubblici alla prova del correttivo

Avv. Paolo Clarizia



È in corso la procedura di aggiornamento del Codice dei Contratti Pubblici che in questo primo anno e mezzo di vigenza ha sollevato alcune criticità (è sufficiente considerare che nell'ambito della consultazione pubblica avviata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sono stati trasmessi oltre 630 contributi, al fine di emendare le lacune normative e di ottimizzare l'applicazione della relativa disciplina), sia in termini teorici che giurisprudenziali.

Difficoltà applicative, del resto, ampiamente prevedibili, dal momento che si è deciso di redigere ex novo un testo legislativo e previsto, tant'è vero che la stessa legge delega al Governo in materia di contratti pubblici, prevedeva il termine di due anni per "apportarvi le correzioni e integrazioni che l'applicazione pratica renda necessarie od opportune, con la stessa procedura e nel rispetto dei medesimi principi e criteri direttivi" seguiti per l'emanazione dei decreti delegati. In particolare, il Governo ha approvato, con decreto del Consiglio dei Ministri n. 101 del 21 ottobre 2024, un primo schema del c.d. "correttivo" al D.lgs. n. 36/2023, demandato ora alla discussione nelle competenti commissioni parlamentari.

## Le novità

La novella legislativa in esame si è incentrata su dieci temi sostanziali ritenuti prioritari per assicurare la piena funzionalità delle norme di settore dei contratti pubblici: l'equo compenso; le tutele lavoristiche; la digitalizzazione; la revisione dei prezzi; la qualificazione delle stazioni appaltanti; i consorzi; la tutela delle micro, piccole e medie imprese; la fase esecutiva del contratto di appalto; il partenariato pubblico-privato (PPP); i collegi consultivi tecnici. Considerata l'ampiezza dei profili toccati dal correttivo, si procederà ad analizzarne solo alcuni.

## L'Equo compenso

Il nodo gordiano – già più volte trattato su questa rivista – concernente le modalità di applicazione del principio dell'equo compenso sembrerebbe essere



stato finalmente sciolto. Il correttivo, infatti, chiarisce i termini di applicabilità della Legge sull'equo compenso al settore dei contratti pubblici con l'obiettivo di bilanciare i diversi interessi coinvolti. La relazione illustrativa alla bozza di correttivo, in merito alla tensione afferma che le disposizioni del Codice recano una disciplina speciale rispetto a quanto previsto dalla legge 49/2023, relativa alla disciplina generale in materia di equo compenso delle prestazioni professionali. Conseguentemente le modifiche proposte all'articolo 41 tentano un complesso bilanciamento tra la necessità di assicurare la concorrenza e l'esigenza di tutelare i professionisti, prevedendo che le tariffe siano considerate per il 65% come un importo "a prezzo fisso", come tale non ribassabile in sede di gara; soltanto per il restante 35%, dunque, l'elemento relativo al prezzo può essere oggetto di ribasso. Tuttavia, per mitigare l'impatto dei ribassi sull'aggiudicazione e valorizzare la componente tecnica della progettazione, è introdotto il tetto massimo del 30% per il punteggio economico. Un'ulteriore mitigazione è prevista nelle ipotesi di contratti affidati mediante affidamento diretto, senza, dunque, confronto concorrenziale e per importi contenuti: i corrispettivi delle prestazioni professionali possono essere ridotti al massimo del 20%. Viene, inoltre, precisato che all'affidamento dei contratti di servizi di ingegneria e architettura si applicano comunque le norme sulla verifica di anomalia dell'offerta, che consentono automaticamente di escludere dalla procedura competitiva proposte giudicate, appunto, "anomale" sulla base dei criteri indicati nell'Allegato II.2.

### **Tutele lavoristiche**

Per garantire un'uniforme attuazione all'art. 11 del Codice – non solo ai fini dell'individuazione del contratto di lavoro applicabile in sede di redazione dei bandi e degli inviti, ma anche nella fase di accertamento dell'effettiva equipollenza del contratto applicato da un operatore offerente con quello indicato negli atti di gara – lo schema di correttivo individua le tutele e gli elementi dei contratti collettivi che devono essere presi in considerazione.

L'obiettivo è di fornire alle stazioni appaltanti dei criteri, prevedendo anche



l'introduzione di un nuovo Allegato I.01, contenente concrete disposizioni per orientare l'operato delle stazioni appaltanti al riguardo.

Sono previsti distinti meccanismi automatici per la valutazione di equipollenza sulla base dell'oggetto dell'appalto. Nel settore dei lavori è stata introdotta una presunzione di equipollenza tra i contratti collettivi sottoscritti dalle organizzazioni maggiormente rappresentative nei quattro settori ATECO applicati nel settore delle costruzioni; mentre nel settore dei servizi e forniture sono stati introdotti dei criteri per il calcolo dell'equipollenza secondo una logica "compensativa" tra le differenti tutele normative previste nei diversi contratti. Da ultimo si segnala che l'Allegato prevede espressamente il divieto di prevedere quale requisito di partecipazione l'applicazione di un determinato contratto collettivo, recependo così l'orientamento giurisprudenziale prevalente.

## **Digitalizzazione**

Rilevanti modifiche vengono apportate anche in materia di digitalizzazione – uno dei principali obiettivi del D.lgs. n. 36/2023 – al fine di favorire e semplificare il processo di digitalizzazione del ciclo di vita degli appalti pubblici.

In particolare, sono previsti emendamenti finalizzati: ad accelerare e ad agevolare l'alimentazione del Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE 2.0); a chiarire le regole sulla certificazione delle piattaforme che permettono alle stazioni appaltanti di collegarsi alla Banca Dati Nazionale di ANAC; a prevedere la suddivisione dei diversi compiti tra il RUP ed il personale della stazione appaltante ai fini del caricamento dei dati sulla BDNCP; ad agevolare e semplificare il funzionamento del casellario informatico.

In tale prospettiva, non si comprende l'innalzamento dell'importo dei contratti di appalti esentati dall'obbligo di utilizzo dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni (c.d. BIM), prevista a 2 milioni di euro a partire dal 1° gennaio 2025. Tale misura sembra, infatti, rappresentare un passo indietro verso l'utilizzo delle migliori tecnologie digitali.



## **Partenariato pubblico privato**

Altro tema prioritario nell'ambito dell'intervento del correttivo, è la disciplina dell'istituto del partenariato pubblico-privato e, in particolare, della fattispecie contrattuale della finanza di progetto che nel corso degli anni ha assunto un ruolo di crescente importanza nel mercato, grazie all'utilizzo di forme di cofinanziamento pubblico-privato. Con il correttivo, la norma sul project financing è stata integralmente riformulata.

Innanzitutto, alla luce del crescente rilievo della figura del promotore e della prelazione a questo ultimo riconosciuta sono introdotti specifici vincoli procedurali e obblighi di trasparenza anche nella prima fase della procedura della finanza di progetto ad iniziativa privata. In particolare, nei casi in cui l'operatore economico presenti all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta, al fine di assicurare il rispetto del principio di trasparenza, si è previsto che, qualora l'ente concedente comunichi all'operatore economico la sussistenza di un interesse pubblico all'elaborazione della proposta, è necessario che vengano trasmessi i dati e le informazioni richiesti, dandone adeguata comunicazione nella sezione «Amministrazione trasparente».

Dopo la fase eventuale della manifestazione d'interesse, anche se l'iniziativa è promossa da un unico promotore, l'ente concedente assegna un termine per la presentazione di ulteriori proposte da parte di altri operatori economici. Individuate la proposta o le proposte di interesse pubblico, le sottopone a valutazione di fattibilità, con eventuale convocazione di una conferenza di servizi preliminare, e, infine, individua la proposta da sottoporre a gara.

A quel punto il progetto di fattibilità tecnico-economico selezionato sarà posto a base di gara ed all'operatore economico che ha proposto il progetto è attribuito il diritto di prelazione. ■



# Raccolta comunicazioni

## \_Novembre 2024

  
**COMUNICAZIONE 132****PROT. N. 1270**

Roma, 22 ottobre 2024

OGGETTO: richiesta dati finanziamenti REPowerEU

---

**COMUNICAZIONE 133****PROT. N. 1276**

Roma, 28 ottobre 2024

OGGETTO: agenda parlamentare settimanale

---

**COMUNICAZIONE 134****PROT. N. 1277**

Roma, 28 ottobre 2024

OGGETTO: Student Housing e risorse PNRR

---

**COMUNICAZIONE 135****PROT. N. 1321**

Roma, 31 ottobre 2024

OGGETTO: Costituzione Commissioni Tecnico Consultive

---

**COMUNICAZIONE 136****PROT. N. 1330**

Roma, 31 ottobre 2024

OGGETTO: Periodico EFFE n. 20 Ottobre 2024. ATER Venezia

---

**COMUNICAZIONE 137****PROT. N. 1335**

Roma, 31 ottobre 2024

OGGETTO: Rinnovo organi Eurhonet

---

**COMUNICAZIONE 138****PROT. N. 1344**

Roma, 31 ottobre 2024

OGGETTO: Save the date. Roma 27 novembre



**COMUNICAZIONE 139**

**PROT. N.**

Roma, 4 novembre 2024

OGGETTO: agenda parlamentare

---

**COMUNICAZIONE 140**

**PROT. N. 1403**

Roma, 6 novembre 2024

OGGETTO: ERP: Semplificazione e digitalizzazione per una migliore sostenibilità delle Aziende Casa

---

**COMUNICAZIONE 141**

**PROT. N. 1412**

Roma, 7 novembre 2024

OGGETTO: CCNL 2022-2024

---

**COMUNICAZIONE 142**

**PROT. N. 1421**

Roma, 8 novembre 2024

OGGETTO: Ufficio Europa Nomina Commissario Europeo Housing Europe

---

**COMUNICAZIONE 143**

**PROT. N. 1435**

Roma, 11 novembre 2024

OGGETTO: agenda parlamentare

---

**COMUNICAZIONE 144**

**PROT. N. 1436**

Roma, 12 novembre 2024

OGGETTO: Corso Base LCA e Convegno Associazione Rete Italiana LCA

---

**COMUNICAZIONE 145**

**PROT. N. 1449**

Roma, 13 novembre 2024

OGGETTO: parere Ater Padova

---

**COMUNICAZIONE 146**

**PROT. N. 1450**

Roma, 14 novembre 2024

OGGETTO: FEDERCASA WEBINAIR – Aggiornamento formativo. Giovedì 28 novembre 2024 alle ore 10.00 "BIM e Adempimenti per le Stazioni Appaltanti Pubbliche: Novità introdotte dal correttivo al Codice e Strumenti per Federcasa"

---

**COMUNICAZIONE 147**

**PROT. N. 1453**

Roma, 14 novembre 2024

OGGETTO: pre convocazione assemblea Napoli 13 dicembre 2024

—  
**COMUNICAZIONE 148**

**PROT. N. 1455**

Roma, 18 novembre 2024

OGGETTO: agenda parlamentare

—  
**COMUNICAZIONE 149**

**PROT. N. 1456**

Roma, 18 novembre 2024

OGGETTO: Milano ospita l'annual European Responsible Housing Finance Summit

—  
**COMUNICAZIONE 150**

**PROT. N. 1472**

Roma, 20 novembre 2024

**OGGETTO: Città in scena 2024 - Festival della Rigenerazione urbana - Roma 4 - 5 e 6 dicembre 2024 - Auditorium Parco della musica Ennio Morricone**

—  
**COMUNICAZIONE 151**

**PROT. N. 1475**

Roma, 21 novembre 2024

OGGETTO: Edilizia Residenziale Pubblica - Invito convegno del 27 novembre 2024

—  
**COMUNICAZIONE 152**

**PROT. N. 1479**

Roma, 25 novembre 2024

OGGETTO: agenda parlamentare

—  
**COMUNICAZIONE 153**

**PROT. N. 1481**

Roma, 25 novembre 2024

OGGETTO: parere dato all'ITEA Trento su AINOP

—  
**COMUNICAZIONE 154**

**PROT. N. 1483**

Roma, 26 novembre 2024

OGGETTO: Città in scena 2024 - Festival della Rigenerazione urbana - Roma 4 - 5 e 6 dicembre 2024 - Auditorium Parco della musica Ennio Morricone

—  
**COMUNICAZIONE 155**

**PROT. N. 1484**

Roma, 26 novembre 2024

OGGETTO: Rinvio del Webinar Federcasa



**federcasa**

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

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

---