

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 19
ATERP Calabria
Settembre 2024



Numero 19, settembre 2024

Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	6
Presentazione ATERP Calabria	7
Intervista a Grazia Maria Carmela Iannini	10
Catanzaro, intervento di riqualificazione	12
Fotonotizia	14
Marco Buttieri a Bologna	16
ARTE Imperia - CITIZEN EXPERIENCE	17
Intervista a Piergiorgio Galantino	21
Agenda parlamentare	24
UE - In diretta dall'Europa	27
Rubrica Ing. Luca Rollino	29
Articolo Avv. Andrea Sabino	36
Articolo Avv. Paolo Clarizia	40
Raccolta Comunicazioni	45

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



Al rientro dalla pausa estiva troviamo ATERP Calabria, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Regione Calabria.

L'assetto istituzionale rappresenta una delle poche esperienze attraverso le quali sono stati superati i vecchi ambiti territoriali, risalenti agli II.AA.CC.PP. ed esclusivamente su ambito provinciale, per introdurre una nuova conformazione corrispondente all'intero territorio regionale.

Fra i problemi più rilevanti di ATERP Calabria, spicca quello delle occupazioni abusive difficile arginare. Dei 35.690 alloggi Aterp in Calabria, almeno 1.176 risultano occupati abusivamente secondo le ultime stime. Questo comporta una morosità colpevole soprattutto da parte di categorie di persone (etnia rom) radicate in alcuni quartieri.

Quella di settembre è stata una ripresa che ha visto l'Ufficio Europa fortemente impegnato nell'organizzazione dei prossimi eventi di ottobre, che vedranno protagonista Federcasa, sia in Italia, sia a Bruxelles. Infatti, il prossimo mese rappresenterà un momento di crescita e valorizzazione delle relazioni internazionali della nostra Federazione, avendo in programma un'ulteriore occasione di confronto con i Partner del Patto del Pantheon, la prima missione al Parlamento europeo dopo l'ultima tornata elettorale, la ripresa dei lavori dei Working Committee di Housing Europe e la preparazione del Leader Summit di novembre a Milano.



Con Andrea Sabino, avrete la possibilità di apprezzare a una breve disamina sulla nuova fattispecie di reato per le occupazioni abusive.

Nella rubrica delle "buone pratiche" vi proponiamo il Progetto Pilotta Citizen experience di Arte Imperia di Antonio Parolini.

Segue l'intervista al Dott. Piergiorgio Galantino, General Sales Manager di Harpaceas, a proposito di formazione, al centro della collaborazione tra Federcasa e Harpaceas in cui approfondirà i molteplici benefici fra cui la gestione più integrata e coordinata dei progetti, riducendo il rischio di errori e di incomprendimenti tra le diverse figure coinvolte, garantendo una maggiore efficienza operativa e, quindi, in un risparmio economico. **Elisabetta Maggi, con la sua rubrica, ci tiene aggiornati con le ultime notizie dai palazzi della politica.**

Con Rollino parliamo di Rigenerazione Urbana e di Riqualficazione del patrimonio ERP in Calabria. Come molte regioni del nostro paese anch'essa necessita di una riqualficazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolar modo quello dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

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

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



Ci attende un triennio cruciale

Marco Buttieri
Presidente FederCasa



Dan Jannik Jørgensen, classe 1975, è un politico danese di area socialdemocratica, che ha prestato servizio come Ministro per la Cooperazione allo Sviluppo e la Politica Climatica Globale nel governo del Primo Ministro Mette Frederiksen dal 2022.

Jørgensen ha precedentemente ricoperto la carica di Ministro del clima, dell'energia e dei servizi pubblici dal 2019 al 2022 e quella di Ministro dell'alimentazione, dell'agricoltura e della pesca dal 2013 al 2015. Dan Jørgensen è docente esterno e ha tenuto corsi sulla politica ambientale e climatica presso l'Università di Seattle e Sciences Po a Parigi, con una formazione universitaria in Danimarca e negli Stati Uniti.

È diventato Membro del Parlamento europeo nel 2004 con poco più di diecimila voti personali, ma è stato rieletto nel 2009 con ben 233.266 preferenze, che è il quarto numero più alto di voti mai ottenuto da un danese in un'elezione al Parlamento europeo, quindi gode certamente di una grande stima e seguito tra i suoi connazionali.

A Bruxelles, Jørgensen era il capo della delegazione danese dei socialdemocratici, ha ricoperto la carica di vicepresidente della Commissione per l'ambiente, la salute pubblica e la sicurezza alimentare dal 2004 ed è stato sostituito della Commissione per gli affari economici e monetari.

Per venire ai fatti di attualità più recenti, con la for-

mazione di un nuovo governo di coalizione dopo le elezioni del 2022, Dan Jørgensen è stato nominato Ministro per la cooperazione allo sviluppo e la politica climatica globale, dove ha svolto un ruolo di primo piano nei vertici annuali sul clima delle Nazioni Unite, come già fece in qualità di Ministro del clima, lanciando il "Copenhagen Climate Ministerial", che per tre anni di fila ha riunito ministri da tutto il mondo per avviare il processo verso il vertice annuale sul clima.

Da qualche giorno, il suo nome si è ulteriormente affermato nel panorama internazionale, come nuovo Commissario europeo delegato all'energia e all'housing.

Proprio per questa delega, a noi così cara, abbiamo avviato da subito tutti i nostri canali a Bruxelles al fine di ottenere l'opportunità di un confronto costruttivo con colui che nei prossimi anni avrà la responsabilità di immaginare e costruire le politiche della Commissione per il nostro settore.

Certamente un primo risultato, storico per noi, è stato quello di aver contribuito con i colleghi del Patto del Pantheon e di Housing Europe, ad evidenziare la necessità di un delegato che potesse dedicarsi alle materie più urgenti e alla ricerca di soluzioni per le nostre criticità.

Questo appello è stato finalmente raccolto e poter



contare su un interlocutore fisico da coinvolgere e con il quale poterci confrontare rappresenta senza dubbio un'opportunità importante che dovremo cercare di sfruttare al massimo delle nostre potenzialità.

Anche per questi motivi e per riprendere i discorsi già avviati ed instaurare le relazioni con i nuovi Parlamentari italiani eletti, saremo a Bruxelles già in ottobre con una prima delegazione ristretta, accogliendo anche l'invito di Housing Europe di una presenza a Bruxelles fin dai primi incontri.

Coglieremo anche l'occasione per incontrare i Capi-delegazione, oltre ai Deputati che hanno riscontrato la nostra comunicazione di congratulazioni e presentazione di Federcasa, con la disponibilità a collaborare in modo concreto, nell'interesse dei nostri utenti e della valorizzazione del patrimonio pubblico a noi affidato.

Poter avere a disposizione due giornate presso le Istituzioni europee, oltre all'espletamento delle attività amministrative, ci consentirà certamente di evidenziare anche con i colleghi dell'Asse del Mediterraneo le strategie per il futuro, definite nell'evento del 10 e 11 ottobre a Firenze, dove rinnoveremo e integreremo il Patto del Pantheon con i nuovi obiettivi dei prossimi anni.

La nostra azione comune dovrà essere incentrata soprattutto sulla ricerca e messa a disposizione per

le nostre Aziende e Enti di fondi dedicati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico che, senza sostegni adeguati, non può essere immaginato, visti anche i canoni ridotti e le scarse risorse nazionali e regionali che abbiamo a disposizione per il comparto.

In questo percorso auspichiamo, ovviamente, di avere al nostro fianco tutti i parlamentari italiani eletti in Europa, per sostenere con forza un'unica voce nei confronti della Commissione, soprattutto in vista dell'iter della prossima programmazione dopo il 2027, che comincerà a breve, e dei progetti di investimento da avviare anche con il supporto delle Istituzioni bancarie europee, che peraltro incontreremo già a Milano il prossimo 18 novembre nell'ambito del Leader Summit.

Il mio impegno personale, quello della Federazione, dei nostri Associati, dovrà essere corale e massimo, perché il triennio che abbiamo a disposizione sarà strategico per impostare un lavoro di relazioni in Europa da valorizzare, affinché gli obiettivi che ci poniamo da tempo possono trasformarsi in risultati concreti, che solo insieme potremo raggiungere. ■



Progettare con creatività

Patrizio Losi
Direttore Federcasa



Il rinnovato dibattito intorno al Tema della Casa sta riprendendo un problema che le nostre Aziende Associate vivono quotidianamente.

Risorse mancanti, complessità burocratiche e normative, problemi sociali, morosità, occupazioni abusive, sicurezza, riappaiono nella loro gravità.

Gestire una Azienda che si occupa di Edilizia Residenziale Pubblica è complesso e difficile per tutte queste problematiche che, sommandosi, comportano dedizione, competenza e impegno.

Ho sempre sottolineato la grande preparazione che viene espressa da tutte.

In questo caso però vorrei ripetermi e introdurre un altro aspetto che in tutti questi anni ho avuto modo di constatare: la capacità di essere creativi. In effetti l'atto creativo nasce da una sofferenza che induce a soddisfare una insoddisfazione.

Questo sembrerà un paragone fuori luogo, ma se valutiamo le difficoltà che i nostri Amministratori o dipendenti riscontrano ogni giorno, delusioni, difficoltà e sofferenza nel sentirsi in molti casi impotenti di fronte a gravi situazioni induce a trovare soluzioni nuove e in molti casi insolite.

Questo aspetto lo considero un tassello importante. Senza risorse è difficoltoso mantenere in efficienza fabbricati e garantire una gestione adeguata. Ma senza progetti e proposte alternative la conduzione diventa problematica.



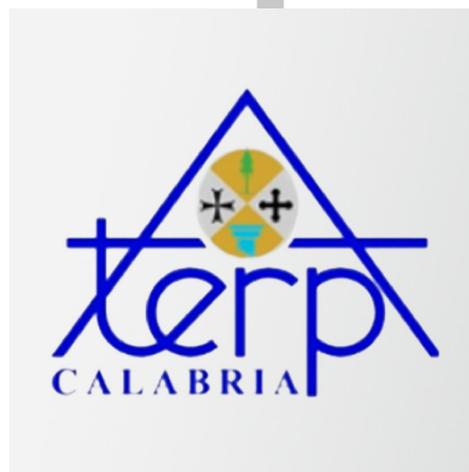
Raccogliere questi progetti e idee per Federcasa diventa un atto importante.

Condividerli e divulgarli un'esperienza necessaria.

Ogni grande viaggio comincia sempre con un piccolo passo. Iniziamo. ■

ATERP Calabria

Impegnati per scrivere
un nuovo capitolo



L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ATERP) della Regione Calabria è stata istituita con Legge Regionale n. 24/2013 mediante l'accorpamento delle cinque ATERP Provinciali esistenti dal 1996. l'azienda è effettivamente diventata funzionante tre anni dopo, quando con D.G.R. 66/2016 ne è stato approvato lo statuto e con D.P.G.R. 99 del 2016 si sono definitivamente estinte le ATERP provinciali con subentro nei rapporti attivi e passivi delle stesse; è titolare della proprietà di 39.305 alloggi.

Gli Uffici direzionali di ATERP Calabria sono allocati nella Cittadella regionale della Regione Calabria in Catanzaro, sebbene l'Azienda si articoli in cinque distretti territoriali coincidenti con i territori di riferimento delle «vecchie» Aziende Provinciali (Reggio Calabria, Cosenza, Crotona, Vibo Valentia e la stessa Catanzaro). Si tratta di un Ente pubblico non economico, ha funzioni ausiliarie alla Regione Calabria di natura tecnica-operativa in materia di edilizia residenziale pubblica ed è dotata di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile. Alla guida dell'Azienda oggi c'è l'avv. Grazia Maria Carmela Iannini, giovane manager con laurea anche in ingegneria ambientale.

L'assetto istituzionale rappresenta una delle poche esperienze attraverso le quali sono stati superati i vecchi ambiti territoriali, risalenti agli II.AA.CC.PP. ed esclusivamente su ambito provinciale, per introdurre una nuova conformazione corrispondente all'intero territorio regionale.

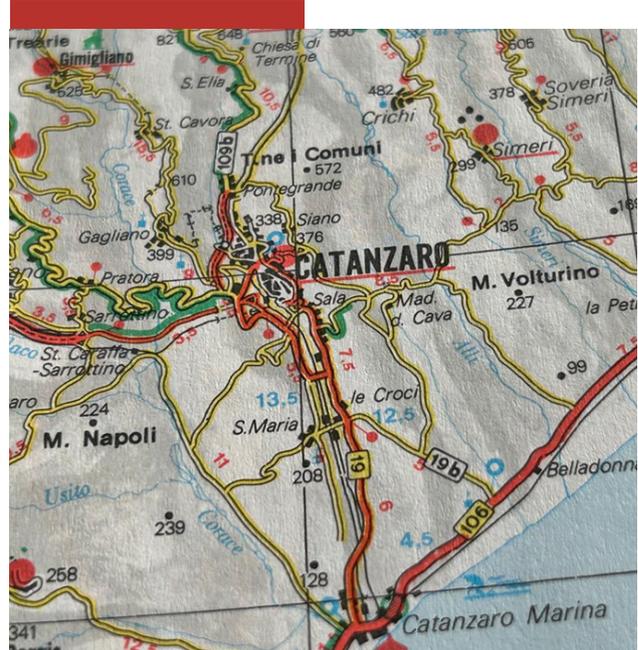
Ne sono derivate, immediatamente, economie di scala significative a cominciare dai costi dei vertici istituzionali (Direttore Generale, Direttore Amministrativo e Tecnico, Collegio dei Revisori dei Conti con costi che sono passati da 2,7 milioni di euro a soli 600mila euro su base annuale) che hanno consentito una partenza abbastanza agevole dell'Azienda regionale incoraggiando, come naturalmente avvenuto, una robusta e celere armonizzazione delle procedure amministrative per consentire una forte capacità, univoca e forte, della direzione di governo.



L'Azienda risponde agli obiettivi in ambito di edilizia residenziale pubblica definiti dalla Giunta Regionale calabrese. Nel perseguimento dei propri fini istituzionali, ATERP gestisce il proprio patrimonio e quello affidato da altri Enti pubblici tra cui, su delega della Regione, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica; elabora proposte in tema di destinazione e localizzazione delle risorse finanziarie riservate all'edilizia residenziale pubblica, curando altresì la realizzazione di programmi per rispondere a esigenze abitative di nuclei familiari appartenenti alle fasce sociali più fragili; dove possibile, attua interventi di edilizia residenziale sovvenzionata agevolata e convenzionata diretti alla costruzione di nuove abitazioni o all'acquisto e al recupero di abitazioni immobili degradati; istruisce e tiene aggiornata l'anagrafe degli assegnatari degli alloggi ERP; partecipa e attua programmi di riqualificazione urbana e di recupero di immobili confiscati alle mafie, cui si aggiunge la formulazione di proposte alla Regione sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sui programmi di riqualificazione urbana; realizza piani per l'abbattimento delle barriere architettoniche e la promozione di interventi per lo efficientamento energetico.

Il modello di funzionamento dipende specialmente dall'integrazione di Regione, Azienda Casa e Comuni, ai quali vengono richieste competenze specifiche per un'erogazione efficace del servizio. La prerogativa principale della Regione consiste nella programmazione delle politiche abitative e nella verifica del raggiungimento di obiettivi economici e sociali. Ad ATERP Calabria è invece demandata la gestione del patrimonio e l'attuazione di interventi di edilizia residenziale, mentre il Comune è responsabile della pubblicazione del bando di concorso, la verifica delle domande e la successiva assegnazione degli alloggi.

Lo Stato interviene attraverso finanziamenti specifici e Piani ai quali l'Azienda concorre normalmente



nonostante, con l'attuazione del Decreto Legislativo n.112/2001, le risorse ex Gescal siano state interamente trasferite alle Regioni indebolendo, nel tempo, l'intero settore dell'E.R.P. che non ha più avuto stabili canali finanziari attraverso la fiscalità generale.

Le condizioni strutturali dell'intero comparto sono facilmente individuabili in tutto il Paese e la Calabria è dentro questa condizione che deve e può essere affrontata soltanto con una forte e robusta iniezione di forti politiche pubbliche con un forte indirizzo dello Stato e con una agile e snella capacità programmatica e realizzativa nelle Regioni e nelle Aziende Casa.

I Tavoli aperti al Ministero delle Infrastrutture che dovranno realizzare il "Piano Casa" proposto dal Ministro Salvini sono il terreno utile e fertile sul quale incrociare nuovi e vecchi bisogni, progettualità urbanistica, una vera e propria nuova stagione della "Casa" nel nostro Paese.

Nel frattempo, siamo impegnati, in Calabria, a raf-

forzare il “sistema di relazione” con i Comuni che rappresentano la sostanziale prossimità istituzionale dell’azione di ATERP Calabria perché garantiscono non soltanto il rapporto diretto con i nostri assegnatari ma spesso sono un vero e proprio elemento positivo di supporto alle attività che l’Azienda attiva sul proprio patrimonio edilizio.

Non abbiamo mai indebolito la nostra azione di contrasto al fenomeno assai odioso ed invasivo, delle occupazioni abusive che costituisce una evidente criticità alla nostra azione quotidiana non soltanto perché si tratta della consumazione di un reato penale ma anche perché reca, dietro di sé, due negative conseguenze: il danno per l’Azienda dal punto di vista economico perché costretta ad agire contro gli occupanti abusivi che non versano alcun canone di locazione ed ancor più gravemente perché gli occupanti abusivi ledono, alla radice, i diritti di quanti cittadini aspiranti assegnatari attendono l’assegnazione di un alloggio attraverso la regolare assegnazione a seguito di partecipazione ai bandi di concorso.

In questo senso guardiamo con positiva attenzione ai provvedimenti normativi, in corso di approvazione al Parlamento, che circostanziano meglio il reato di occupazione abusiva e individuano modalità e tempi certi nel perseguire un reato odioso contro la proprietà e l’interesse pubblico.

Peraltro, la stessa positiva esperienza che abbiamo consumato con l’attivazione di specifici Protocolli da un lato ha consentito la “radiografia” di insediamenti a rischio e di “bonificare” provvisoriamente le aree interessate dall’altro non ha risolutivamente “chiuso” quegli stessi insediamenti che hanno necessità anche di politiche sociali indirizzate a “proteggere” le fragilità enormi e le marginalizzazioni devastanti che vi si annidano.

La nostra esperienza ci consiglia, inequivocabilmente,

che solo forti intese interistituzionali possono far fuoriuscire i “ghetti” urbani dal degrado e che le “periferie” possono reintegrarsi pienamente nelle armature urbane se politiche pubbliche robuste di integrazione, aperte anche al contributo del Terzo Settore, affrontano alla radice una condizione che da troppo tempo “soffoca” le aree urbane. Anche per questo abbiamo realizzato, primo caso in Italia, un Protocollo d’Intesa con il Consiglio regionale della Calabria per la prevenzione ed il contrasto del fenomeno della violenza di genere per la protezione ed emancipazione delle donne attraverso l’autonomia abitativa anche per esplicitare un segnale forte e significativo contro uno dei crimini più efferati ed odiosi.

Con la Speranza di una rotta tracciata sul piano nazionale e di un orizzonte di impegni forti e significativi che possono essere raggiunti in sinergia con Regione Calabria, con gli altri attori sociali ed istituzionali, siamo al lavoro con tutte le altre Aziende Casa nel Paese per “scrivere” insieme un nuovo capitolo che possa rappresentare una pagina avanzata del nuovo welfare italiano. ■

35.690
alloggi

www.aterpcalabria.it



L'intervista

Grazia Maria Carmela Iannini

Presidente ATERP Calabria

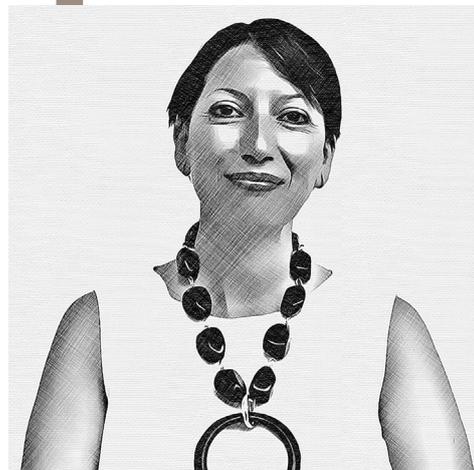
Fra i problemi più seri che coinvolgono l'ATER, come nella maggior parte del paese, c'è la morosità, aggravata dalla crisi economica e dalle vicende internazionali che si riflettono inevitabilmente sull'andamento dei prezzi per le famiglie, soprattutto per l'energia, e il problema delle occupazioni abusive. Quali sono i dati della sua azienda?

«Intanto bisogna distinguere tra morosità, colpevole e incolpevole; È vero che c'è chi pensa che gli alloggi popolari siano gratis e non vuole pagare, ma c'è anche chi non può pagare. I dati che ho dicono che l'importo della morosità per Aterp Calabria ammonta a qualcosa come 80 milioni di euro perciò, ho affidato alla Sua (Stazione Unica Appaltante) di Crotona un appalto – che è in fase di pubblicazione - che ha lo scopo di affidare in concessione il recupero giudiziale ed extragiudiziale di crediti vantati dall'Aterp. Oltre a questo appalto ho varato un nuovo regolamento sulla morosità, quasi un mese dopo che mi ero insediata, che sta dando i suoi frutti. Sto notificando i decreti di rilascio nei casi in cui siamo in presenza di una morosità importante. Insieme a tutto questo ho lavorato sull'istituzione di un "fondo sulla morosità incolpevole" che sarà portato in Consiglio Regionale a breve. Certamente istituire un fondo regionale sulla morosità incolpevole è un modo per consentire ad Aterp di affrontare meglio alcune situazioni.»

Altro tema comune è quello del pagamento dell'IMU. Quali soluzioni comuni propone per arrivare ad una

“

In un momento di trasformazioni sociali profonde che interpellano nuove e significative azioni, mi impegno con ogni energia per rafforzare la funzione dell'edilizia residenziale pubblica nella nostra Regione.



soluzione di questo problema che pesa enormemente sui vostri bilanci?

«Quello dell'Imu è un problema; fermo restando la convinzione che l'Aterp NON deve pagare questa imposta, le somme che ci vengono richieste dai Comuni in quanto proprietari anche di alloggi sfitti o con inquilini morosi sono diventate un serio problema per i ns bilanci. Il pagamento di questo tributo espone l'Aterp a una grossa situazione debitoria per la quale, grazie anche al nostro ruolo in Federcasa, stiamo cercando una soluzione definitiva. L'idea che ho portato avanti in questi mesi e che molti sindaci delle maggiori città della mia Regione, hanno accolto positivamente, è quella di stralciare/ricalcolare parte di queste somme per destinarle alla manutenzione degli alloggi. Insieme ai colleghi di Federcasa abbiamo deciso di predisporre un documento unitario – accordo/scrittura – da far firmare ai sindaci.

Contemporaneamente proseguirà il lavoro con il Governo e l'Anci - attraverso Federcasa - per ottenere l'eliminazione in capo alle Aziende casa di questa imposta anche alla luce delle recenti sentenze di Cassazione che vanno in questo senso.»

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

«È difficile arginare questo fenomeno. Sono 35.690 gli alloggi Aterp in Calabria di cui almeno 1176 occupati abusivamente secondo le ultime stime . Questo comporta una morosità colpevole soprattutto da parte di categorie di persone (etnia rom) radicate in alcuni quartieri: penso a viale Isonzo a Catanzaro ovvero ad Arghillà a Reggio Calabria per le quali io da subito ho collaborato con le Prefetture applicando protocolli d'intesa e azioni sul campo. Partecipo a cabine di regia per procedere agli sgomberi e una volta liberi rimettiamo in rete gli alloggi da destinare a chi ne ha diritto. Certo non è facile perché dobbiamo sgomberare famiglie anche con minori. Credo fermamente che bisogna coinvolgere anche il governo centrale per la risoluzione di questa situazione, c'è bisogno di avere una maggiore presenza dello Stato. Pensi che quando ci segnalano i tentativi di occupazione, che molto spesso diventano vere e proprie occupazioni, noi prontamente provvediamo a "murare" gli ingressi di questi alloggi.»

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

«Indubbiamente chi scrive ritiene che il codice dei contratti pubblici debba essere applicato ai condomini misti solo nel caso in cui la maggioranza degli alloggi nei condomini misti è di proprietà dell'Azienda casa. »■



Catanzaro, intervento da 4.4 milioni

Riqualificazione dell'intera zona di viale Isonzo

Sergio Pelaia

Gazzetta del Sud - 3 luglio 2024

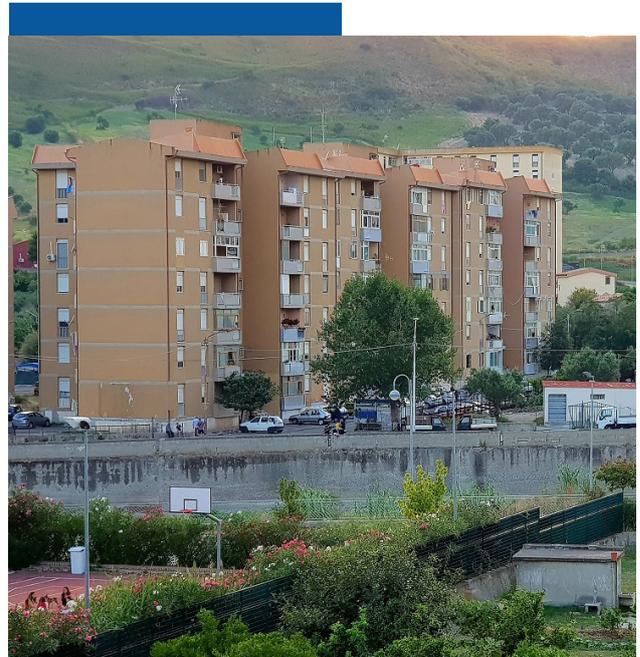


Ok definitivo all'utilizzo dei fondi del Piano nazionale di edilizia abitativa. Saranno messi in sicurezza tutti i 35 edifici dell'area e recuperati 39 alloggi abbandonati. Due strutture in stato di degrado saranno demolite per realizzare 10 nuove abitazioni.

L'intervento – frutto dell'accorpamento di due distinte azioni previste inizialmente – è finanziato con i fondi del Pnea (Piano nazionale di edilizia abitativa) e ammonta a poco più di 4,4 milioni di euro. Un investimento rilevante per riqualificare un'area in cui da troppo tempo a dominare è un degrado che evidenti conseguenze sociali. Si tratta degli alloggi popolari di viale Isonzo su cui ora l'Aterp, l'azienda regionale che gestisce l'edilizia residenziale pubblica, effettuerà interventi di demolizione e ricostruzione per 10 alloggi, il recupero funzionale di altre 39 abitazioni, nonché la riqualificazione urbana e l'abbattimento delle barriere architettoniche per l'intero complesso di palazzine popolari di viale Isonzo.

La sistemazione e la messa in sicurezza delle aree esterne riguarderà, stando a quanto previsto nella scheda del progetto per cui è stata decretata la concessione definitiva, tutti e 35 gli edifici dell'area che ospitano in totale 490 alloggi.

Allo stato attuale queste abitazioni risultano interessate «dalla risalita di acqua nei vani tecnici e necessitano della sistemazione e messa in sicurezza delle aree esterne adibite a viabilità». La scheda proget-



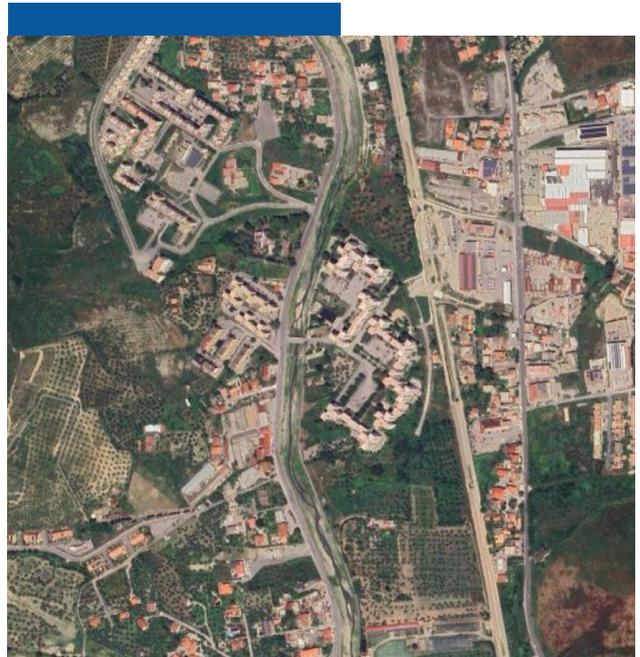
tuale prevede inoltre che vengano recuperati funzionalmente e "messi a reddito" 39 alloggi attualmente abbandonati e allo stato non abitabili perché «in forte deterioramento sia edilizio che impiantistico».

È poi previsto un intervento di riqualificazione urbana di tutta l'area delle case popolari di viale Isonzo: si tratta, in particolare, del rifacimento di tutti i sottoservizi (fognatura nera, bianca, rete idrica), della sistemazione delle strade che attraversano l'area, dei parcheggi e delle aree attrezzate presenti (rifacimento bitumazione e marciapiedi). Nel proget-

to è inserito inoltre il recupero funzionale degli edifici esistenti «con interventi sulle criticità presenti su ogni singolo fabbricato», nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche -con la sistemazione o sostituzione di tutti gli ascensori presenti e la realizzazione ex novo di rampe di accesso per disabili ove necessarie».

Un ulteriore intervento verrà attuato demolendo due edifici di cemento armato «in forte degrado». Dalle verifiche di vulnerabilità sismica effettuate «risulta antieconomico - si legge nella scheda - procedere ad un loro adeguamento/miglioramento sismico». Sull'area ricavata, a seguito dello smaltimento dei materiali e della bonifica dell'area, verrà dunque realizzato un fabbricato di edilizia residenziale pubblica per complessivi 10 alloggi.

Nel corso di un incontro tra il commissario straordinario di Aterp Maria Carmela Iannini, il sindaco Nicola Fiorita, e il consigliere regionale Antonello Talerico è stato espresso «vivo compiacimento per la concessione del finanziamento. «La collaborazione con il Comune di Catanzaro ha trovato una positiva conferma - ha affermato Iannini - e avrà ulteriori momenti di sviluppo con il coinvolgimento delle strutture amministrative e tecniche delle due Amministrazioni». ■





fotonotizia

Alloggi a donne vittime di violenza



Il Consiglio Regionale della Calabria ha firmato un importante protocollo d'intesa per la prevenzione e il contrasto del fenomeno della violenza di genere, nonché per la protezione ed emancipazione delle donne attraverso l'autonomia abitativa.

“Questo accordo rappresenta un passo significativo nella lotta contro una delle piaghe sociali più gravi e diffuse nel nostro paese”. Lo rende noto in un comunicato stampa Maria Carmela Iannini, Commissaria Aterp Calabria.

Il protocollo d'intesa è stato sottoscritto dal presidente del Consiglio Regionale, Filippo Mancuso, dalla commissaria Aterp, Maria Carmela Iannini, e dal rappresentante dell'Osservatorio sulla violenza di genere, Pasquale Ciurleo. Questa collaborazione tra le istituzioni regionali e gli enti competenti è fondamentale per affrontare in maniera efficace e coordinata la violenza di genere.

“La violenza di genere- sottolinea la Commissaria- rappresenta una violazione dei diritti umani fondamentali, che colpisce principalmente le donne e le ragazze. Si tratta di un fenomeno complesso e multiforme, che assume diverse sfaccettature, tra cui violenza domestica, stupro, molestie sessuali, stalking e tratta di esseri umani a scopo di sfruttamento sessuale.

L'obiettivo principale di questo protocollo d'intesa è quello di prevenire la violenza di genere attraverso azioni di sensibilizzazione e formazione, nonché di contrastare gli stereotipi di genere che sono alla base di questa orma di violenza. Inoltre, si punta a garantire la protezione e l'emancipazione delle donne attraverso l'autonomia abitativa, fornendo loro un supporto concreto per uscire da situazioni di violenza e costruire una nuova vita indipendente. In particolare, il protocollo prevede la creazione di un fondo regionale per l'autonomia abitativa delle donne vittime di violenza di genere, che consentirà loro di accedere a soluzioni abitative sicure e adeguate alle proprie esigenze. Saranno inoltre promossi interventi di sostegno psicologico, legale ed economico per favorire il percorso di emancipazione e reintegrazione delle donne nella società.” ■



Catanzaro, 8 marzo 2024

L'atto della firma tra la Commissaria Straordinaria dell'Aterp Calabria Maria Carmela Iannini e il Presidente dell'Assemblea Regionale Filippo Mancuso.



Catanzaro, 8 marzo 2024

Il momento saliente della firma



Il futuro dell'Edilizia Pubblica

Marco Buttieri a Bologna



Insieme al Presidente di ACER Bologna, Marco Bertuzzi, il Presidente Buttieri ha partecipato al dibattito sul tema "Il Futuro dell'Edilizia Pubblica" tenutosi a Bologna nell'ambito del circuito della Festa dell'Unità. Ha illustrato i temi in agenda di Federcasa per l'autunno e le necessità delle nostre Aziende. ■





Antonio Parolini
Amministratore Unico ARTE Imperia



Buone pratiche

ARTE Imperia - CITIZEN EXPERIENCE Giugno 2024

—

SLIDE 01

Voto - Motivo - Miglioramento

In una scala da 0 a 10 quanto è soddisfatto dei servizi offerti da ARTE Imperia?

Qual è il motivo principale per cui ha dato questo voto? Com'è andata fino a ora la sua esperienza con ARTE Imperia?

Quale consiglio ci darebbe per migliorare?

Conosce il CENTRO SERVIZI PER L'UTENZA? Conosce la ART/APP?

SLIDE 02

Non inviamo questionari, ma "**conversiamo**" con i clienti

Registriamo l'audio della conversazione con il cliente (in accordo con il GDPR)

Trascriviamo l'audio usando un'applicazione Voice2Text

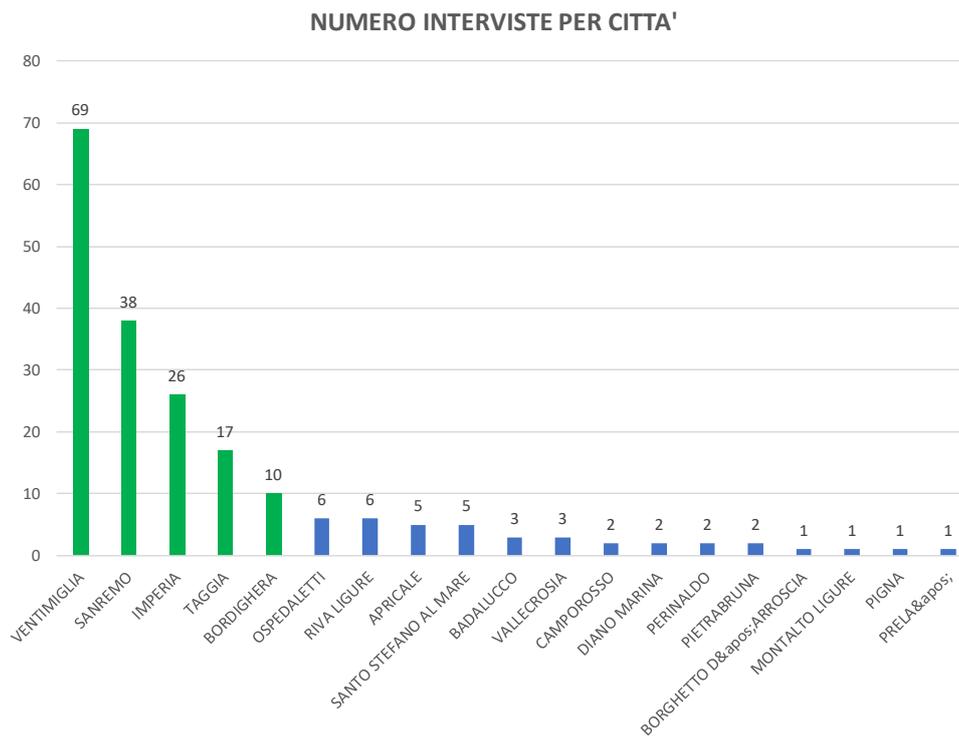
Eseguiamo un'analisi dettagliata dei commenti dei clienti (dati non strutturati) con l'**intelligenza artificiale**

FOCUS sul piano d'azione per il miglioramento



SLIDE 03

Numero interviste per città

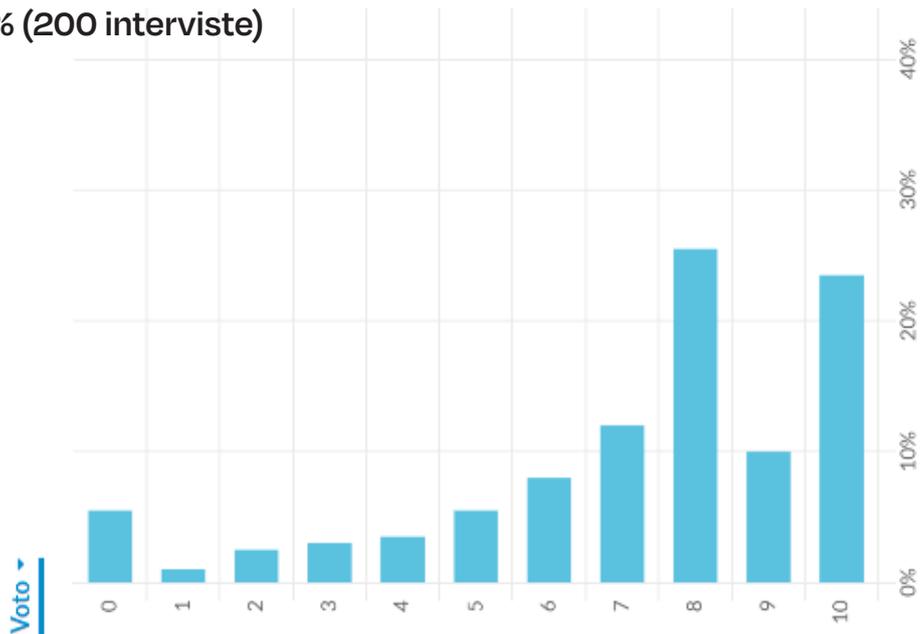


COUNT of Frequency	Voto										
Città	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
APRICALE	0	0	0	0	1	0	1	0	2	0	1
BADALUCCO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
BORDIGHERA	0	0	1	0	1	1	3	0	2	1	1
BORGHETTO D'ARROSCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
CAMPOROSSO	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
DIANO MARINA	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
IMPERIA	1	0	0	0	0	2	1	3	10	2	7
MONTALTO LIGURE	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
OSPEDALETTI	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	1
PERINALDO	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
PIETRABRUNA	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
PIGNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
PRELA'PONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
RIVA LIGURE	0	0	0	1	0	0	0	2	1	1	1
SANREMO	2	1	3	0	3	3	5	3	3	7	8
SANTO STEFANO AL MARE	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	2
TAGGIA	0	0	0	0	0	0	1	2	5	1	8
VALLECROSA	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
VENTIMIGLIA	7	1	1	5	1	4	1	10	22	6	11

SLIDE 04

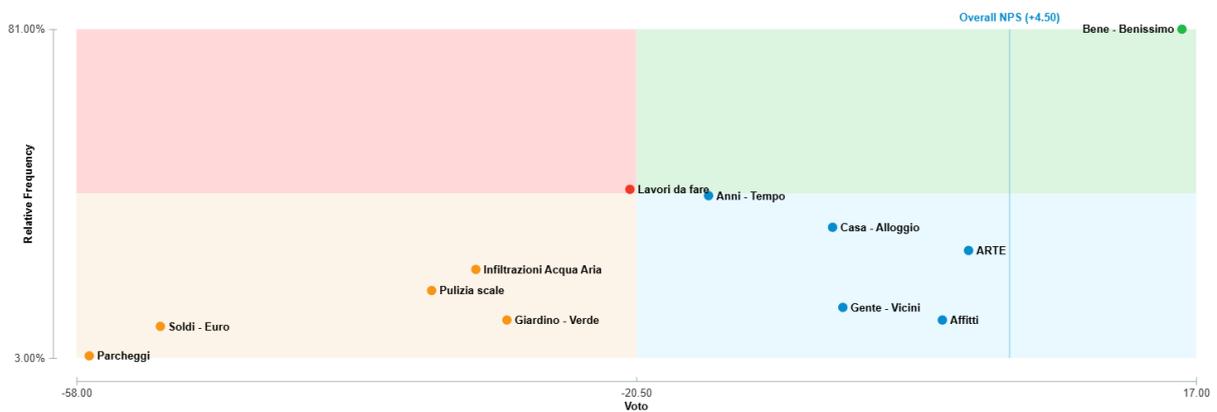
Risultati 2024

CSAT 71% (200 interviste)



SLIDE 05

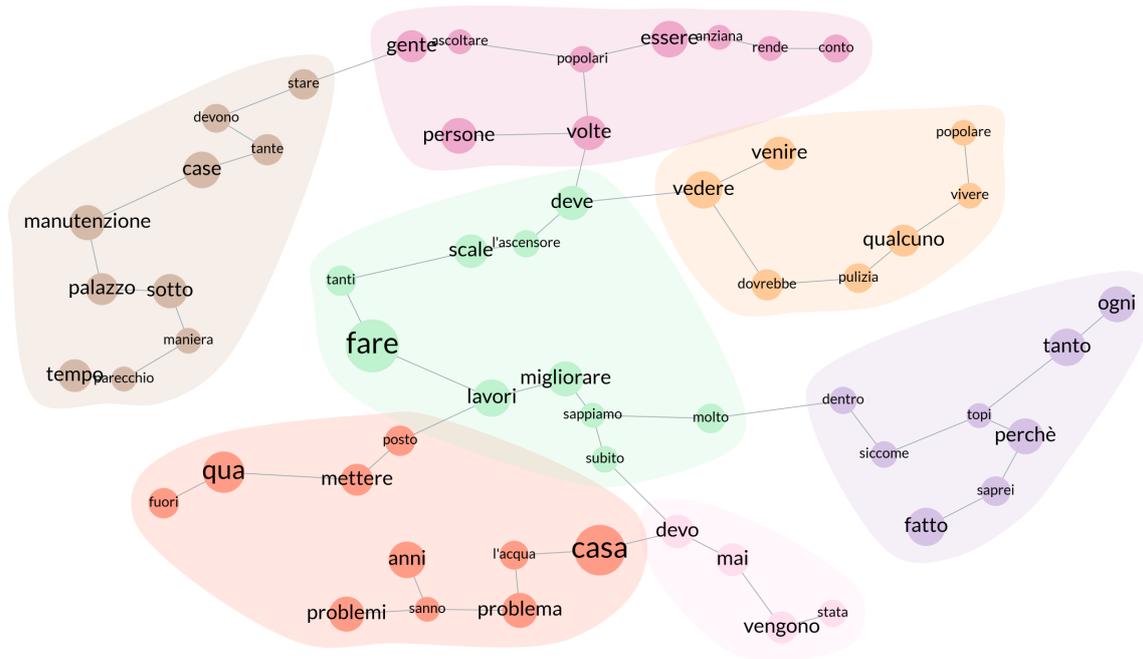
Quadrant chart 2024





SLIDE 05

Consigli per migliorare



SLIDE 06

Consigli per migliorare - SINTESI

Il feedback dei residenti è in gran parte positivo e molti si dichiarano soddisfatti, tuttavia i residenti sottolineano la necessità di una maggiore presenza e impegno da parte di ARTE.

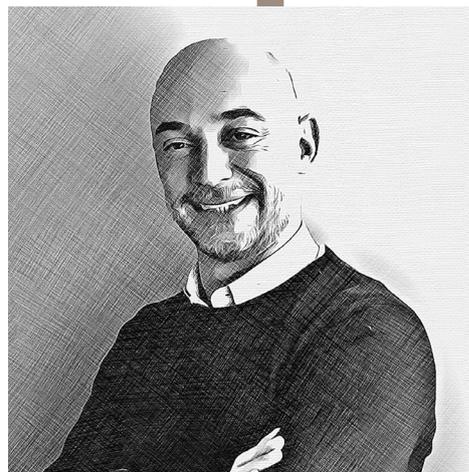
I suggerimenti includono la conduzione di ispezioni regolari per valutare le condizioni di vita e ascoltare la voce degli assegnatari.

Desiderano canali di comunicazione migliori e un approccio più proattivo per affrontare le loro preoccupazioni, come l'istituzione di una persona di riferimento dedicata per facilitare la comunicazione e fare chiarezza sulle responsabilità delle azioni da intraprendere.

Il Centro Servizi per l'Utenza CSU e la ART/APP sono stati estremamente apprezzati dagli utilizzatori, ma sono ancora poco conosciuti. Si consiglia un'azione di comunicazione a riguardo. ■

Intervista a Piergiorgio Galantino

General Sale manager di Harpaceas



La formazione al centro della collaborazione tra Federcasa e Harpaceas: il percorso riservato agli esperti BIM

Piergiorgio, grazie per aver accettato questa intervista. Ad aprile si è concluso il Corso di Formazione per figure professionali esperti BIM che Federcasa ha riservato agli Enti associati, con la collaborazione e partecipazione di Harpaceas e dei suoi docenti. Quali sono le tue prime impressioni su questa esperienza?

«Grazie a voi per l'invito. È stata un'esperienza estremamente positiva e i dati avvalorano questa mia impressione: abbiamo registrato 250 partecipanti, con una presenza del 70% degli Enti e un grado di assenteismo generale che si assesta intorno al 5%, percentuale davvero bassa se consideriamo le 42 ore complessive erogate in circa 3 mesi. Hanno aderito a questa iniziativa, anche in virtù della trasversalità dei temi affrontati, figure inserite in diverse aree funzionali: Manager, RUP, Tecnici e Amministrativi. Tutti hanno mostrato, attraverso domande e richieste di approfondimento, una chiara volontà di modernizzare i propri processi e abbracciare il cambiamento digitale attraverso il BIM (Building Information Modeling). La formazione è stata intensa, ma ha permesso ai partecipanti di acquisire una maggiore consapevolezza dell'importanza di innovare e accrescere conoscenze e soprattutto competenze, non solo tecnologiche.»

Intervistatore: Quanto è importante, secondo te, la formazione in un contesto di cambiamento organizzativo come quello richiesto dal BIM?

«La formazione è fondamentale. Non si tratta semplicemente di apprendere nuovi strumenti o tecnologie, ma di sviluppare una nuova mentalità. Il BIM non è solo un software (come ancora sento spesso raccontare...) o una serie di procedure tecniche, ma un vero e proprio cambiamento organizzativo che richiede la revisione dei flussi di lavoro, della comunicazione e della gestione delle informazioni. Senza una solida formazione, il rischio è che l'implementazione del BIM



rimanga superficiale, o peggio ancora, una sterile risposta ad un obbligo normativo incombente, senza incidere realmente sui processi e sui risultati.»

Quali sono, secondo te, i principali benefici che il BIM può portare agli enti associati a Federcasa, soprattutto in termini di efficienza e modernizzazione?

«I benefici sono molteplici. In primo luogo, il BIM permette una gestione più integrata e coordinata dei progetti, riducendo il rischio di errori e di incomprensioni tra le diverse figure coinvolte. Questo si traduce in una maggiore efficienza operativa e, quindi, in un risparmio economico. Inoltre, il BIM facilita la gestione del ciclo di vita dell'edificio, dalla progettazione alla costruzione, fino alla gestione e manutenzione. Per gli Enti associati a Federcasa, che gestiscono un patrimonio immobiliare vasto e complesso, questa è un'opportunità straordinaria per migliorare la qualità del loro lavoro e rispondere in modo più efficace alle esigenze degli utenti finali.»

Avete notato una certa resistenza al cambiamento da parte dei partecipanti? E come è stata affrontata durante il percorso formativo?

«È naturale che di fronte a un cambiamento così significativo ci sia un certo livello di resistenza. Lo si può considerare fisiologico. Tuttavia, uno degli obiettivi attribuiti al Corso, costruito insieme a Federcasa, è stato proprio quello di affrontare le perplessità e lo scetticismo dei cosiddetti "conservatori organizzativi". Abbiamo cercato di far comprendere che il BIM non è un semplice obbligo normativo, ma un'opportunità per migliorare le proprie competenze e rendere più efficienti i processi. Durante il percorso formativo, abbiamo affrontato casi pratici e condiviso esperienze concrete che hanno mostrato i vantaggi tangibili del BIM. Questo ha contribuito a ridurre i timori iniziali e a favorire un approccio più proattivo.»

Qual'è il contributo che Harpaceas può fornire ai Manager e più in generale al personale degli Enti associati a Federcasa per supportarli in questo percorso di introduzione del BIM?

«Harpaceas può offrire un contributo significativo attraverso una gamma di servizi, strumenti e supporti mirati. Forniamo un approccio integrato che combina formazione, consulenza e tecnologia per aiutare gli Enti associati a Federcasa a gestire con successo il cambiamento organizzativo necessario per l'adozione efficace del BIM, migliorando i processi e i risultati complessivi.

In particolare, la Divisione BIM & Digitalisation Consulting Services può intervenire affiancando:

- **Il management** nel soddisfacimento degli adempimenti preliminari previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, come previsto dall' Art. 43 e dall'Allegato I.9 art.1 comma 2, e nel conseguimento e mantenimento della certificazione del Siste-

ma di Gestione BIM in conformità alla UNI/PdR 74:2019.

- **I RUP** (Responsabili Unici del Procedimento) nella gestione informativa.
- **Le figure amministrative** su aspetti giuridici e contrattuali relativi all'information management.

Inoltre, i professionisti del Team Harpaceas sono in grado di:

- Implementare procedure di selezione del software e gestire Progetti Pilota.
- Proporre percorsi formativi sia in ambito manageriale sia tecnologico, conformi ai requisiti della UNI 11337-7 e della UNI/PdR 78:2020.
- Certificare le figure professionali in linea con la UNI/PdR 78:2020.

In questo modo, forniamo un supporto completo e strutturato per garantire il successo nell'adozione del BIM.»

In conclusione, cosa ti auguri per il futuro in termini di implementazione del BIM negli Enti associati a Federcasa?

«Mi auguro che quanto appreso durante il percorso formativo non rimanga isolato, ma che diventi un punto di partenza per un cambiamento più ampio all'interno delle organizzazioni. L'adozione del BIM deve essere vista come un percorso, dove la formazione continua gioca un ruolo cruciale. Spero che gli Enti di Federcasa colgano appieno il valore di questa trasformazione e che possano diventare un modello di eccellenza nella gestione del patrimonio edilizio, sfruttando appieno le potenzialità del BIM per migliorare l'efficienza e la qualità del loro lavoro.»■



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

Agenda parlamentare

Ddl sicurezza: reato di occupazione abusiva di immobile e procedimento accelerato per rientrarne in possesso

L'Aula di Montecitorio, con 162 voti favorevoli, 91 contrari e 3 astenuti, dopo 10 mesi dal varo del Consiglio dei ministri, mercoledì 18 settembre ha approvato il tanto discusso disegno di legge in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario (C. 1660-A).

Come illustrato da uno dei relatori, l'on. Alessandro Colucci, a seguito dell'approvazione di 23 proposte emendative da parte delle Commissioni riunite Affari Costituzionali e Giustizia, il provvedimento approvato dall'Assemblea si compone di 38 articoli rispetto ai 29 originari, che si occupano di contrasto al terrorismo, sicurezza urbana, tutela del personale delle Forze armate, vittime dell'usura ed ordinamento penitenziario.

Di specifico interesse per il mondo Federcasa si segnala l'introduzione, nel codice penale, del **reato di occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui**. La modifica si inserisce in un più ampio contesto di interventi volti a contrastare il degrado urbano ed a tutelare il diritto alla proprietà privata. In particolare, il neo art. 634-bis del c.p. prevede la reclusione da due a sette anni per chi "mediante violenza o minaccia, occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o sue pertinenze, ovvero impedisce il rientro nel medesimo immobile del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente".

La stessa pena è prevista anche per chi si appropria di un immobile altrui o di sue pertinenze con artifici o raggiri ovvero cede ad altri l'immobile occupato. La fattispecie in esame è punita a querela della persona offesa eccetto il caso in cui il fatto sia commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità,

ipotesi che fa scattare la procedibilità d'ufficio.

La reintegrazione nel possesso dell'immobile viene sancita da un nuovo articolo inserito nel codice di procedura penale (art. 321-bis) il quale stabilisce che, su richiesta del pubblico ministero il giudice competente dispone con decreto motivato la reintegrazione nel possesso dell'immobile o delle sue pertinenze oggetto di occupazione arbitraria.

Prima dell'esercizio dell'azione penale, provvede il giudice per le indagini preliminari. Se l'immobile occupato risulta essere l'unica abitazione effettiva del denunciante, gli ufficiali di polizia giudiziaria che ricevono denuncia del reato, ove sussistano fondati motivi per ritenere l'arbitrarietà dell'occupazione, ordinano all'occupante l'immediato rilascio dell'immobile e contestualmente reintegrano il denunciante nel possesso dell'immobile medesimo. In caso di resistenza da parte dell'occupante abusivo, dispongono coattivamente il rilascio dell'immobile e reintegrano il denunciante nel possesso del medesimo, previa autorizzazione del pubblico ministero.

Il provvedimento è stato trasmesso al Senato, dove ha preso il numero **S. 1236** ed è in attesa dell'assegnazione alle Commissioni competenti. La maggioranza vorrebbe velocizzarne l'esame mentre l'opposizione annuncia battaglia.

Rigenerazione urbana al centro del dibattito parlamentare

Il tema della rigenerazione urbana si è confermato all'attenzione dei due rami del Parlamento nella ripresa dell'attività dopo la pausa estiva.

Davanti alla **Commissione Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica del Senato**, a distanza di un anno dall'avvio della discussione in sede redigente, è stato finalmente adottato il testo unificato proposto dal Relatore Roberto Rosso (FI) che cerca



di attuare una sintesi tra gli 8 disegni di legge presentati dalle diverse forze politiche (**S. 29 e conn.**). Su questo testo entro il prossimo 15 ottobre dovranno giungere le proposte emendative. Come ha rilevato il sen. Rosso, quello attuale rappresenta il 77° tentativo di approvare una legge nazionale in materia di rigenerazione urbana, a dimostrazione della complessità del tema, in cui si intersecano numerosi profili, dal degrado alle infrastrutture, dall'innovazione, alla salvaguardia, alla co-pianificazione.

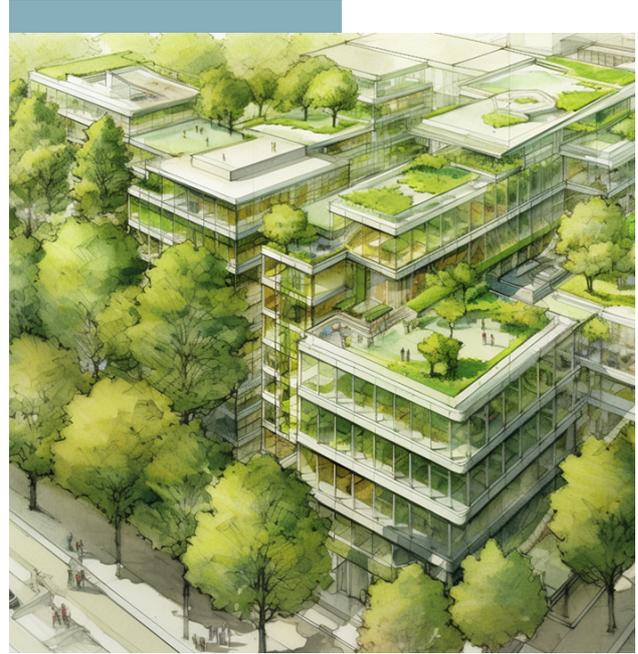
Il mondo dell'edilizia residenziale pubblica, che per sua natura specifica mira a fornire alloggi accessibili e dignitosi alle fasce più vulnerabili della popolazione, vede nella politica di rigenerazione urbana una grande opportunità in quanto, attraverso un approccio integrato possono contribuire a disegnare città più vivibili, resilienti ed inclusive.

Contestualmente, la **Commissione Ambiente della Camera** ha in calendario il provvedimento contenente "Disposizioni in materia di piani partecolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di in-

terventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana" (C. 1987) presentato dagli on.li Mattia (Fdl), Zinzi (L.N.), Cortellazzo (F.I.), Semenzato (Noi Moderati). In particolare, il testo intende chiarire taluni profili concernenti interventi edilizi connessi a interventi di rigenerazione urbana sull'intero territorio nazionale, mirando a risolvere un contrasto generatosi nella giurisprudenza amministrativa sulla corretta interpretazione di quanto stabilito dalla (lg. 1150/1942) in merito ai limiti di volumi e altezze delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale.

La proposta di legge adotta l'orientamento estensivo, volto a considerare conformi alla disciplina urbanistica, nel rispetto di determinate condizioni, gli interventi realizzati o assentiti, fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore, non preceduti dall'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

È stato avviato, nella prima decade di settembre, un ampio ciclo di audizioni nel corso del quale sono stati ascoltati, tra gli altri, i rappresentanti di Confedilizia, CNA e Confartigianato, Aspesi -Unione Immobiliare, FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), ANCI ecc. ■



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



In diretta dall'Europa

Quella di settembre è stata una ripresa che ha visto l'Ufficio Europa fortemente impegnato nell'organizzazione dei prossimi eventi di ottobre, che vedranno protagonista Federcasa, sia in Italia, sia a Bruxelles.

Infatti, il prossimo mese rappresenterà un momento di crescita e valorizzazione delle relazioni internazionali della nostra Federazione, avendo in programma un'ulteriore occasione di confronto con i Partner del Patto del Pantheon, la prima missione al Parlamento europeo dopo l'ultima tornata elettorale, la ripresa dei lavori dei Working Committee di Housing Europe e la preparazione del Leader Summit di novembre a Milano.

Andando con ordine, Firenze sarà la città ospitante delle delegazioni che arriveranno dall'Europa, per approfondire e integrare il percorso già avviato da tempo con la sottoscrizione del Patto del Pantheon, in coerenza con l'attività più generale svolta da Housing Europe.

L'evento rappresenterà senza dubbio un momento utile di scambio di informazioni, al fine di condividere una strategia comune dell'Asse mediterraneo degli Associati HE, che condividono criticità e prospettive simili in ambito europeo, oltre a consentire di definire insieme i prossimi passi da adottare, dopo i successi raggiunti in coerenza con gli obiettivi che i Partner si erano posti.



Innanzitutto abbiamo appreso con grande entusiasmo la notizia della delega specifica alla Casa assegnata al Commissario Jorgensen, che era stata sollecitata più volte e finalmente ha trovato una risposta concreta, che ci consentirà di contare su un delegato per il nostro settore in una delle più importanti Istituzioni di Bruxelles.

Certamente non possiamo e non vogliamo nemmeno ascrivere soltanto a noi questo risultato, ma siamo altrettanto certi che l'insistenza con la quale è stata rappresentata questa necessità di mag-



giore attenzione, politiche dedicate al comparto, oltre che un riferimento anche fisico con il quale interloquire direttamente al riguardo delle criticità e prospettive del settore, a tutti i livelli istituzionali, ma soprattutto in Europa, sia stata un contributo importante al processo che ha condotto ad individuare un Commissario, che tra le altre materia si occupi anche di Housing.

In secondo luogo, nell'ambito dell'attività ordinaria di Housing Europe, alla quale aderiamo da sempre in modo convinto e attivo, grazie proprio al Patto del Pantheon che si è ulteriormente rafforzato nell'ultima Assemblea generale di Amsterdam, abbiamo evidenziato ancora di più l'emergenza di individuare risorse europee dedicate al settore.

Anche in questo caso, la risposta non è tardata ad arrivare e il prossimo 18 novembre contribuiremo ad organizzare un evento di carattere finanziario che, partendo da HE, coinvolgerà i due principali Istituti bancari europei BEI e CEB ai quali avremo modo di rappresentare le esigenze delle nostre Aziende e Enti, oltre ad affrontare direttamente con loro un momento di confronto face to face per verificare la fattibilità, sostenibilità finanziaria e bancabilità di alcuni progetti specifici, con taglio superiore ai 25 milioni di Euro, da sviluppare anche grazie attraverso lo strumento del Partenariato pubblico-privato.

A tutto ciò, va aggiunta la prima missione a Bruxelles dopo la recente tornata elettorale, che ha visto confermare alcuni eletti al Parlamento e l'ingresso di nuovi Deputati che sarà nostra cura coinvolgere sui temi di interesse per gli Associati Federcasa, affinché ci sostengano nelle relazioni con la Commissione, nella ideazione e definizione di politiche condivise e nella ricerca e destinazione di risorse specifiche su fondi strutturali dedicati.

Per questi motivi abbiamo provveduto fin da su-



bito ad inviare loro una presentazione della nostra Federazione e il Documento definitivo sottoscritto insieme ai Partner Spagnoli e Portoghesi ad Amsterdam per sottolineare il nostro impegno e gli obiettivi principali che ci prefiggiamo per i prossimi anni, avendo ben chiara la filosofia che deve permeare tutta la nostra attività: ossia l'attenzione e il mettere al centro di tutto proprio le persone.

Da questa filosofia non possono che derivare idee e scelte di forte impatto sociale, anche in termini di servizi da attivare, sia come Federcasa verso i propri Associati, sia come Aziende e Enti verso i nostri inquilini.

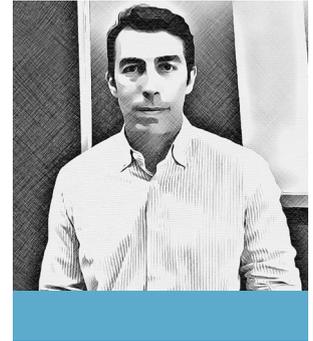
Peraltro, come anticipato nei punti programmatici del triennio 24-27, relativamente all'attivazione di una serie di servizi ulteriori per i nostri Associati, abbiamo avviato un'interfaccia all'interno dell'Ufficio Europa, che può dare un primo supporto nell'approccio ai sostegni e finanziamenti europei, o che transitano attraverso le Regioni, per lo sviluppo dei nostri progetti.



Al riguardo è stata inviata una specifica comunicazione ai Presidenti e Direttori proprio nei giorni scorsi.

Le sfide, quindi, sono davvero tante, ma con l'entusiasmo e la dinamicità che stiamo dimostrando sul campo con le attività già avviate e in corso di realizzazione, partendo anche da questi primi momenti di confronto, siamo convinti che qualche risultato potrà ancora arrivare nel breve-medio periodo e gli obiettivi prefissati potrebbero essere più raggiungibili, sfruttando la congiuntura favorevole di un nuovo sentiment europeo sul tema del social e affordable housing.

Tutto ciò soltanto grazie al vostro contributo e alle relazioni e sinergie che cercheremo di valorizzare, sempre insieme. ■



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

Futuro sostenibile

La Rigenerazione Urbana e la Riqualificazione del patrimonio ERP in Calabria

Il contesto calabrese

La Calabria, regione del sud del nostro paese ricca di storia e cultura, si trova di fronte a una sfida cruciale dal punto di vista della Rigenerazione Urbana. Come molte regioni del nostro paese anch'essa necessita di una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolar modo quello dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). La necessità di affrontare questa sfida sta nel fatto che non solo bisogna migliorare le condizioni abitative dei residenti, ma si inserisce in un più ampio contesto di rigenerazione urbana, che fa propri concetti innovativi come la sostenibilità, l'efficienza energetica, la partecipazione, il co-housing ed il senior housing, lo spazio pubblico ecc ecc... In modo da dare vita ad una risposta concreta alle necessità di cui alcuni ambiti ed aree necessitano oramai da anni. Il patrimonio ERP in Calabria, come in molte altre regioni italiane, risale in gran parte agli anni '60 e '70. Questi edifici sono spesso (ma non sempre) situati in aree periferiche e presentano problematiche comuni di degrado strutturale, inefficienza energetica, carenza di servizi e di spazi comuni. Una situazione difficile che colpisce ulteriormente fasce di popolazione dal reddito più contenuto e che per questo vivono già in situazioni di disagio economico, amplificando ulteriormente l'isolamento sociale che frequentemente colpisce chi vive in questi quartieri. La riqualificazione di questo patrimonio rappresenta un'opportunità unica sia per l'urbanistica, sia per le istituzioni e gli stakeholder presenti nei vari ambiti territoriali di promuovere un modello di sviluppo sostenibile, inclusivo, in linea con una visione più ampia di rigenerazione urbana e territoriale.

Un approccio integrato

La rigenerazione del patrimonio ERP in Calabria come nel resto del paese richiede un approccio integrato che consideri quindi diversi aspetti e li coordini

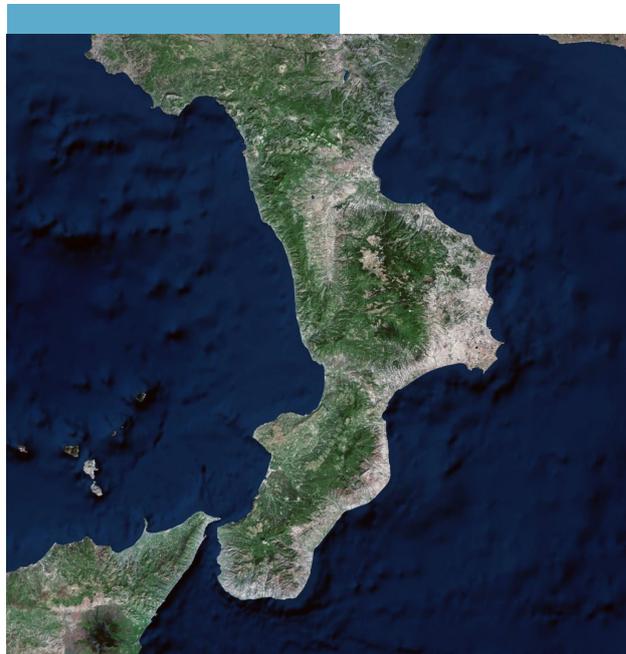
tra di loro, tra i quali:

1. Riquilificazione energetica: l'adozione di tecnologie per l'efficienza energetica (isolamento termico, produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per l'autoconsumo, sistemi di riscaldamento efficienti) può ridurre significativamente i consumi e migliorare il comfort abitativo;
2. Adeguamento sismico/strutturale: data l'alta sismicità della regione, è fondamentale intervenire per garantire la sicurezza statica degli edifici;
3. Mixité sociale: la creazione di quartieri ERP che integrino diverse fasce sociali può favorire l'inclusione e prevenire la ghettizzazione;
4. Spazi comuni e servizi: l'introduzione di aree verdi, spazi ricreativi e servizi di prossimità può migliorare la qualità della vita dei residenti;
5. Mobilità sostenibile: il miglioramento dei collegamenti con il trasporto pubblico e la creazione di piste ciclabili possono ridurre l'isolamento delle aree ERP;
6. Sostegni economici e finanziari: la capacità di attrarre e di usufruire di finanziamenti e sostegni economici che siano essi Comunitari, Nazionali o Regionali.

Occorre ovviamente che tutte queste iniziative siano sostenute da una normativa capace di rispondere alle esigenze delle realtà in cui la rigenerazione urbana è necessaria. Vediamo quindi a questo punto, con un breve cenno qual è il riferimento normativo regionale della Regione Calabria, analizzando la Legge Regionale del 7 luglio 2022, n. 25, recante "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso".

La Legge Regionale n. 25/2022

L'obiettivo della legge è quello di promuovere la rigenerazione urbana e territoriale, incentivando il riuso e la riqualificazione di aree e immobili esistenti. Esso viene attuato attraverso un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti al miglioramento delle condizioni abitative, socia-



li, economiche, ambientali e culturali stimolati dai singoli Programmi di rigenerazione urbana adottati dai comuni per identificare aree che necessitano di interventi di riqualificazione. Essa prevede, inoltre, incentivi volumetrici e semplificazioni procedurali che per questi interventi sono un elemento di cruciale importanza, sia per quanto concerne la loro onerosità sia per la necessità di attivare processi virtuosi che abbiano come obiettivo ultimo quello di restituire alla collettività un qualcosa, sia in termini di indotto economico, ma anche e soprattutto di qualità della vita. Per rendere possibile quanto previsto, vi sono alcuni Gli elementi cardine che vengono disciplinati all'interno della legge e che devono essere al centro dei progetti e dei programmi in ambito di rigenerazione urbana per renderli concretamente attuabili sono:

1. la sostenibilità ambientale attraverso interventi che migliorino l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici;
2. la partecipazione ed il coinvolgimento dei cittadini nei processi di rigenerazione urbana;
3. il riuso temporaneo, dando la possibilità di utiliz-



zare temporaneamente immobili e spazi urbani in disuso per attività culturali, sociali ed economiche;

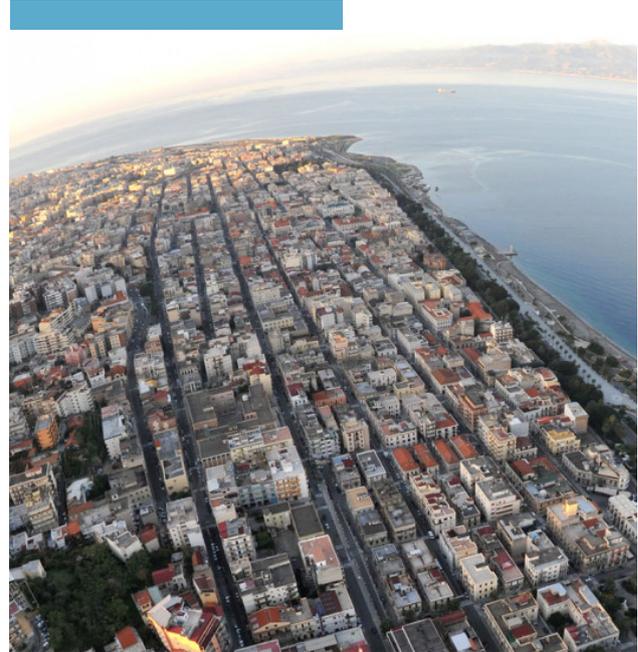
4. l'istituzione del Fondo regionale per sostenere gli interventi di rigenerazione urbana;

5. il monitoraggio attraverso un sistema che valuti l'efficacia degli interventi.

Questa legge rappresenta un importante strumento normativo per promuovere lo sviluppo sostenibile e la riqualificazione del territorio calabrese, ponendo l'accento sul recupero dell'esistente piuttosto che sul consumo di nuovo suolo. È importante sottolineare che, essendo la Legge Regionale 25/2022 relativamente recente, molti programmi sono in fase di sviluppo o implementazione iniziale. Dati gli obiettivi, dunque, della normativa regionale sulla rigenerazione urbana che pongono il focus sul riuso e il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e delle aree già urbanizzate, è implicito che ci sia un collegamento e un coinvolgimento diretto in questi piani dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica – ATERP della Regione Calabria, che ne gestisce direttamente una parte significativa. In questo senso, dunque, l'ATERP gioca un ruolo chiave in questi interventi di rigenerazione urbana dei quartieri di edilizia popolare, ponendo sempre al centro del proprio operato i concetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. Tali aspetti legati inoltre alla partecipazione attiva della comunità stessa con la quale l'ATERP è a diretto contatto sono il "terreno fertile" perfetto per attivare concretamente gli interventi di rigenerazione previsti dalla Legge 25/2022.

L'azienda Territoriale dell'Edilizia Residenziale Pubblica

L'ATERP Calabria è l'ente regionale responsabile della gestione e dello sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in Calabria. Nel 2015, le cinque ATERP provinciali (Catanzaro, Cosenza, Crotona, Reggio Calabria e Vibo Valentia) sono state unite in un unico ente regionale per migliorare l'efficienza e la coordinazione degli interventi.



Fin dalla sua fondazione, l'ATERP Calabria si è da subito resa protagonista di numerosi esempi virtuosi di rigenerazione urbana, realizzando sul territorio regionale molti progetti di riqualificazione:

1. Progetto di efficientamento energetico: l'ATERP ha avviato un ampio programma di riqualificazione energetica degli edifici di edilizia residenziale pubblica in tutta la regione. Questo include l'installazione di pannelli solari, il miglioramento dell'isolamento termico e la sostituzione di vecchi impianti di riscaldamento con sistemi più efficienti;
2. Riqualificazione a Reggio Calabria dei quartieri di Reggio Sud-Gebbione, Arghillà nord e Modena-Ciccarello: il progetto ha previsto la ristrutturazione di diversi edifici di edilizia popolare della città dello Stretto, con un investimento totale di 45 milioni di euro divisi in pari quote sui tre quartieri per interventi mirati al miglioramento della qualità abitativa e dell'efficienza energetica e degli spazi comuni;
3. In collaborazione con il Comune di Cosenza, l'ATERP ha partecipato ad un progetto che combina la riqualificazione degli alloggi con programmi di inclusione sociale per le famiglie in difficoltà di via

Molicella, portando al recupero di 32 unità abitative di ERP e trasformando i palazzi da ruderi degradati a smart building. Due classi energetiche guadagnate, barriere architettoniche e produzione di CO2 abbattute, interventi sui marciapiedi, sulla canalizzazione delle acque piovane e sull'illuminazione. per un investimento di un milione e 600mila euro grazie ai fondi di Agenda Urbana;

4. Piano di recupero a Lamezia Terme: l'ATERP ha avviato un piano di recupero di alcuni edifici storici nel centro della città, convertendoli in alloggi di edilizia residenziale pubblica;

5. Interventi antisismici: data la particolare vulnerabilità sismica della regione, l'ATERP ha avviato un vasto programma di adeguamento sismico degli edifici più a rischio in varie città calabresi;

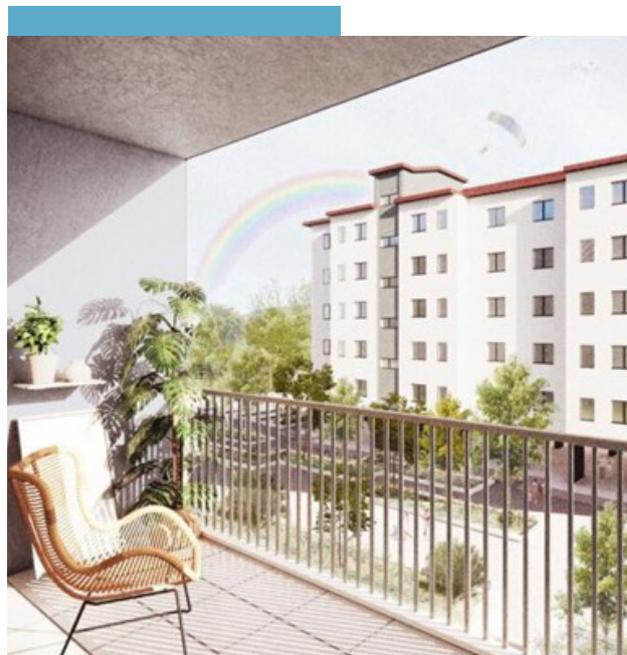
6. Digitalizzazione dei servizi: l'ATERP ha lavorato per migliorare l'accessibilità dei suoi servizi, implementando piattaforme online per la gestione delle pratiche e la comunicazione con gli utenti;

7. Progetti di social housing (senior housing e co-housing): in alcune aree urbane, l'ATERP sta sperimentando modelli di social housing, che prevedono una maggiore mixité sociale e l'integrazione di servizi comuni negli edifici residenziali pubblici;

Nel concreto, alcuni di questi progetti di rigenerazione urbana che hanno riguardato l'Edilizia Residenziale Pubblica nella Regione Calabria meritano un approfondimento dedicato.

Il progetto "A M.E.N.O.C.H.E."

Si tratta di un progetto presentato dall'amministrazione comunale di Reggio Calabria in attuazione dei finanziamenti europei in ambito di rigenerazione urbana, previsti dal Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA) finanziato dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Il Programma ha appunto sovvenzionato proposte progettuali candidate da Regioni, Comuni capoluoghi o con più di 60.000 abitanti e Città metropolitane per la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, per ridurre le diffi-



coltà abitative con particolare riferimento al patrimonio pubblico esistente, e riqualificare le aree degradate, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità. Il progetto denominato "A M.E.N.O.C.H.E.", presentato dall'amministrazione comunale di Reggio Calabria e relativo al quartiere di Arghillà, rappresenta sicuramente uno dei più recenti casi studio virtuosi realizzati in Regione Calabria. L'acronimo sta per "A Mali Estremi... Nuova Organizzazione di Comunità in Habitat Essenziali" e descrive a pieno l'obiettivo che si prefissa di rigenerare il quartiere attraverso un processo che coinvolga direttamente i suoi residenti e che con il sostegno della comunità locale e un'attenta analisi delle necessità punti a trasformare il quartiere di Arghillà in un laboratorio di buone pratiche urbane. In concreto il progetto prevede interventi mirati su circa 50 alloggi distribuiti in 5 corpi di fabbrica di sei piani fuori terra l'uno attraverso la ristrutturazione edilizia delle coperture, dei serramenti, dei cavedi per i sottoservizi, dei solai, nonché l'installazione di pannelli fotovoltaici e la completa riqualificazione degli spazi pertinenziali esterni, per un



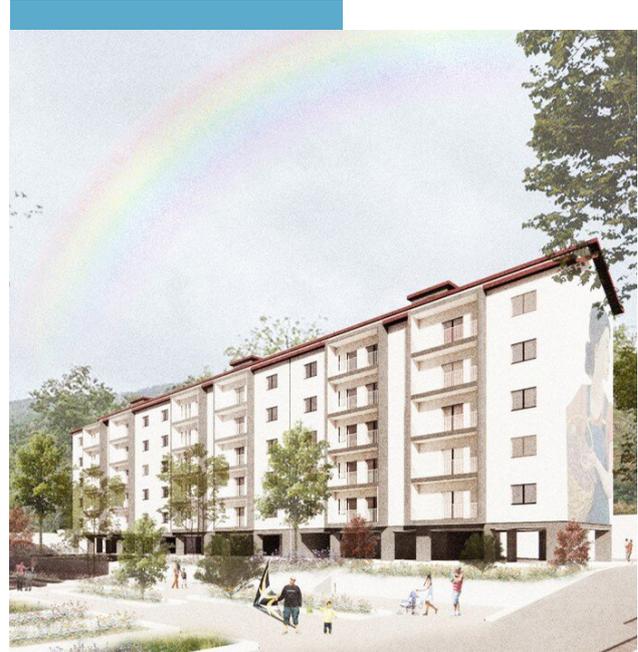
miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, il superamento delle barriere architettoniche e l'incremento della dotazione di servizi.

Inoltre, sono previsti interventi sugli spazi pubblici con l'obiettivo di elevare la qualità della vita dei residenti attraverso, ad esempio, la riduzione del traffico disincentivando l'uso dell'auto privata all'interno del quartiere e riducendo le corsie carrabili per lasciare spazio a piste ciclabili, viali alberati ed aree verdi. Inoltre, sono allo studio anche progetti di valorizzazione culturale attraverso la creazione di vere e proprie opere d'arte sugli edifici che avranno lo scopo di raccontare la storia di Arghillà per ridare slancio al senso di comunità e di orgoglio delle proprie radici, anche in quartieri che negli ultimi anni sono stati purtroppo martoriati dalla presenza di microcriminalità, degrado e abbandono.

In quest'ottica, dunque, possiamo dire che un progetto come quello "A M.E.N.O.C.H.E." è un esempio perfettamente calzante di rigenerazione urbana, sociale ed ambientale che in questo caso limita i benefici introdotti alla sola comunità del quartiere Arghillà, ma che può essere preso come esempio per un processo più ampio ed esteso a tutta la città di Reggio, dove l'amministrazione pubblica, con la partecipazione ed il supporto dei privati, dimostri sia di avere una visione condivisa, inclusiva e sostenibile del futuro, sia di avere la capacità di trasformare e di cambiare concretamente la realtà degli ambiti urbani ed extra urbani maggiormente problematici.

Il progetto "SchiavoNEA" – Nuove Energie per l'Abitare

Il Comune di Corigliano Rossano, secondo solo alla città metropolitana di Reggio per intercettazione di finanziamenti PNRR in ottica di rigenerazione urbana, è sicuramente una delle realtà più attive in regione Calabria sotto questo punto vista.



Anche in questo caso, in attuazione dei finanziamenti europei in ambito di rigenerazione urbana, e del Programma PINQuA, si prevede il recupero ed il ridisegno dell'area di viale Riccione, un'area centrale nei pressi del Palazzo delle Fiere e di piazza Santa Maria ad Nives. Si tratta di un'area costituita da un nucleo di circa 4.300 mq su cui insistono quattro condomini di quattro e cinque piani fuori terra di ERP che si trova in condizioni di degrado e abbandono, con la totale assenza di aree verdi. L'obiettivo, quindi, è ricreare uno spazio condiviso e attrezzato, nuove aree ludiche e di ritrovo per lo sport all'aperto, trasformando così uno spazio abbandonato ed in disuso in un luogo di aggregazione sicuro, capace di far rinascere un senso di appartenenza e di condivisione. Il comune di Corigliano Rossano è sicuramente un esempio virtuoso di rigenerazione urbana, il progetto "SchiavoNEA" è inserito in un più ampio ridisegno della città che impegna un investimento complessivo di 45 milioni di euro per interventi di rigenerazione, dimostrando come le buone idee condivise possano trovare terreno fertile sul quale sviluppare sane e forti radici capaci di dare

vita a progetti concreti per cambiare volto al tessuto urbano e pianificare una diversa città.

Conclusioni

La riqualificazione del patrimonio ERP in tutto il territorio nazionale presenta diverse sfide, alle quali anche ovviamente la Calabria non può sottrarsi:

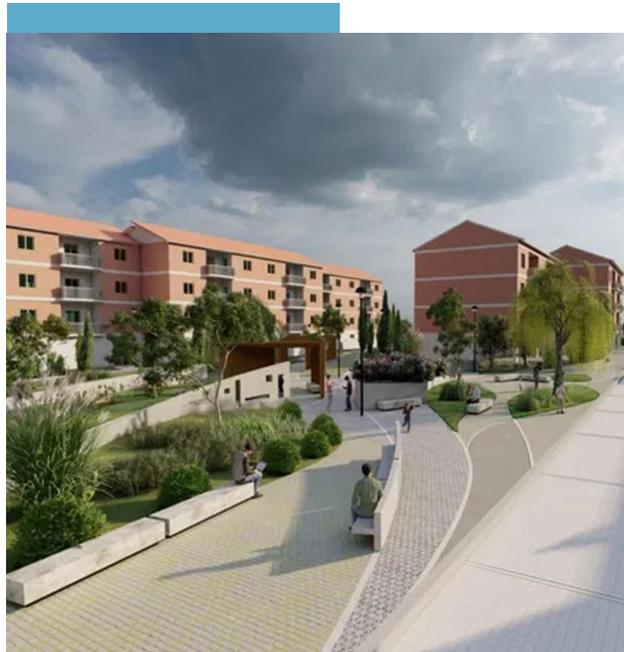
- Reperimento delle risorse finanziarie.
- Coordinamento tra diversi livelli istituzionali.
- Coinvolgimento attivo dei residenti nel processo di riqualificazione.

Quest'ultime possono essere affrontate, come abbiamo esposto precedentemente, con un approccio integrato tra i vari livelli, da quello normativo, agli stakeholder direttamente coinvolti sul territorio che lavorano congiuntamente verso obiettivi che se supportati da una normativa non miope, sono capaci di dare una spinta ai processi di rigenerazione urbana. Inoltre, tali processi portano con sé una serie di opportunità da cogliere e sviluppare, che sono altrettanto significative e che vanno ad influenzare direttamente e concretamente la vita della comunità in cui vengono implementati:

- Il miglioramento della qualità della vita dei residenti.
- La riduzione dei costi energetici e della manutenzione a lungo termine.
- La rivitalizzazione di aree urbane degradate.
- La creazione di posti di lavoro nel settore edile e dei servizi.

Dunque, possiamo concludere dicendo che il successo di questi interventi richiede una visione a lungo termine, un approccio interdisciplinare e la collaborazione tra istituzioni, professionisti e comunità locali.

La Calabria, specialmente per quanto riguarda il sud del nostro paese, sta dimostrandosi un modello da seguire per l'attivazione di processi di rigenerazione urbana capaci di valorizzare l'edilizia residenzia-



le pubblica e dimostrando come la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possa essere un volano per lo sviluppo economico e sociale sostenibile dei comuni e di riflesso della regione stessa. ■



Occupazioni abusive

Verso una nuova fattispecie di reato

Avv. Andrea Sabino



L'articolo 634 bis c.p.

Con l'approvazione da parte della Camera dei Deputati della nuova fattispecie di reato per "occupazione abusiva di immobili" si è registrata una significativa evoluzione del Codice penale.

La nuova formulazione dell'art. 634 bis c.p. prevede una serie di modifiche sostanziali volte a rafforzare il quadro normativo in materia e, segnatamente, sanziona chiunque occupi o detenga illegittimamente un immobile destinato ad abitazione altrui, o impedisca ai legittimi proprietari o detentori di rientrare nel proprio immobile. Tale previsione rappresenta un importante passo in avanti nel contrasto a un fenomeno che, soprattutto in ambiti urbani, si è diffuso con crescente intensità, portando disagi ai legittimi proprietari e contribuendo a un senso di insicurezza sociale.

Un aspetto cruciale della nuova normativa risiede nell'inasprimento delle sanzioni per coloro che integrano tale illecito penale; nello specifico, l'autore del reato è soggetto a una pena detentiva variabile tra i due e i sette anni di reclusione. L'art. 633 c.p., che finora ha disciplinato il fenomeno, atto a tutelare l'inviolabilità della proprietà immobiliare, precipuamente intesa come diritto d'uso e godimento di tali beni, prevede, al comma 1, la reclusione da uno a tre anni; il minimo e il massimo edittale erano innalzati da due a quattro anni qualora il fatto fosse stato commesso da più di cinque persone o da persona armata. Il nuovo regime sanzionatorio di cui all'art. 634 bis c.p. riflette l'intenzione del legislatore di reprimere duramente un fenomeno che, sebbene in alcuni casi sia connesso a condizioni di disagio sociale, è sempre più frequente ed è, altresì, spesso associato a attività illecite, legate alla criminalità organizzata o a gruppi che sfruttano l'occupazione a scopo speculativo.

La nuova disposizione, tuttavia, estende la sfera di punibilità anche a chi si impossessa dell'immobile con artifizii o raggiri, come nel caso di individui che, pur non utilizzando direttamente la violenza, approfittano di situazioni di vul-



nerabilità o di carenze di sorveglianza per sottrarre illegalmente il possesso di immobili altrui. Viene, inoltre, sanzionata anche la condotta di cessione dell'immobile occupato illegalmente a terzi, sia attraverso la vendita sia per mezzo di altre modalità di trasferimento, mirando così a contrastare il fenomeno della speculazione immobiliare illecita. Questo aspetto è rilevante, poiché mira a contrastare efficacemente il proliferare di un mercato nero di immobili occupati, che aggrava ulteriormente il danno subito dai legittimi proprietari e contribuisce al consolidamento di pratiche criminali.

Inoltre, la cooperazione e il concorso nel reato non rimangono impuniti: è, altresì, punibile con la stessa pena prevista per l'autore principale del reato chi, pur non essendo direttamente responsabile dell'occupazione, collabora o coopera all'azione, ricevendo o corrispondendo denaro o altri benefici legati all'occupazione stessa.

Una rilevante previsione esclude la punibilità dell'occupante qualora questi collabori con le autorità per l'accertamento dei fatti e ottemperi volontariamente all'ordine di rilascio dell'immobile, incentivando in tal modo il rispetto della legalità attraverso la cooperazione.

La ratio della misura legislativa è il potenziamento degli strumenti giuridici a disposizione della autorità per combattere efficacemente le occupazioni abusive, un fenomeno in crescita che, fino ad oggi, era sanzionabile prevalentemente come illecito civile, comportando l'obbligo di restituzione dell'immobile e il risarcimento del danno. La nuova fattispecie di reato non solo, dunque, inasprisce significativamente la pena, ma introduce anche una catalogazione precisa delle condotte punibili, concentrandosi principalmente sugli immobili destinati a domicilio rispetto a quelli abbandonati o non abitati.

Un aspetto importante riguarda la procedibilità del reato. Il procedimento penale si instaura a querela della persona offesa, eccezion fatta per le occupazioni avvenute su immobili pubblici o destinati a uso pubblico, situazioni in cui la procedibilità diventa d'ufficio. Siffatta scelta normativa appare coerente



con l'obiettivo di garantire un'adeguata protezione sia dei diritti individuali che dell'interesse pubblico.

L'articolo 321 bis c.p.

A completare questo quadro normativo, vi è l'introduzione dell'art. 321 bis c.p.. È stata invero istituita una procedura speciale per garantire una rapida reintegrazione nel possesso dell'immobile illegittimamente occupato.

La norma mira a risolvere uno dei principali ostacoli nella gestione del recupero delle unità immobiliari illecitamente detenute.

L'art. 321 bis del Codice penale accelera le procedure di sgombero degli immobili per ripristinare il possesso legittimo.

La procedura è strutturata per garantire un bilanciamento tra la celerità dell'azione e il rispetto dei diritti di difesa: l'intervento immediato è subordinata a una verifica preliminare dei fatti. L'articolo in esame consente alle Forze dell'Ordine di intervenire più celermente su ordine di un giudice, potenziando così gli strumenti a disposizione delle autorità per ripristinare la legalità.

Attualmente i processi di sgombero sono lunghi e complessi, prolungando il tempo in cui i proprietari legittimi sono privati del loro immobile, anche a fronte di sentenze di sfratto. Tuttavia, rimane essenziale l'autorizzazione del giudice preliminare, che funge da garanzia fondamentale per assicurare il rispetto del diritto alla difesa e il corretto svolgimento delle procedure legali.

Il giudice competente, su istanza del Pubblico Ministero, è tenuto a emettere un decreto motivato per la reintegrazione nel possesso, al fine di tutelare il legittimo proprietario o detentore. Durante la fase preliminare, l'organo responsabile dell'emissione dei provvedimenti necessari è il Giudice per le indagini preliminari.

Se l'immobile in questione rappresenta l'unica abitazione del denunciante, la stessa Polizia giudiziaria, dopo i dovuti accertamenti preliminari, è autorizzata a recarsi presso l'unità immobiliare oggetto di occupazione e a ordinare all'occupante il rilascio immediato, ripristinando contestualmente il possesso in favore del denunciante.

Dinanzi alla resistenza o al rifiuto di ottemperare agli ordini degli ufficiali di Polizia giudiziaria da parte dell'occupante, l'unità immobiliare può essere coattivamente rilasciata, previa autorizzazione scritta del Pubblico Ministero. Le operazioni eseguite devono essere documentate in un verbale che dovrà essere trasmesso al Pubblico Ministero territorialmente competente entro 48 ore dalla reintegrazione nel possesso. A propria volta, il Pubblico Ministero ha ulteriori 48 ore per richiedere la convalida delle operazioni al giudice e ottenere l'emissione di un decreto di reintegrazione formale.

De iure condendo: prospettive future e problematiche sociali

Le suesposte novità normative trovano la loro collocazione all'interno del più ampio disegno di legge in materia di sicurezza pubblica. Oltre a disciplinare le occupazioni abusive, il provvedimento intende rafforzare la tutela del personale di servizio e garantire una maggiore protezione alle vittime di usura, oltre che introdurre modifiche all'ordinamento penitenziario. In questo contesto, il rafforzamento delle sanzioni e delle procedure mira a fornire alle autorità strumenti più efficaci per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive. Nonostante le finalità repressive e il potenzialmente degli strumenti giuridici, la nuova disciplina non è esente da critiche.

Il nuovo reato, pur mirato a contrastare l'occupazione abusiva, solleva una serie di problematiche sul piano giuridico e sociale. Uno dei principali punti di criticità, sollevati dal dibattito politico, riguarda la possibile criminalizzazione delle proteste sociali e politiche. La severa sanzione prevista per l'occupazione abusiva di immobili potrebbe essere interpretata in modo troppo ampio, coinvolgendo anche forme di dissenso sociale legittimo, come occupazioni temporanee di edifici o spazi pubblici da parte di studenti, lavoratori o attivisti.

Un ulteriore aspetto critico è rappresentato dalla proporzionalità della pena. Le sanzioni previste, con pene che vanno da due a sette anni di reclusione, risultano particolarmente severe se confrontate con altre fattispecie di reato che prevedono pene simili, come la rapina o l'aggressione fisica. In Italia, infatti, molte occupazioni sono il risultato della carenza di alloggi accessibili, e l'applicazione di pene così elevate potrebbe aggravare ulteriormente il disagio sociale.

Di pari passo con gli sforzi profusi in merito alla repressione del fenomeno, si dovrebbe ripensare a misure adeguate per affrontare le cause profonde che portano all'integrazione del reato. La mancata adozione di politiche abitative efficaci, incentivanti l'edilizia popolare, gli incentivi per la locazione a canoni agevolati e una gestione migliore degli immobili pubblici potrebbe rappresentare una soluzione di lungo periodo, in grado di prevenire il ricorso all'occupazione abusiva come estremo gesto per coloro che si trovano in condizioni di disagio.

In definitiva, il nuovo quadro normativo potrà produrre risultati significativi solo se integrato da una visione politica più ampia, che affronti il problema delle occupazioni abusive non soltanto attraverso la repressione, ma anche attraverso politiche sociali capaci di offrire soluzioni concrete alle fasce più vulnerabili della popolazione. Solo un approccio sinergico, che coniughi fermezza nella tutela della legalità e solidarietà verso chi è in difficoltà, potrà garantire una soluzione efficace e duratura a questo complesso fenomeno. ■



Equo compenso nei contratti pubblici

...to be continued

Avv. Paolo Clarizia



Negli ultimi mesi, la querelle relativa all'applicabilità della disciplina sull'equo compenso, di cui alla legge 21 aprile 2023, n. 49, ai contratti pubblici ha avuto nuovi sviluppi, complici due nuove pronunce del giudice amministrativo.

Prima di affrontare le ultime novità sulla questione, occorre soffermarsi brevemente sull'origine della contesa.

La legge sull'equo compenso e il Codice dei contratti pubblici

Il legislatore con la l. n. 49/2023 ha introdotto la disciplina dell'equo compenso con la finalità di tutelare i professionisti (quali, ad esempio, ingegneri, architetti, avvocati o commercialisti) che prestano la loro opera professionale, soprattutto nei casi in cui ci si trovi in una situazione di debolezza contrattuale, per una remunerazione giusta e proporzionata al lavoro svolto a beneficio di committenti forti quali: pubbliche amministrazioni, banche, compagnie assicurative e aziende di grandi dimensioni.

L'equo compenso rappresenta, dunque, il riconoscimento di un corrispettivo minimo proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto, al contenuto e alle caratteristiche della prestazione professionale, nonché conforme ai compensi previsti dagli ordini professionali.

In quest'ottica, la l. n. 49/2023 ha sancito la nullità delle clausole che non prevedano un corrispettivo equo e proporzionato all'opera prestata, introducendo una nullità relativa o di protezione che consente al professionista di impugnare qualsiasi atto, provvedimento o accordo che preveda un compenso iniquo dinanzi al giudice amministrativo, per chiedere la rideterminazione del compenso per l'attività professionale prestata con l'applicazione dei parametri previsti dal decreto ministeriale relativo alla specifica attività svolta.

Quanto, invece, alla disciplina in materia di procedure ad evidenza pubblica: il



nuovo Codice dei contratti pubblici contiene alcune disposizioni nella medesima materia, prevedendo che le prestazioni d'opera intellettuale non possono essere rese dai professionisti gratuitamente, salvo che in casi eccezionali e previa adeguata motivazione.

Tuttavia, lo stesso Codice attribuisce rilevanza a principi, quali la concorrenza e l'economicità, che prima facie sono apparsi poco conciliabili con la disciplina dell'equo compenso, in quanto questo ultimo rappresenta un limite invalicabile ai ribassi che possono essere offerti dagli operatori economici in gara.

Scontro che evidente potrebbe configurare anche la sussistenza di una responsabilità contabile stante il maggior esborso che l'applicazione dell'equo compenso impone alle casse pubbliche.

La prima fase dello "scontro"

Nel numero di maggio di questa Rivista, ho già affrontato l'argomento, rappresentando quella che, ad oggi, possiamo definire come la prima fase dello "scontro".

Fase caratterizzata da una netta differenza tra la posizione assunta dall'Autorità Nazionale Anticorruzione e quanto, invece, sostenuto dalla giurisprudenza dei TAR.

L'Autorità, valorizzando la giurisprudenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea (sentenze 4.7.2019, n. C-377/17; 25.1.2024, n. C-438/22), ha ritenuto che i limiti della l. n. 49/2023 non troverebbero applicazione nell'ambito dei contratti pubblici essendo in contrasto "con il principio di concorrenza" e "farebbe lievitare i costi e penalizzerebbe i professionisti più giovani e più piccoli" (cfr. nota del 19.4.2024; cfr. anche delibera del 28.2.2024, n. 101).

Inoltre, ad avviso dell'Autorità, dalla mancata applicazione dei limiti posti dalla l.



n. 49/2023 non deriverebbe alcun particolare pregiudizio, atteso che il Codice dei contratti pubblici già persegue la finalità sottesa alla legge n. 49/2023, come dimostrato dalla previsione di specifici meccanismi volti a scongiurare la presentazione di offerte eccessivamente basse e, quindi, non sostenibili (la

disciplina sull'anomalia dell'offerta, la possibilità di prevedere un'appropriata ponderazione tra punteggio qualitativo ed economico, la possibilità di utilizzare formule per il punteggio economico che disincentivino eccessivi ribassi).

Come anticipato, in questa prima fase, i giudici amministrativi hanno manifestato il loro disappunto, non condividendo l'interpretazione restrittiva proposta dall'Autorità Nazionale Anticorruzione.

In due importanti pronunce, entrambe intervenute nello scorso aprile (TAR Veneto, 3.4.2024, n. 632 e TAR Lazio, Roma, 30.4.2024, n. 8580), i giudici amministrativi hanno ritenuto che non vi sarebbe né un'"ontologica incompatibilità" tra la disciplina dell'equo compenso e la disciplina del Codice dei contratti pubblici, né tantomeno un radicale contrasto tra la stessa legge e i principi europei.

Ed infatti, come già anticipato, lo stesso Codice all'articolo 8 stabilisce che: "Le prestazioni d'opera intellettuale non possono essere rese dai professionisti gratuitamente, salvo che in casi eccezionali e previa adeguata motivazione. Salvo i predetti casi eccezionali, la pubblica amministrazione garantisce comunque l'applicazione del principio dell'equo compenso".

Oltretutto, secondo la giurisprudenza citata, la previsione di un corrispettivo minimo non costituirebbe una barriera all'accesso per gli operatori economici di altri Stati dell'Unione, rappresentando, piuttosto, un'occasione per spostare la competizione oltre che su profili accessori del corrispettivo generalmente inteso (ad esempio, le spese generali), soprattutto sul profilo qualitativo e tecnico dell'offerta, "in piena coerenza con il dettato normativo nazionale e dell'Unione Europea".

Dunque, questa prima fase ha visto contrapporsi, da un lato, l'ANAC a sostegno dell'incompatibilità tra i due sistemi normativi, con esclusione delle regole sull'equo compenso alle procedure di gara regolate dal Codice dei contratti pubblici; e, dall'altro, la giurisprudenza dei TAR secondo cui non vi sarebbe alcuna antinomia tra la l. n. 49/2023 e la disciplina in materia di procedure ad evidenza pubblica, con conseguente piena operatività delle previsioni dettate dalla prima anche nel campo dell'evidenza pubblica.

La seconda fase dello “scontro”

Come rappresentato nel paragrafo precedente, la prima fase dello scontro è stata caratterizzata dalla compattezza dei due schieramenti: l'ANAC da una parte e la giurisprudenza amministrativa dall'altra.

Impiegando lo stesso espediente narrativo, alla luce delle nuove pronunce medio tempore intervenute, posso ritenere che si sia aperta una seconda fase dello scontro. In questo nuovo capitolo si assiste allo spostamento dello scontro non più tra giudici ed Autorità, ma tra gli stessi giudici dei Tribunali regionali.

L'apparente compattezza mostrata nelle pronunce del TAR Veneto e TAR Lazio è stata scalfita da due nuove sentenze nelle quali i giudici hanno ritenuto di discostarsi – seppur non apertamente – dall'orientamento espresso dai primi Tribunali investiti della questione.

In particolare, l'arresto è avvenuto ad opera del TAR Campania, Salerno, e del TAR Calabria, Reggio Calabria, i quali, con sentenze praticamente speculari, hanno ritenuto di condividere le argomentazioni già espresse dall'Autorità Nazionale Anticorruzione.

Secondo i giudici dei due TAR, una rigida applicazione dei limiti stabiliti dalla l. n. 49/2023 non solo comporterebbe inevitabilmente un sacrificio dei principi europei (in primis il principio di concorrenza), ma non sarebbe nemmeno necessaria considerato che il Codice, attraverso istituti come il c.d. “giudizio di anomalia”, già consente l'esclusione delle offerte eccessivamente basse.

Non solo. Nella prospettiva adottata dai TAR, l'incompatibilità tra le due discipline sarebbe ben dimostrata dalla circostanza che la l. n. 49/2023 ammette il ricorso al giudice civile per contestare l'affidamento di un servizio in violazione dei minimi stabiliti, con la conseguenza che il giudice ordinario finirebbe per sovrapporsi indebitamente con i poteri e le competenze delle stazioni appaltanti in termini di verifica della congruità delle offerte.

Tale situazione produrrebbe una situazione di assoluta instabilità e incertezza sull'affidamento e sulle relative condizioni.

La sempre più urgente necessità di un intervento normativo

L'intervento del legislatore, già più volte sollecitato, risulta essere sempre più urgente.

Nonostante la questione sia stata già da tempo sottoposta alla Cabina di Regia istituita presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la funzione di



elaborare correttivi al Codice degli appalti anche alla luce della prassi, non è ancora trapelata nessuna proposta interpretativa che porrebbe definitivamente fine alla querelle.

L'incertezza sul corretto coordinamento delle due discipline rischia di ripercuotersi negativamente sul tutto il settore delle procedure ad evidenza pubblica, comportando l'adozione di atteggiamenti conservativi sia da parte dei funzionari e dirigenti pubblici (di cui ho parlato nel precedente articolo dedicato al tema) che degli stessi operatori economici.

Da un lato, infatti, un'interpretazione restrittiva rischia di determinare un aumento significativo del contenzioso con un evidente pregiudizio in ordine alle tempistiche per l'avvio dell'esecuzione dei contratti pubblici e una manifesta violazione del principio del risultato.

Da un altro lato, a onor del vero, un'interpretazione estensiva qualora non confermata rischia di determinare un danno erariale con le correlate conseguenze in ordine alla responsabilità amministrativa dei soggetti interessati.

Appare evidente, dunque, l'urgenza di un immediato intervento del legislatore che si augura possa definitivamente chiarire la questione perlomeno con il correttivo di prossima adozione. ■

Raccolta comunicazioni

_Settembre 2024



COMUNICAZIONE 99

PROT. N. 990

Roma, 18 luglio 2024

OGGETTO: Comunicato stampa a seguito lancio ANSA

—

COMUNICAZIONE 100

PROT. N. 991

Roma, 22 luglio 2024

OGGETTO: Agenda parlamentare settimanale

—

COMUNICAZIONE 101

PROT. N. 992

Roma, 22 luglio 2024

OGGETTO: Nuova AGORA' MUR - Approfondimenti

—

COMUNICAZIONE 102

PROT. N. 1029

Roma, 25 luglio 2024

OGGETTO: Sollecito compilazione questionario "Osservatorio ERP"

—

COMUNICAZIONE 103

PROT. N. 1032

Roma, 29 luglio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

—

COMUNICAZIONE 104

PROT. N. 1033

Roma, 29 luglio 2024

OGGETTO: Nuova AGORA' MUR - Approfondimenti

—

COMUNICAZIONE 105

PROT. N. 1035

Roma, 31 luglio 2024

OGGETTO: Chiusura estiva uffici Federcasa



COMUNICAZIONE 106

PROT. N. 1036

Roma, 31 luglio 2024

OGGETTO: Legge di conversione del DL Salva casa

COMUNICAZIONE 107

PROT. N. 1038

Roma, 31 luglio 2024

OGGETTO: Corso di Project Management negli Appalti Pubblici

COMUNICAZIONE 108

PROT. N. 1039

Roma, 31 luglio 2024

OGGETTO: Periodico EFFE n. 18 Luglio 2024. ATC del Piemonte Centrale

COMUNICAZIONE 109

PROT. N. 1097

Roma, 5 agosto 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 110

PROT. N. 1101

Roma, 6 agosto 2024

OGGETTO: Sollecito quote associative

COMUNICAZIONE 111

PROT. N. 1148

Roma, 5 settembre 2024

OGGETTO: Sollecito corso Proget Management

COMUNICAZIONE 112

ROT. N. 1149

Roma, 5 settembre 2024

OGGETTO: La formazione gratuita di Federcasa. iii edizione corso CAM e LCA

COMUNICAZIONE 113

PROT. N. 1151

Roma, 10 settembre 2024

OGGETTO: Importante sentenza della corte di giustizia tributaria di secondo grado della Puglia

COMUNICAZIONE 114

PROT. N. 1153

Roma, 11 settembre 2024

OGGETTO: Sentenza corte di giustizia tributaria puglia

COMUNICAZIONE 115

PROT. N. 1154

Roma, 11 settembre 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 116

PROT. N. 1155

Roma, 12 settembre 2024

OGGETTO: La Camera introduce nel codice penale il reato di occupazione abusiva di immobili

COMUNICAZIONE 117

PROT. N. 1156

Roma, 16 settembre 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 118

PROT. N. 1167

Roma, 18 settembre 2024

OGGETTO: Ufficio Europa Federcasa

COMUNICAZIONE 119

PROT. N. 1198

Roma, 19 settembre 2024

OGGETTO: T.U rigenerazione urbana (S. 29 e cong.)

COMUNICAZIONE 120

PROT. N. 1199

Roma, 23 settembre 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

COMUNICAZIONE 121

PROT. N. 1230

Roma, 25 settembre 2024

OGGETTO: Articolo "Banca e Finanza"

COMUNICAZIONE 122

PROT. N. 1231

Roma, 26 settembre 2024

OGGETTO: Raccolta "buone pratiche"



federcasa

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

www.federcasa.it
