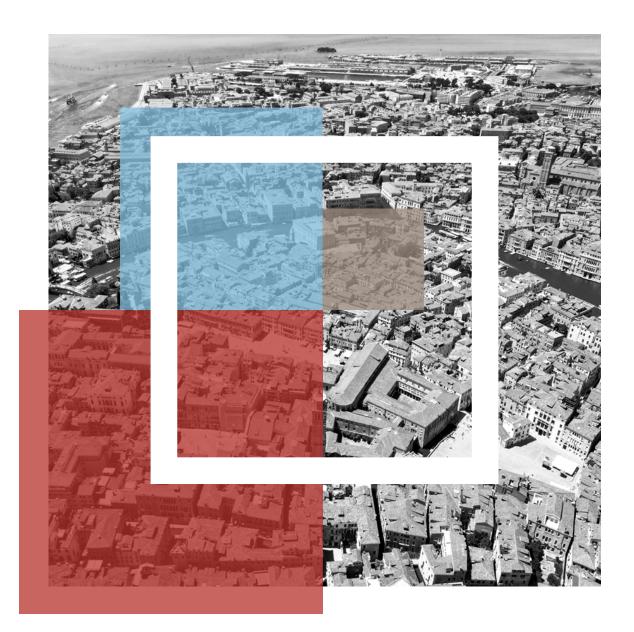


Competenze, scelte, protagonisti



Numero 20
ATER Venezia
Ottobre 2024





### effe magazine\_Numero 20, ottobre 2024

# Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	6
Presentazione ATER Venezia	7
Intervista a Fabio Nordio	14
Fotonotizia	18
Audizione Senato	18
Rinnovo Patto del Pantheon	20
Buone pratiche	21
Osservatorio ERP	24
Corso del Politecnico di Milano	28
Agenda parlamentare	30
UE - In diretta dall'Europa	33
Rubrica Ing. Luca Rollino	36
Articolo Avv. Andrea Sabino	44
Articolo Avv. Paolo Clarizia	48
Raccolta Comunicazioni	54

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

\_

Direzione creativa e progetto grafico  ${\bf MF}$ 

# **Editoriale**

Giada di Miceli Responsabile relazioni esterne e dell'ufficio segreteria



In questo numero conosceremo meglio, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia. Ater Venezia, in seguito alla trasformazione regionale da IACP in Ater nel 1995, è diventato un ente pubblico economico, con autonomia di bilancio ed organizzativa; nel 2017, con ulteriore radicale riforma delle Ater del Veneto è diventato anche ente strumentale della Regione. L'Ente è proprietario unico di 665 fabbricati e proprietario in proprietà mista in 583 fabbricati, per un totale di 1.248 fabbricati e gestisce 10.748 alloggi.

Nella sua consueta rubrica l'Ingegner Luca Rollino, avvalendosi dell'intelligenza artificiale di ChatGPT ha ricreato appositamente per quest'articolo due immagini che rappresentano come potrebbe essere reso visivamente il concetto di Rigenerazione Urbana applicato alla città di Venezia. Potrete 'ammirare' il risultato.

Un tema di strettissima attualità per l'Avvocato Paolo Clarizia, che ci spiegherà tutto quello che c'è da sapere sulla patente "a crediti" in edilizia; dal 1º ottobre 2024 è entrato in vigore il sistema della patente "a crediti" per le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili. L'Avvocato Andrea Sabino ci parlerà dell'Integrazione dei criteri di sostenibilità e innovazione nell'Edilizia Residenziale Pubblica: profili giuridici e opportunità professionali per i legali.

Nel contesto attuale, caratterizzato da crescenti



preoccupazioni ambientali, sociali ed economiche, l'edilizia residenziale pubblica in Italia si trova di fronte a sfide senza precedenti. Tra queste, emergono le tensioni sociali legate alla carenza di alloggi adeguati e il fenomeno delle occupazioni abusive, che evidenziano l'urgenza di politiche abitative più efficaci e inclusive.

Da non perdere l'Agenda Parlamentare di Elisabetta Maggi che come sempre ci tiene al corrente su tutto quello che succede nelle due ali del Parlamento e nelle relative commissioni.

Nella splendida cornice della Sala Esposizione di Palazzo della Regione Toscana, si sono riuniti i rappresentanti delle case popolari di Italia, Spagna, Portogallo, Malta e Slovenia per rinnovare l'impegno in Europa per portare i problemi dell'edilizia residenziale pubblica all'attenzione delle istituzioni europee. Vi ricordo di mandarci le vostre Buone Pratiche; in questo numero vi proponiamo quelle di via Russoli a Milano che ha realizzato un intervento di riqualificazione ed efficientamento realizzato con scarti di

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.

riso.

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



# Da Roma all'Europa, impegno e confronto

Marco Buttieri Presidente Federcasa



Nell'ambito della nostra attività di rappresentanza, martedì 22 ottobre abbiamo accolto con piacere l'invito in audizione davanti gli Uffici di Presidenza delle Commissioni riunite Affari costituzionali e Giustizia del Senato, in relazione all'esame del disegno di legge n. 1236 (Disposizioni in materia di sicurezza pubblica).

Con l'occasione, abbiamo evidenziato il punto principale e più emergente per il nostro comparto, che è relativo all'Art. 10 (Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui).

In effetti il riferimento di cui al dispositivo del quarto comma, definisce che il delitto di Occupazione è punibile a querela della persona offesa, con una precisazione apportata alla Camera, dove è stato previsto che nei casi in cui il fatto sia commesso ai danni di una persona incapace, per età o per infermità, il reato sia perseguibile d'ufficio.

In realtà il secondo comma dello stesso articolo dispone un'ulteriore modifica all'Art. 639-bis del Codice Penale (Casi di esclusione della perseguibilità a querela) in virtù della quale, anche per lo stesso delitto, si procede d'ufficio al pari di quanto previsto dalla norma vigente per i delitti di usurpazione (art. 631), deviazione di acque e modificazione dello stato dei luoghi (art. 632) e invasione di terreni o edifici (art. 633), se il fatto riguarda un bene pubblico o destinato al pubblico.



La questione da noi evidenziata parte proprio dalla particolarità e unicità dei procedimenti di assegnazione e le evidenti difficoltà operative nell'esercitare a pieno titolo il diritto reale su proprietà così frammentate e differenziate dei beni gestiti dalle nostre Aziende e Enti.

Quindi la nostra richiesta è stata di un ulteriore chiarimento nell'articolato, interpretativo della materia, che consenta di specificare con maggiore certezza il soggetto giuridico che può avviare il processo di



reintegrazione nel possesso degli immobili occupati abusivamente, e rendere più efficace la finalità generale della norma, al fine di recuperare alloggi da destinare agli assegnatari regolarmente inseriti in graduatoria ed attivare politiche di concreto e conseguente contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive.

redazione di norme sempre più omogenee, sia per la ricerca di risorse dedicate, sia ancora per la sburocratizzazione, al fine di garantire ulteriori servizi alle famiglie dei nostri assegnatari e interventi di valorizzazione del patrimonio, che sono sempre più indispensabili.

Nei giorni successivi abbiamo inviato una memoria sul tema alla Presidenza della Commissione Affari costituzionali del Senato.

Nei prossimi giorni dovremo concentrarci sul DDL di Bilancio, che contiene importanti richiami sul Piano Casa in redazione e proposizione da parte del Ministero e sull'imposizione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Sempre più, fortunatamente, la nostra Federazione è chiamata a partecipare ai tavoli di lavoro e confronto sui temi principali e questa attività di rappresentanza ci impegna anche su fronti diversi, così come abbiamo avuto modo di verificare recentemente anche a Bruxelles, nei vari incontri con le delegazioni degli eletti italiani al Parlamento europeo.

Le politiche di nostro interesse sono certamente trasversali e necessitano di un raccordo indispensabile a tutti i livelli istituzionali, da Roma all'Europa, passando attraverso le Regioni italiane, sia per la



# Priorità alla persona

Patrizio Losi Direttore Federcasa



Recentemente è stato approvato dalla Camera dei Deputati il Disegno di Legge "Disposizioni in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale di servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario".

Come ormai consueto questa approvazione ha suscitato opinioni e pareri discordanti, tipici in Italia di un confronto politico ormai troppo acceso. Questo però non deve distrarre dal significato che tale provvedimento mette in campo. Il benessere della persona (ricordiamoci sempre che tutto è finalizzato a questo) si nutre di quel sentimento che è la serenità.

Serenità che consente di vivere in una casa, avere una famiglia, dei figli, di lavorare di avere cura di sé stessi, delle persone vicine, delle cose che ognuno ama tenersi accanto, di poter vivere insieme, passeggiare per le città o le campagne, avere svaghi e condividere.

Tutte aspirazioni legittime che concorrono alla realizzazione di una comunità. Per questo il Disegno di Legge è, a mio avviso, importante. Magari incompleto che necessità di implementazioni o correzioni ma che comunque pone all'attenzione il tema della tutela sia dell'interesse pubblico che privato. La nostra attenzione si rivolge principalmente nell'ambito della residenza o meglio dell'abitare inteso in senso ampio.

Non più riferito solo alla necessità di un tetto ma anche di avere un contesto nel quale l'abitare ti consen-



ta di definire una comunità di persone che insieme vivono e convivono.

Garantire la sicurezza significa tutelare la libertà sia personale che collettiva. La libertà declinata nelle sue più nobili aspirazioni, di azione e di parola. Per questo ritengo che la strada intrapresa da questo Disegno di Legge sia nella direzione giusta.

Le nostre Aziende hanno bisogno di una garanzia di sicurezza e di libertà. I più deboli e fragili vivono già una situazione di difficolta e le nostre Aziende si fanno carico di renderla meno emarginata possibile. Adoperiamoci a che questo avvenga. ■

# **ATER Venezia**

# Lavoriamo per il rilancio urbanistico e sociale del nostro territorio

Ater Venezia, in seguito alla trasformazione regionale da IACP in Ater nel 1995, è diventato un ente pubblico economico, con autonomia di bilancio ed organizzativa; nel 2017, con ulteriore radicale riforma delle Ater del Veneto è diventato anche ente strumentale della Regione.

L'Ente è proprietario unico di 665 fabbricati e proprietario in proprietà mista in 583 fabbricati, per un totale di 1248 fabbricati e gestisce 10.748 alloggi.

Caratteristica della Provincia di Venezia è quella di estendersi in una fascia lunga 250 chilometri, oltre al particolare contesto del Centro storico e delle isole. Il volume di affari si aggira intorno ai 16.800.000 di euro.

L'istituto veneziano nasce l'8 febbraio 1914 quando con la promulgazione del Regio Decreto n. 113 che istituiva l'Istituto autonomo case popolari di Venezia. Da allora sono passati oltre cento anni e centinaia di migliaia di persone hanno usufruito degli alloggi - alcune centinaia nel 1914, circa diecimila oggi - di edilizia residenziale pubblica gestiti dall'Iacp e, a partire del 1995, dall'Ater. Una storia e un presente – di lavoro e di impegno per dare una casa a quanti hanno meno possibilità di accedere al mercato immobiliare: principalmente alle persone e alle famiglie economicamente "bisognose" ma anche - e qui sta una delle sfide dell'attualità - a quanti hanno la necessità di alloggi in affitto a



10.748 alloggi gestiti

250 km estensione territorio competenza

16.800.000 euro volume di affari

www.atervenezia.it



canoni ragionevoli: pensiamo agli anziani, agli studenti, a chi attraversa momenti di transizione familiare, a chi dispone di un reddito troppo alto per gli alloggi "sociali" ma troppo basso per quelli "di mercato", ai lavoratori precari, a chi lavora per la collettività come gli addetti delle Forze dell'ordine.

Quella che oggi si chiama "politica per la casa", a Venezia ha origini antiche e connotati di "modello". Si potrebbe risalire addirittura al XIV secolo, quando la Serenissima Repubblica stabiliva di costruire "case per marinai infermi" con risorse dello Stato, delle Scuole (le antiche confraternite o corporazioni di mestiere) e dei privati. Ma è alla fine dell'Ottocento che la solidarietà sociale nel settore dell'abitazione trova espressione concreta nella Commissione per le case sane ed economiche, un ente autonomo costituito da Municipio e Cassa di Risparmio che gestiva i fondi della Cassa destinati alla costruzione di case, le quali divenivano proprietà municipale e il cui reddito serviva a finanziare altre costruzioni: una moderna azienda speciale, antesignana per caratteristiche e funzioni dell'attuale Ater. Con la legge n. 254 del 31 maggio 1903, detta "Legge Luzzatti" e probabilmente ispirata da questa esperienza, si posero le premesse che permisero al Consiglio Comunale di Venezia di decidere, nel 1908, la costituzione di un Istituto Autonomo per le Case Popolari. Il Comune diede alla Commissione l'incarico di studiarne le modalità istituzionali e operative e, il 14 giugno 1913, ne approvò la costituzione e lo statuto, con la firma dell'allora sindaco Filippo Grimani (succeduto a Riccardo Selvatico, fondatore della Commissione).

Dopo qualche mese, l'8 febbraio 1914, il Re d'Italia firmò il Regio Decreto che istituiva l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Venezia. Quale originaria dotazione immobiliare, all'Istituto vennero conferite alcune aree fabbricabili e 686 alloggi costruiti dalla Commissione nel centro storico di Venezia, a Castello (Sant'Anna, Quintavalle, Corte



Colonne), a Cannaregio (San Giobbe, San Leonardo, Gesuiti), a Dorsoduro (San Rocco dove, alla Domus Civica, era stato installato il primo impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni). Alla fine della guerra sorsero al Lido i 221 alloggi di Città Giardino, con una tipologia di progettazione urbanistica che teneva conto delle tendenze allora in auge, mentre con criteri più tradizionali si costruì a Sant'Agnese, nel Campo di Marte alla Giudecca, alla Madonna dell'Orto. Ancora a Venezia, dal 1926 al 1940, l'Istituto - in quel tempo denominato Istituto fascista autonomo case popolari - costruì case a Santa Marta (il "Quartiere Benito Mussolini", con 393 alloggi su di un'area di 22.000 metri quadrati), a Sacca San Girolamo (244 alloggi), alla Celestia (161 alloggi) e a Sant'Elena (il "Quartiere Vittorio Emanuele III", con 283 alloggi).

Proprio nel 1926 l'Istituto inizia a operare in terraferma, assumendo un ruolo primario nel quadro degli insediamenti residenziali connessi con il sorgere della nuova zona industriale e del porto Marghera e con l'espansione dell'entroterra mestrino.

In undici anni vengono realizzati circa seicento alloggi a Marghera, metà dei quali nel "Quartiere Volpi", e altrettanti a Mestre, dove si costruisce dal 1923 nella zona del Piraghetto, tra la stazione ferroviaria e il centro, e dal 1927 ad Altobello, a ridosso delle "Barche" ancora punto di scambio merci tra centro storico e terraferma. L'attività si espande inoltre fuori città, con circa duecento alloggi a Ca' Sabbioni e Ca' Brentelle nel 1938, e nella provincia, con interventi in nove comuni. Anni di intenso lavoro, che portano l'allora "Istituto fascista per le case popolari" di Venezia fino a Bolzano, dove gli vengono affidati gli interventi costruttivi di edilizia pubblica.

Nel secondo dopoguerra il quadro legislativo di riferimento per gli lacp, e di conseguenza il loro modo di operare, subiscono sostanziali modifiche, in particolare con l'approvazione della cosiddetta "legge Tupini" (n. 408/1949). Il sistema di finanziamento dell'edilizia popolare non fu affidato soltanto al credito esterno, ma lo Stato, l'Ina-casa e la Gescal finanziarono programmi di costruzione realizzati poi dagli lacp, che in tal modo assunsero il ruolo di esecutori e gestori per conto terzi, operando in condizioni spesso subordinate e non sempre compensative del costo del servizio, in particolare per la gestione e manutenzione degli alloggi. Inoltre, il flusso dei finanziamenti non era costante, provocando una non benefica alternanza di periodi di sotto-utilizzo o iper-attività delle strutture tecniche. In quel periodo, nel centro storico è da sottolineare la realizzazione del quartiere Chiovere San Girolamo (273 alloggi), inserito in un fragile tessuto urbanistico ed architettonico.

Inoltre, si costruisce a Sant'Eufemia, alla Giudecca, e a Murano. Gli anni Cinquanta vedono il grande sviluppo di Marghera, con la costruzione di 49 fabbricati per complessivi 493 alloggi. A Mestre, nel '55 si inizia a realizzare il quartiere di San Giuliano, con 15 fabbricati e 207 appartamenti, che sarà com-



pletato nel '66 con 32 appartamenti suddivisi in 3 fabbricati. Si avviano anche le realizzazioni in Viale San Marco, con un primo intervento di 9 fabbricati e 56 appartamenti nel 1954, seguito nel 1962 da altri 201 appartamenti suddivisi in 12 fabbricati, che completano il progetto di torri e "corti" disegnato da Samonà e Piccinato. Nel 1960 viene avviata la bonifica dell'isola di Sacca Fisola a Venezia: un grande intervento dal forte impatto urbanistico, con complessivamente quasi cinquecento alloggi.

A Mestre, iniziative di notevole dimensione interessano il quartiere Aretusa, realizzato nel 1961 con 169 appartamenti e 23 fabbricati, e il quartiere di San Teodoro con 151 appartamenti e 18 fabbricati. Alla fine degli anni Sessanta lo lacp veneziano indirizza le proprie risorse verso la realizzazione del quartiere Cep di Campalto, 25 ettari nella gronda lagunare a ridosso delle barene, ultimato nel '72 con 50 fabbricati e oltre novecento appartamenti, un centro commerciale e sociale, impianti sportivi, scuole e verde pubblico. Si continua a costruire anche in provincia, a San Donà e a Cavarzere, dove



gli interventi si accentueranno negli anni Settanta, interessando anche Portogruaro, Fiesso d'Artico, Concordia Sagittaria, Martellago e numerosi altri comuni della provincia.

Negli anni Settanta un'altra trasformazione normativa interessa gli lacp, che con la legge 867/1971 vengono trasformati da Enti pubblici economici a Enti pubblici non economici, con prevalenza pertanto dell'attività pubblico-assistenziale. Si cominciò quindi a parlare di integrazione della politica della casa, di sviluppo del territorio, di una disciplina unitaria dei canoni e si iniziò il processo di trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni (Dpr 616/1977).

Soppressi la Gescal e l'Incis, il loro patrimonio venne ceduto agli assegnatari o dato in gestione agli lacp che divennero gli unici soggetti attuatori dell'edilizia residenziale pubblica. Nuove leggi, come la n. 457/1978 (nota come "Piano decennale per l'edilizia residenziale"), la n. 25/1980 e la n. 94/1982, assicurarono finanziamenti agli lacp, gravati da un indice dei costi in forte ascesa a fronte di ricavi da canoni costanti, in quanto stabiliti per legge. In questo periodo si costruiscono, tra gli altri, il complesso di via Triestina a Favaro Veneto (1978), con 207 alloggi, e l'edificio di otto piani in via Casona, affacciato al Parco della Bissuola.

Negli anni Ottanta, per quanto concerne le nuove costruzioni, va ricordato l'intervento edilizio a Mazzorbo, progettato dall'architetto Giancarlo De Carlo: otto fabbricati con non più di tre piani, per complessivi 36 alloggi e quattro negozi, caratterizzati da una complessa articolazione volumetrica, dove lo spazio urbano è ripartito dalle case e segnato dal colore.

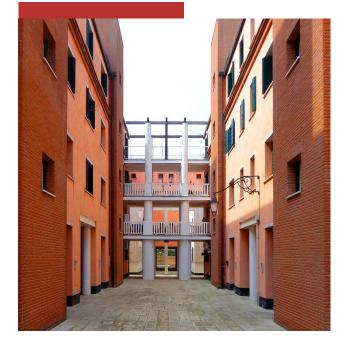
Oltre alla consueta attività di costruzione, in quegli anni l'Iacp si impegna in un ambito che comincia ad avere una importanza crescente: il recupero e



la ristrutturazione. A Venezia si interviene con importanti programmi di manutenzione a Santa Marta, a San Rocco e a Sacca San Girolamo, mentre il dibattito su cosa fare a Campo di Marte, alla Giudecca, sfocia in un grande concorso internazionale di progettazione. A Dolo si recupera un'area urbana centralissima, con vecchie case caratteristiche dei borghi veneti.

Ad Alvisopoli, vicino Portogruaro, si acquista e ristruttura la settecentesca Villa Mocenigo, cuore di uno storico complesso comprendente vari edifici abitativi e produttivi che costituivano, secondo le teorie illuministiche dell'epoca, una sorta di "città ideale" capace di rispondere a tutte le necessità della popolazione. Assieme alla Villa vengono restaurate le scuderie, ricavandone altri alloggi, e la chiesetta. L'impegno nel recupero continua negli anni Novanta, sia ad Alvisopoli (dove vengono restaurate barchesse e granai ricavandone spazi per uffici e, nel primo decennio degli anni Duemila, la "Pila del riso" e il vecchio mulino, ricavandone alloggi) sia in altri comuni: da ricordare, tra gli altri, il

restauro di Villa Marchi, a Marano di Mira, dietro la quale Aldo Rossi progetta una moderna barchessa; il recupero del vecchio mulino a Cinto Caomaggiore; l'intervento in riva Vena a Chioggia; il restauro del "Gallion" a Venezia. In quel decennio si intensificano gli interventi costruttivi nei comuni della provincia, in risposta ai crescenti bisogni abitativi dei centri "minori"; si inizia a costruire nel Campo di Marte su progetti di Carlo Aymonino e Aldo Rossi; si interviene nell'area mestrina di Altobello, a ridosso del centralissimo Corso del Popolo, costruendo due grandi edifici (centoventi alloggi in tutto) e iniziando a costruirne uno, poco lontano, con caratteristiche progettuali altamente innovative, anzi "sperimentali", tanto da poterne ricavare da 32 a 44 alloggi semplicemente aprendo o chiudendo luci già predisposte e agendo su poche regolazioni degli impianti.



Sul piano legislativo, la prima metà degli anni Novanta è caratterizzata dal rinnovo del "Piano decennale" (legge n. 67/1988) e da un nuovo programma di interventi (legge n. 179/1992), mentre viene emanata la legge n. 560/1993 che cerca di rilanciare l'attività di edilizia residenziale consentendo la vendita agli inquilini di una cospicua parte del patrimonio immobiliare degli lacp al fine di recuperare risorse da utilizzare, obbligatoriamente, per interventi di costruzione o manutenzione. La seconda metà degli anni Novanta, invece, è segnata nel Veneto dalla trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari in Aziende territoriali per l'edilizia residenziale.

La Regione del Veneto, prima in Italia, emana la legge n. 10/1995 che "riordina" gli enti di edilizia residenziale pubblica, e un anno dopo la legge n. 10/1996 che disciplina l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la fissazione dei canoni di locazione. In ottemperanza alle disposizioni regionali, l'Ater di Venezia si dà un nuovo Statuto e vari Regolamenti. Un quadro normativo che

ha superato, con le Ater, il ruolo di organismi semi-assistenziali svolto in passato dagli lacp, e che tuttora regola l'edilizia residenziale pubblica nel Veneto e l'attività dell'Ater di Venezia.

Nuove leggi, nuove competenze, soprattutto nuova autonomia organizzativa perché – venuti meno i contributi "Gescal" – cessa la certezza delle risorse e occorre reperirne altre valorizzando professionalità e capacità aziendali. Si inizia quindi a operare "sul mercato", con interventi di edilizia non solo interamente sovvenzionata ma anche "convenzionata", cioè con una parte di risorse proprie e una parte di terzi: tentativi di diversificare l'attività e di accrescere l'efficienza per trovare e produrre risorse da reinvestire in edilizia residenziale.

Tentativo reso ancor più difficile dalla necessità di rispondere a due importanti emergenze: la manutenzione di un patrimonio edilizio ormai molto vecchio (oltre il 40 per cento degli alloggi è stato costruito prima del 1940) e il crescente numero di



famiglie con un reddito non sufficientemente elevato da poter affrontare gli affitti del mercato e non abbastanza basso da poter accedere alle graduatorie degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. E verso queste famiglie a reddito medio-basso si sta attualmente rivolgendo l'attività che l'Ater svolge al di fuori dell'edilizia sovvenzionata. Infine, le nuove esigenze sociali con le quali l'Ater – per il suo ruolo attuale e la sua storia passata – intende confrontarsi nel settore dell'abitazione: l'immigrazione e la crescita dell'età media della popolazione. Case per anziani, quindi, ma anche case per studenti e giovani "precari", per le Forze dell'ordine, per quanti – a ogni età – si trovano a dover lasciare l'abitazione dove fino ad allora erano vissuti.

In questo contesto si inseriscono i recenti interventi costruttivi dell'Ater di Venezia: il proseguimento della riqualificazione di Campo di Marte alla Giudecca, con il completamento dei fabbricati disegnati da Alvaro Siza Vieira e il progetto di un altro fabbricato, firmato da Rafael Moneo; la partecipazione al "Contratto di quartiere" per la riqualificazione dell'area mestrina di Altobello, che ha visto l'Ater di Venezia restaurare il complesso di "Campo dei sassi" (con gli alloggi assegnati prevalentemente a persone anziane, appositamente attrezzati e con la presenza di 'badanti di condominio') e ristrutturare le Tettoie dell'ex Fornace da Re; la realizzazione di alloggi per persone anziane e di una caserma con alloggi nel Comune di Marcon.

Oltre a questi interventi innovativi, ciascuno dei quali a suo modo "di eccellenza" per qualità progettuale o impegno organizzativo o nuova destinazione, vi è la costante attività istituzionale dell'Ater: dai nuovi fabbricati di via Montessori a Chirignago e via Squero e via Bissolati a Mestre, agli interventi costruttivi e di restauro effettuati, dal 2000 ad oggi, in molti comuni della provincia di Venezia.

Con la L. 39/2017 viene ancora innovata la mate-



ria dell'edilizia residenziale pubblica in seguito alla quale si accede all'alloggio di edilizia popolare tenendo conto dell'ISEE e si definisce il tetto dell'ISEE – ERP ad € 20.000; determina una nuova durata del contratto a 5 anni dopo i quali si provvede alla verifica dei requisiti per il rinnovo del contratto.

Fissa regole chiare per l'ospitalità temporanea e la coabitazione, eliminando la possibilità di una "trasmissione dell'alloggio da padre in figlio; prevede la possibilità di una mobilità volontaria od obbligatoria se ciò è necessario per la migliore conduzione del patrimonio abitativo. Inoltre, stabilisce delle procedure per il rilascio degli alloggi occupati abusivamente e pone l'attenzione ad una maggiore tutela ai nuclei familiari fragili ed alle famiglie nascenti e monoparentali.

Venendo ai giorni nostri, Ater Venezia è impegnata con 7 interventi del PNRR per un totale complessivo di 270 alloggi. Gli interventi sono molto incisivi, sia dal punto di vista tecnico, sia dal punto di vista economico. Le slides allegate (All. 1) illustrano al meglio gli interventi di riqualificazione energetica, e in un fabbricato stiamo dando avvio sperimentale ad una comunità energetica.■





# Intervista a Fabio Nordio

### Presidente ATER Venezia



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

«Secondo i dati dell'ultimo bilancio consuntivo la morosità ha avuto un lieve incremento rispetto all'anno precedente, pari allo 0,7%. Se guardiamo lo stesso dato con riferimento alla situazione rilevata al giugno 2024, rispetto al 2022, tale incremento si aggira intorno al 2%. Pertanto, si conferma l'incremento della morosità nell'ultimo biennio, che in termini economici si traduce intorno al mezzo milione di Euro, suddiviso nelle diverse posizioni tra pagamenti tardivi (n. 1.149), messa in mora (n. 648), rateizzazione crediti (n. 210), recupero stragiudiziale in corso (n. 154), recupero giudiziale in corso (n. 634), per un totale di n. 2795 posizioni. Va precisato che le rateizzazioni dei crediti in una percentuale ampia viene fatta con rate di € 50,00 ciascuna, diluendo molto nel tempo il recupero delle somme. Bisogna, da ultimo, considerare che l'ISEE medio degli inquilini morosi, è al di sotto dei diecimila euro. Difficile perseguire la morosità in modo soddisfacente in simili casi di povertà.»

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

«La soluzione non può che essere di natura formale cercando di intervenire a livello nazionale nel definire – senza possibilità di dubbi interpretativi o applicativi – che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica devono essere esentati dall' IMU. E ciò per una serie di ragioni. Secondo la legge regionale veneta n. 39/2017 il canone minimo è di € 40,00. L'accesso all'edilizia residenziale pubblica avviene mediante graduatoria e non attraverso il libero mercato. Il canone medio per gli alloggi è di circa € 140,00. Gli alloggi dell'Ente hanno una vetustà importante, alcuni costruiti anche intorno agli anni '20; a Venezia Centro Storico anche più antichi, pertanto le assegnazioni di case agli inquilini, che durano diversi decenni, al momento della restituzione degli alloggi essi devono essere oggetto di inter-



venti di adeguamento, per lo più riferiti agli impianti e spesso ai bagni, agli infissi e così via. Difficile pensare che con un ciclo di entrate tale, un Ente possa garantirsi interventi manutentivi che a Venezia Centro Storico si aggirano intorno ad € 100.000 ad alloggio. Il sistema non può eziologicamente definirsi in equilibrio.

Come componente della Giunta di Federcasa nella composizione precedente a questa, ci si è fortemente adoperati per cercare di sensibilizzare il legislatore ad intervenire. Chiaramente, l'opposizione dell'ANCI non ha consentito di raggiungere un risultato concorde, dal momento che molti Comuni fanno fronte ai loro costi con questo introito, e ciò, dal loro punto di vista è comprensibile.

Venezia è comunque in una situazione migliore rispetto ad altre province del Veneto dal momento che vi è una migliore consapevolezza della gestione dell'alloggio sociale. Per aiutare gli Enti che si occupano di edilizia residenziale pubblica ci vuole un intervento coraggioso: o il taglio dell'IMU, o l'incremento di forme di finanziamento che vadano a contemperare il problema dei canoni a 40 euro. Non volendo addivenire a misure particolarmente incisive per l'una o l'altra parte, si potrebbe pensare a degli accordi tra Ater e i Comuni che richiedono l'IMU per impegnare quei soldi per manutenzioni di alloggi dell'Ater in quel medesimo territorio.»

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

«Rispetto a molte altre Regioni italiane il dato che ci riguarda non sarebbe allarmante. Tuttavia a Venezia vi è il dato più alto del Veneto.

Ad oggi le occupazioni abusive sono complessivamente pari a 215, suddivise in occupazioni con effrazione pari a 160 in tutta l'Area metropolitana, e occupazioni che riguardano soggetti che permangono nell'alloggio senza averne i requisiti, magari in seguito al decesso di un familiare, pari a circa 55.

Prontamente Ater Venezia predispone la denuncia querela con la contestuale richiesta di sequestro preventivo.

Gli occupanti spesso invadono alloggi che hanno bisogno di importanti manu-



tenzioni, soprattutto agli impianti e che, vengono temporeggiate per l'assenza di necessaria liquidità. Molto spesso vengono fatti allacciamenti abusivi elettrici creando anche un grave rischio di nocumento ad altri residenti. L'esito generale è che nell'80% dei casi circa il tribunale ancora nella fase di indagini preliminari archivia il reato ritenendo il fatto legato all'esimente dello stato di necessità o della speciale tenuità del fatto. Ovviamente da parte nostra è piuttosto discutibile tale interpretazione dal momento che spesso entrano abbattendo la porta, e quindi, creando diversi danni agli alloggi. Ci siamo attrezzati investendo diverse decine di migliaia di euro per rinforzare gli alloggi addirittura con le porte allarmate. Talvolta queste non bastano, in quanto spesso le occupazioni avvengono durante il week end, la provincia di Venezia è lunga 250 chilometri, rendendo faticoso intervenire in flagranza di reato. In aggiunta, molto spesso occupano mamme con bambini, pertanto risulta ancora più difficile intervenire in modo forzoso, quando poi il problema quasi automaticamente diventerebbe un problema in carico ai servizi sociali dei Comuni. Anche su questo aspetto sarebbe auspicabile un intervento incisivo con un nuovo piano casa adeguato ai nostri giorni.»

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

«Il problema più assillante, ma non solo di Venezia, è quello di avere supporti economici per raggiungere un flusso di disponibilità di alloggi più adeguato alle necessità delle persone bisognose. Venezia, in centro storico, ha una maggiore fragilità per i costi esponenziali che si elevano in forma smisurata per il riatto degli alloggi. Oltre ad avere vincoli particolari dal punto di vista tecnico (ad esempio l'impossibilità di fare cappotti esterni), il problema in alcune zone dell'acqua alta che vanificano gli interventi ai piani terra, ha particolari costi come il trasporto dei materiali, prima con camion, poi con barca, ed il costo della manodopera che spesso nelle zone lontane dalle fondamenta, la vede obbligata a portare il materiale a mano. Insomma, è notorio che Venezia ha la sua specificità riconosciuta in tutto il mondo.

Con il PNRR stiamo finendo di riqualificare 270 alloggi sparsi nella provincia, ma non si è potuto fare nulla a Venezia centro storico. In una media (al ribasso) di centomila euro per il riatto completo di un alloggio che possa innalzare la classe energetica (anche secondo i nuovi standards europei), per circa 2500 alloggi che abbiamo a Venezia – solo centro storico – avremmo bisogno di 250 milioni di euro. Come si può comprendere siamo assolutamente lontano da un obbiettivo soddisfacente e assolutamente irraggiungibile. Per questo mi batto fin dal mio ingresso in Ater per la necessità di ripristinare una legge speciale per Venezia anche per l'edilizia residenziale pubblica. Anche per non renderla una città museo destinata ai soli turisti.»

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

«Il principio interpretativo adottato da Ater Venezia è assolutamente restrittivo. Pertanto, ferme restando le regole del Codice Civile e della L. 220/2012, anche se Ater è proprietaria di un solo alloggio riteniamo prevalente la circostanza che non siamo imprenditori privati, pertanto, utilizzando denaro proveniente dai canoni di locazione, cerchiamo di far aderire il condominio a procedure rispettose del codice degli appalti. In particolar modo anche laddove siamo in minoranza chiediamo procedure trasparenti e rispettose delle norme del codice, anche per effettuare un pagamento di lavori di manutenzione straordinaria, solo in seguito a procedure dettagliate. Ove siamo in maggioranza, ovviamente, siamo in grado di incidere sulla volontà assembleare, nel rispetto del codice degli appalti.»



# fotonotizia

# **Favaro Veneto**

## Ristrutturazione di 42 alloggi ERP

I tre edifici in linea di tre piani, costruiti nel 1978 con 42 alloggi tra i novanta e i centouno metri quadrati, sono stati completamente rinnovati con coibentazione esterna mediante rivestimento a cappotto; isolamento del tetto e del portico; posa in opera di nuovi serramenti conformi alle normative vigenti in materia di isolamento termo-acustico e montaggio di tapparelle in alluminio motorizzate; realizzazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata in tutti gli alloggi con recupero di parte del calore; efficientamento degli impianti termici con l'installazione di nuove caldaie e valvole termostatiche; illuminazione delle parti comuni con tecnologia led; rivestimento interno delle canne fumarie; installazione di un nuovo impianto fotovoltaico a servizio delle apparecchiature condominiali; realizzazione di un innovativo apparato centralizzato di controllo per la regolazione dei sistemi di ventilazione meccanica "a doppio flusso" e per il rilevamento dei guasti.

L'investimento complessivo ammonta a 4,2 milioni di euro.

L'Ater ha coinvolto gli inquilini nella progettazione e nell'esecuzione dell'intervento, concordando con loro modalità e tempi dei lavori al fine di ridurre i disagi. L'intervento di via Monte Prabello ricalca quello già realizzato in via Indri, sempre a Favaro. «Ma preferiamo guardare all'immediato futuro – dice il presidente Nordio, agli interventi già programmati con 13 milioni di fondi Ater, del Pnrr e della Regione. Saranno riqualificati 205 alloggi in dieci edifici, attraverso sette progetti in altrettanti comuni dell'area metropolitana di Venezia. Progetti già avviati, entro i termini fissati dal Pnrr»



### Prima dei lavori

Località Favaro Veneto ,Via Monte Prabello, intervento di "manutenzione straordinaria con efficientamento energetico".



### Lavori ultimati

Località Favaro Veneto ,Via Monte Prabello, intervento di "manutenzione straordinaria con efficientamento energetico".



# **Audizione in Senato**

# Federcasa in Commissione Affari costituzionali e Giustizia



Il Presidente Marco Buttieri e il Direttore Patrizio Losi, sono stati auditi dinanzi agli Uffici di Presidenza delle Commissioni riunite Affari costituzionali e Giustizia, in relazione all'esame del disegno di legge n. 1236 (Disposizioni in materia di sicurezza pubblica).

L'audizione informale, che si è svolta nella giornata di martedì 22 ottobre 2024 ha avuto una durata di circa 20 minuti; il Presidente Buttieri e il Direttore Losi hanno avuto modo di presentare Federcasa e le problematiche degli Enti che rappresentano, sottolineando quanto il provvedimento può rappresentare uno strumento per intervenire sulla piaga sociale delle occupazioni abusive, soprattutto per la parte che riguardala velocizzazione delle procedure di intervento da parte della forza pubblica, volte al ripristino della situazione di diritto.



# Rinnovo del Patto del Pantheon

Edilizia residenziale pubblica all'attenzione dell'Europa



Nella splendida cornice della Sala Esposizione di Palazzo della Regione Toscana, si sono riuniti i rappresentanti delle case popolari di Italia, Spagna, Portogallo, Malta e Slovenia per rinnovare l'impegno in Europa per portare i problemi dell'edilizia residenziale pubblica all'attenzione delle istituzioni europee.

Un ringraziamento particolare a CASA SPA del Presidente Talluri e suo Staff per l'ospitalità e per la realizzazione dell'incontro.

Per il Presidente di Federcasa Marco Buttieri, è stato un nuovo grande passo verso l'unità di intenti che accomuna ormai da tempo l'Italia con i colleghi Spagnoli e Portoghesi sui temi della casa e di come garantire ai cittadini alloggi sempre più confortevoli, efficienti, integrati e dotati di servizi adeguati, anche per lo sviluppo sociale - afferma il Presidente di Federcasa Marco Buttieri. "Abbiamo invitato al tavolo anche i delegati dei nuovi Paesi che vorremmo coinvolgere, come Slovenia, Malta, Grecia. Il nostro impegno comune - ha continuato il Presidente Buttieri - è cominciato con la sottoscrizione del Patto del Pantheon, per condividere i problemi e le criticità simili dell'area mediterranea. Oggi, con la nomina dei nuovi Commissari alla casa e al mediterraneo, l'occasione da cogliere è certamente quella di chiedere alla Commissione europea nuovi fondi dedicati all'housing in senso ampio".







Matteo Adolfo Maria Mognaschi
Presidente ALER Milano

# **Buone pratiche**

### Nuova vita per le torri Aler di via Russoli: un modello di sostenibilità a Milano

Nel cuore del quartiere Barona di Milano, le torri Aler di via Russoli hanno riacquistato nuova vita grazie a un intervento di riqualificazione e efficientamento che ha coinvolto un investimento di 15 milioni di euro, frutto di una sinergia pubblico-privato.

Il progetto, recentemente inaugurato, ha visto la partecipazione di importanti figure istituzionali, tra cui il presidente della Regione Lombardia e l'assessore regionale alla Casa e Housing sociale, a testimonianza del valore e della rilevanza dell'operazione.

#### Un intervento green e innovativo

La riqualificazione ha interessato 187 alloggi, trasformando le torri in edifici di classe energetica A, grazie all'impiego di tecnologie a basso impatto ambientale. In particolare, è stata realizzata una facciata 'a cappotto' utilizzando materiali naturali, come pannelli isolanti ottenuti da scarti di riso, un esempio tangibile di economia circolare.

Il governatore della Lombardia ha sottolineato come questo intervento possa fungere da modello per altre realtà di edilizia residenziale pubblica, in termini di sostenibilità ambientale e qualità abitativa. "Gli investimenti della Regione – ha dichiarato – si traducono in progetti concreti che offrono nuove prospettive ai cittadini, contribuendo a un contesto



abitativo dignitoso".

#### Rigenerazione urbana e socialità

L'assessore alla Casa ha evidenziato l'importanza della riqualificazione per il quartiere, interpretando l'operazione come un passo avanti verso il rilancio delle politiche abitative regionali. "Ristrutturare con attenzione al risparmio energetico – ha spiegato – significa migliorare la vita delle persone, contribuendo alla rigenerazione urbana e alla sostenibilità sociale". La creazione di spazi comuni favorisce inoltre la socialità tra i residenti, un aspetto fondamentale per il benessere della comunità.

### Collaborazione tra pubblico e privato

Un altro elemento chiave dell'iniziativa è stata la collaborazione tra enti pubblici e privati. "Grazie a un'intensa cooperazione – ha affermato l'assessore – siamo riusciti a risolvere in soli 13 mesi i problemi di 187 alloggi". Questa collaborazione ha permesso di realizzare un intervento complesso e di grande impatto in tempi rapidi, dimostrando come sia possibile ottenere risultati tangibili per il territorio.

#### Innovazione e risparmio

Il presidente di Aler Milano, Matteo Mognaschi, ha evidenziato l'importanza dell'uso di materiali sostenibili e impianti fotovoltaici, sottolineando che questi elementi contribuiscono non solo alla riduzione delle emissioni inquinanti ma anche a una significativa diminuzione delle spese per le famiglie.

Luca Rigoni, presidente e AD di A2A Calore e Servizi, ha concluso affermando che l'intervento ha comportato l'implementazione delle migliori tecnologie disponibili, garantendo benefici ambientali e un notevole risparmio energetico.

#### Conclusione

La riqualificazione delle torri Aler di via Russoli rappresenta un esempio virtuoso di come l'innovazione e la sostenibilità possano essere integrate nella vita quotidiana, offrendo ai residenti non solo un'abitazione dignitosa, ma anche un ambiente che promuove il benessere e la socialità. Questo progetto segna un importante passo verso un futuro più green e inclusivo per il quartiere Barona e per Milano.■



# **Osservatorio ERP**

# Federcasa al servizio delle politiche abitative e sociali del Paese

Elena Molignoni Responsabile Real Estate di Nomisma



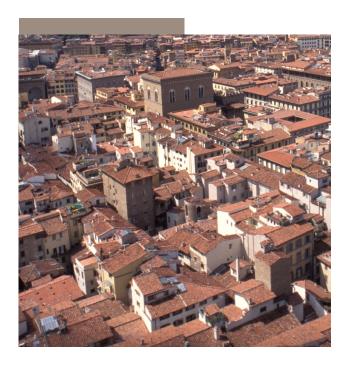
Federcasa rappresenta 84 enti e aziende diversamente denominate (Atc, Ater, Iacp, Aler, Acer, Arte, Arca, Spa) che in tutta Italia da più di un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica realizzate con fondi pubblici, fondi propri e prestiti agevolati da destinare a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

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

Si sta parlando del 3,5% dello stock abitativo italiano, una quota significativamente inferiore a quella in dotazione nei Paesi del Nord Europa come la Svezia, con il 24% del patrimonio di edilizia pubblica sul totale, dell'Olanda con il 29%, ma anche la Francia con il 17% di abitazioni pubbliche e dell'Austria, con 24%. La Germania si avvicina alla dotazione italiana con il 4% dello stock abitativo del Paese.

L'Italia soffre di una cronica carenza di alloggi da destinare a nuclei familiari con basso reddito, un terzo dei quali con redditi inferiori a 10 mila euro l'anno.

Per fare luce su questo settore Federcasa da qualche anno ha avviato l'Osservatorio ERP, risultato della stretta collaborazione tra la Federazione e i propri associati. Obiettivo dell'Osservatorio è quello di dare trasparenza e supporto alle politiche abitative



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

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

Federcasa in questo modo restituisce centralità al ruolo del pubblico nelle politiche abitative investendo nella conoscenza dei fenomeni e delle risorse da cui partire. A monte della strutturazione di una politica pubblica si pone, infatti, il problema della conoscenza, in temini di analisi, ricognizione, mappatura.

Sono tre gli aspetti fondamentali, sia per lo sviluppo di politiche adeguate ed efficaci, sia per la gestione ordinaria del patrimonio pubblico:

- la dimensione del patrimonio esistente;
- i fabbisogni manutentivi e il patrimonio dismesso utilizzabile;
- il fabbisogno finanziario per la gestione ed il rinnovo dello stock abitativo.

L'Osservatorio diviene così un luogo dove si raccolgono ed elaborano i dati ma anche un luogo in cui si rilevano i bisogni, si valutano le misure intraprese a supporto delle scelte di policy e degli strumenti attuativi utilizzati per rispondere alle esigenze da soddisfare.

L'Osservatorio di Federcasa si propone come strumento di monitoraggio, aggregando ed integrando le informazioni trasferite dagli Enti associati con lo scopo di delineare una visione il più possibile esaustiva delle risorse e dei fabbisogni gestionali riguardanti il sistema dell'ERP in Italia.

L'attività messa in campo da qualche anno da Federcasa sta richiedendo uno sforzo nell'uniformare i dati, le definizioni e le nomenclature, esito di normative regionali non uniformi nel momento in cui, con la riforma del Titolo V della Costituzione è stata demandata alle Regioni la competenza in materia di ERP.

È stata così costruita una piattaforma informatica fondata su un unico modello dati in grado di generare informazioni strategiche a supporto delle politiche



abitative. L'obiettivo finale di queste attività è quello di fornire un modello unificato per la raccolta dati di Edilizia Residenziale Pubblica e una soluzione tecnologica di supporto.

Il questionario presente nella piattaforma è articolato in 16 macroaree:

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

Macroaree oggetto di censimento	Elaborazioni (alcuni esempi)
Azienda	Profilo societario aziende casa
Gestione alloggi ERP e Non ERP	Incidenza sul totale alloggi occupati e non occupati in Italia
Condomini misti	Incidenza alloggi in condomini misti
Vendita alloggi	Incidenza alloggi venduti sul totale da confrontare con l'IMI sul libero mercato
Gestione immobili diversi dall'abita- zione	Consistenza del non residenziale
Proprietà alloggi	Composizione della proprietà
Canoni	Canoni ERP e canoni sul libero mercato a confronto
Utenti	Profilo utenti
Abusivismo	Dimensione abusivismo sul totale alloggi gestiti
Nuove assegnazioni	Nuove assegnazioni sullo stock da confrontare con l'IMI sul libero mercato
Morosità	A confronto con gli sfratti per morosità
Interventi edilizi	A confronto con l'attività edilizia in Italia
Efficientamento energetico	Incidenza sullo stock da confrontare con le riqualificazioni energetiche nel complesso
Epoca costruzione alloggi	A confronto con lo stock italiano
Fondi pubblici gestiti	Composizione dei fondi e loro provenienza
Tasse	Incidenza delle tasse sostenute dalle Aziende sul totale

I dati raccolti vanno dalla numerosità del patrimonio per tipologia, al tema dell'erosione dello stesso attraverso il piano vendite, al monte canoni destinato alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alle nuove abitazioni progettate e costruite ed agli interventi per contrastare la povertà energetica, alla tipologia dell'utenza e l'adeguatezza delle abitazioni occupate, all'abusivismo e le nuove assegnazioni, alle tasse e ai fondi pubblici gestiti dagli Enti.

È chiaro che il concorso di tutte le Aziende associate diviene fondamentale per garantire copertura e solidità ai dati raccolti e di conseguenza all'apporto informativo che il Sistema dell'ERP può dare ai numerosi stakeholder che a vario titolo coonccorrono a dare risposte al fabbisogno abitativo delle fasce deboli della popolazione.

Federcasa mette a disposizione il patrimonio informativo raccolto ed elaborato alle Aziende associate e a tutti i Ministeri competenti.

I risultati dell'ultimo censimento, che restituisce una fotografia del sistema ERP al 2023, verranno presentati e condivisi nel corso del convegno programmato per il .... a....■



# Il Project management negli appalti pubblici

## Corso del Politecnico di Milano



### Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni, Ambiente Costruito (ABC) del POLITECNICO di MILANO

Il corso si rivolge ai dipendenti delle Aziende Casa che in Italia gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica e intende formare gli operatori delle Aziende Casa sui temi del project management negli appalti pubblici. Il tema sarà affrontato a partire dai principali cambiamenti introdotti dal nuovo Codice degli Appalti. Pertanto, il corso mira a fornire conoscenze, competenze e strumenti per affrontare la corretta gestione dell'appalto, anche attraverso i formalismi di analisi dei progetti e l'utilizzo di strumentazioni di supporto digitali

### Contenuti

- **1.** Introduzione e principi base: il quadro legislativo di riferimento; processi, modelli organizzativi, ruoli e responsabilità degli operatori; principi di base del project management; formalismi per l'analisi dei progetti; tecniche di breakdown strutturale del lavoro WBS; pianificazione e strumenti di scheduling.
- 2. Introduzione alla qualità nel contesto degli appalti pubblici: panoramica degli standard di riferimento; qualità di prodotto (criteri di qualità per i materiali, i prodotti e le costruzioni); qualità di processo (metodologie di monitoraggio e miglioramento della qualità dei processi di lavoro); integrazione dei principi



della qualità nelle fasi di programmazione e progettazione; Risk management.

3. Gestione dell'informazione nell'appalto pubblico: principi di data management e informatics; normative e requisiti per la gestione dell'informazione dell'appalto pubblico; qualità di progetto e qualità della gestione dell'informazione; processi, metodi e strumenti per strutturare e garantire trasparenza, accessibilità del flusso informativo nell'attività di progettazione e gestione dell'appalto; reportistica di progetto.

- **4.** Dalla programmazione/progettazione all'esecuzione delle opere: l'avvio della fase di esecuzione, gli affidamenti; la gestione del subappalto e delle varianti; gli strumenti di controllo e monitoraggio del processo.
- **5.** La gestione del contenzioso: panoramica delle controversie frequenti negli appalti pubblici; riferimenti normativi e contrattuali che regolano le controversie; prevenzione delle controversie; gestione del contenzioso; metodi per la soluzione delle controversie (mediazioni, conciliazione, arbitrato).





Dott.ssa Elisabetta Maggi

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

# Agenda parlamentare

### Disegno di legge di bilancio, un focus su tutte le principali misure riguardanti le abitazioni

Il disegno di legge di bilancio 2025, approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 15 ottobre e composto da 144 articoli, dopo essere stato firmato dal Presidente Mattarella, è approdato in Parlamento lo scorso 23 ottobre.

In base al principio dell'alternanza la manovra economica prende il via, quest'anno, dalla Camera dei deputati **(C. 2112)** dove, il prossimo 7 novembre, è prevista l'audizione del ministro Giorgetti di fronte alle Commissioni Bilancio riunite.

Come si legge sul sito del MEF, "il testo della manovra è in linea con l'approccio serio e responsabile dei provvedimenti economici approvati finora dal Governo. Tenuto conto del nuovo quadro di regole europee e del contesto economico, negativamente influenzato dall'incertezza globale connessa alla prosecuzione del conflitto russo-ucraino e al peggioramento della crisi in Medio Oriente, le misure contenute nel provvedimento si concentrano sulla riduzione della pressione fiscale e sul sostegno ai redditi medio-bassi dei lavoratori dipendenti e dei pensionati".

Per quanto attiene alle materie di più stretto interesse per Federcasa, va segnalato il **potenziamento del fondo prima casa (art. 17)**, attraverso un finanziamento che si estenderà fino al 2027 ed una robusta iniezione di risorse pari a 130 milioni nel 2025 e 270 milioni per ciascuno dei due anni successivi, portando il totale a 670 milioni.

Sul fronte dei **bonus edilizi (art. 8)**, è stato prorogato il **bonus ristrutturazioni** del 50% anche per il 2025, evitando l'applicazione integrale del cosiddetto décalage che era stato stabilito dal decreto superbonus il quale prevedeva una riduzione delle detrazioni per gli anni dal 2025 al 2027 al 36% e con tetto di 48 mila

euro per unità immobiliare e, successivamente, del 30% tra il 2028 e il 2033. Il ddl di bilancio così come presentato dal Governo, ha mantenuto il regime in essere per l'anno in corso con la possibilità, dunque, di detrarre il 50% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 96 mila euro per unità immobiliare. Tale proroga vale però solo per le prime case. Per le seconde case, invece, la detrazione si ferma al 36%, con limite di spesa massimo di 48 mila euro. Nel dettaglio la detrazione riguarda, come per il 2024, i lavori di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze.

Quanto alle parti comuni di edifici residenziali, è ammessa anche la manutenzione ordinaria (installazione di ascensori e scale di sicurezza; realizzazione e miglioramento di servizi igienici; sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande; rifacimento o costruzione di scale e rampe; interventi finalizzati al risparmio energetico; interventi di bonifica dall'amianto; opere per evitare infortuni domestici ed eliminazione delle barriere architettoniche; interventi finalizzati alla cablatura degli edifici; installazione di apparecchi di rilevazione di gas). Non essendo più possibile utilizzare la cessione del credito e lo sconto in fattura, per ottenere il beneficio si può procedere soltanto con la detrazione Irpef, ripartita in 10 quote annuali di pari importo, e la rela-



tiva richiesta di rimborso.

Anche il **bonus mobili** è stato confermato per l'acquisto nel 2025 di arredi e grandi elettrodomestici. Il beneficio era in scadenza al 31 dicembre 2024 e prevedeva la detrazione Irpef al 50% delle spese sostenute entro un limite massimo di spesa di 5 mila euro.

Gli altri bonus attualmente in vigore e confermati per il 2025 sono:

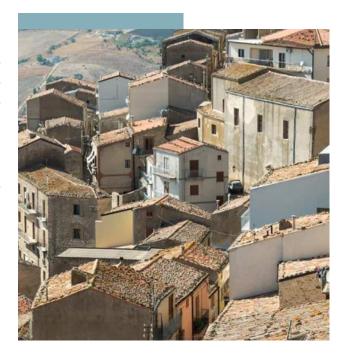
■ Ecobonus: nel 2025 è previsto al 50% per la prima



casa ed al 36% per le seconde case; negli anni 2026 e 2027 scende rispettivamente al 36 ed al 30%.

- Sismabonus: le spese realizzate per interventi antisismici potranno essere detratte al 50% di per l'anno 2025 se gli interventi saranno realizzati sulle abitazioni principali. Di fatto il Sismabonus scompare venendo riassorbito nel Bonus Ristrutturazioni.
- Superbonus per condomini e Onlus, con il rilevante décalage di detrazione al 65% e sempre che gli interventi siano iniziati entro il 15 ottobre 2024.
- Bonus barriere architettoniche, confermato al 75%.

È stato poi inserito nel provvedimento un articolo di ampio respiro (art. 71) che prevede l'emanazione di un vero e proprio "Piano Casa Italia" tracciando una strategia di medio e lungo termine finalizzata ad una complessiva riorganizzazione del sistema casa, "in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e di edilizia sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di governance e di finanziamento dei progetti e razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile. Tale piano dovrà essere approvato entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della disposizione in esame, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e previa intesa con la Conferenza unificata".



In un'ottica di lungo termine va tenuto presente che, a partire dal 2026, l'Italia dovrà recepire attivamente la **direttiva Epbd**, meglio nota come "Case green", per cui è prevedibile che l'attuale sistema dei bonus sia destinato almeno in parte a scomparire in favore di nuove agevolazioni, finalizzate alla riqualificazione energetica degli edifici.



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

# In diretta dall'Europa

Il convegno tecnico organizzato da Housing Europe a Bruxelles il 15 ottobre scorso, ha rappresentato per Federcasa una grande occasione per valorizzare le relazioni e avviarne di nuove con i rappresentanti e stakeholder del nostro settore di riferimento e gli eletti italiani al Parlamento.

Abbiamo accolto con piacere l'invito della nostra Associazione europea anche per espletare i formalismi di aggiornamento dei dati della Federazione già comunicati e in possesso alle Istituzioni relativamente alle nuove cariche sociali.

La conferenza svolta presso la sede parlamentare ci ha dato modo di confrontarci con i colleghi europei in merito ai temi di maggiore interesse per il nostro comparto e di più recente attualità, dopo l'assegnazione delle deleghe ai Commissari europei all'Housing e al Mediterraneo: tra questi certamente il Piano Casa europeo, la ricerca di sostegni dedicati e adeguati, la semplificazione delle procedure.

Avendo ben presente che l'UE non ha tra le sua competenze il tema della casa, siamo altrettanto coscienti del fatto che senza una sensibilizzazione più ampia e la condivisione di obiettivi strategici a livello sovranazionale, non sarà certamente possibile attivare i percorsi indispensabili di recupero, efficientamento e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.



Per questo motivo e per presentare Federcasa ai nuovi eletti a livello europeo, abbiamo approfittato delle sedute di Commissione e delle numerose presenze italiane a Bruxelles in quei giorni per incontrare circa un quarto dei nostri rappresentanti al Parlamento.

Abbiamo senza alcun dubbio apprezzato molto la loro disponibilità al confronto in questa fase iniziale e soprattutto a lavorare insieme nei prossimi anni di mandato, per cercare di raggiungere obiettivi comuni, finalizzati al benessere dei nostri assegnatari



e a garantire loro servizi adeguati.

Nell'ambito di questa attività, oltre ad essere stati ospiti del MEP spagnolo Sempere per l'evento Housing Europe, in ordine cronologico di svolgimento, abbiamo avuto modo di affrontare dei primi ragionamenti con le delegazioni di:

- Forza Italia: De Meo, Tosi, Falcone, Assistente Dorfmann;
- Partito Democratico: Maran, Corrado;
- Fratelli d'Italia: Fidanza, Procaccini, Sberna, Crosetto, Donazzan, Vivaldini, Nesci, Gambino, Ciriani, Inselvini, Picaro, Torselli, Cavedagna, Fiocchi;
- Lega: Assistente Tovaglieri;
- Verdi: Assistente Scuderi.

L'impegno che abbiamo assunto come Federazione è di fornire loro costanti aggiornamenti sulle criticità per il comparto, mettendo a disposizione dati e informazioni che vorranno richiederci, ma anche ipotesi di soluzioni, idee e proposte che possano essere sostenute in modo trasversale, perché attinenti al tema casa, con profonde ricadute anche in termini sociali e di benefici per la collettività. Federcasa, attraverso i suoi Organi di rappresentanza ufficiale e l'Ufficio Europa nel prossimo futuro dovrà svolgere proprio un ruolo di valorizzazione di queste relazioni, che sono strategiche per evidenziare le peculiarità italiane in un ambito europeo, che non sempre è coerente con i bisogni e le necessità del nostro Paese.

Ci impegneremo a fondo per deludere le aspettative e portare risultati concreti per le Aziende e Enti associati.■



I rappresentanti di Federcasa a Bruxelles con i colleghi europei



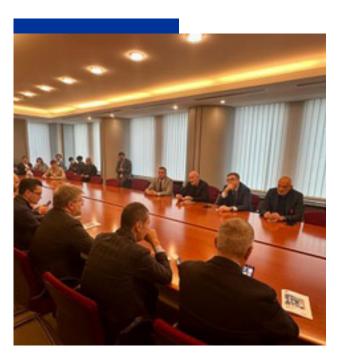
I rappresentanti di Federcasa a Bruxelles con i colleghi europei



I rappresentanti di Federcasa a Bruxelles durate le sessioni

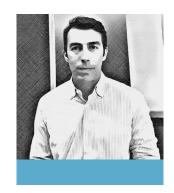


I rappresentati di Federcasa a confronto sui temi della casa



I rappresentati di Federcasa a confronto sui temi della casa



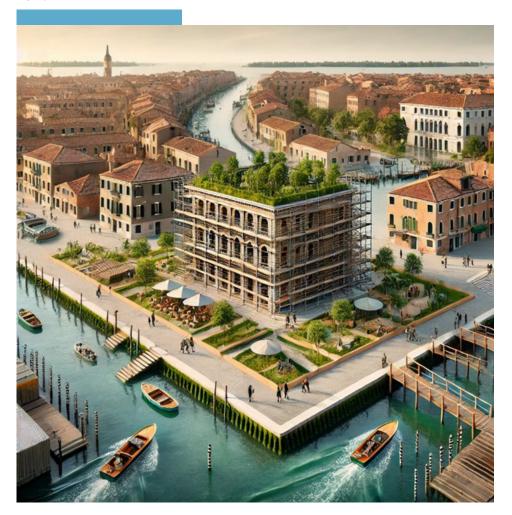


Ing. Luca Rollino C2R Energy Consulting-Xori Group per Federcasa

# Futuro sostenibile

### Venezia, contenimento e riuso del suolo edificato.

Abbiamo chiesto all'intelligenza artificiale di ChatGPT di creare appositamente per quest'articolo due immagini che rappresentino come potrebbe essere reso visivamente il concetto di Rigenerazione Urbana applicato alla città di Venezia.



Ecco un'immagine che rappresenta il concetto di rigenerazione urbana per Venezia, evidenziando il restauro di edifici storici, l'uso di tecnologie sostenibili e un ambiente rinnovato per i residenti.

La città presenta una serie di peculiarità storiche, culturali e ambientali che richiedono un approccio personalizzato e sostenibile alla rigenerazione urbana. Visti questi due risultati prodotti da questa specifica intelligenza artificiale, viene da pensare che forse su questo fronte il machine learning che la governa, deve ancora apprendere molto. Immaginarsi i tetti dei palazzi storici di Venezia ricoperti di pannelli fotovoltaici e le banchine dei canali piene di simil-giardinetti con gli ombrelloni, forse non rappresenta proprio il massimo del realismo.

Venezia è una città lagunare, unica nel suo genere, costruita su centinaia di isole collegate da ponti e canali, con una forte presenza di patrimonio culturale e architettonico. La sfida principale è la sua fragilità ambientale, aggravata dai cambiamenti climatici e dal fenomeno dell'acqua alta. Quindi, qualsiasi piano di rigenerazione urbana deve tenere conto delle problematiche legate alla necessità di salvaguardare il patrimonio storico-artistico, da coniugare con la sostenibilità ambientale, soprattutto in relazione al problema dell'innalzamento del livello del mare, e con lo spopolamento della città, specialmente della sua "parte vecchia". La popolazione residente nel centro storico di Venezia è in costante diminuzione, con un forte aumento del turismo di massa che rende difficile per i residenti continuare a vivere in città.

Gran parte del patrimonio edilizio veneziano è di



pregio storico, ma spesso si trova in stato di degrado o di cattiva manutenzione. La rigenerazione urbana in un caso specifico come quello della città lagunare deve passare necessariamente per un restauro conservativo, con interventi mirati al restauro di edifici storici mantenendo l'autenticità dei materiali e delle tecniche costruttive (un buon esempio è il restauro del Fondaco dei Tedeschi, oggi diventato un centro commerciale di lusso che ha però mantenuto intatto l'aspetto architettonico originale), e per una riconversione di edifici abbandonati, vecchie strutture industriali o residenziali





Ecco un'altra immagine che rappresenta il concetto di rigenerazione urbana a Venezia, con una combinazione di restauro architettonico, tecnologie sostenibili e nuovi spazi verdi per la comunità.

che potrebbero essere riconvertite in spazi abitativi moderni, con un occhio all'efficienza energetica e alla sostenibilità (l'Arsenale di Venezia, ad esempio, è stato in parte recuperato e riconvertito per ospitare eventi culturali, come la Biennale).

Per favorire, invece, la residenzialità e per contrastare lo spopolamento, Venezia deve tornare a essere attrattiva per i residenti. Alcune strategie vincenti potrebbero essere l'implementazione di reali politiche di housing sociale, creando alloggi accessibili per i residenti, in particolare per giovani e famiglie, o la creazione di progetti di rigenerazione urbana per la costruzione di nuovi edifici residenziali in aree non storiche della città e il riuso di edifici esistenti. Parallelamente, incentivare il ritorno delle attività locali con la presenza di negozi, artigiani e piccole imprese, rende le città vive. Politiche fiscali agevolate o incentivi potrebbero essere utilizzati per incoraggiare l'apertura di nuove attività legate al tessuto produttivo locale, ad esempio le botteghe artigianali.

Il turismo a Venezia è una risorsa, ma anche una delle principali cause del degrado urbano e sociale. Un progetto di rigenerazione urbana in tal senso e in tal contesto dovrebbe puntare su una diversificazione del turismo. Invece di incentivare il turismo "mordi e fuggi", che spesso sovraccarica il centro storico, si potrebbero promuovere itinerari alternativi, magari nelle isole meno conosciute come Burano, Torcello o Giudecca. Questo potrebbe ridurre la pressione turistica sulla città storica, congiuntamente ai risultati che le misure già in atto, come le limitazioni e le regolamentazioni per limitare l'accesso giornaliero dei turisti tramite prenotazioni obbligatorie e ticket d'ingresso in città, stanno già conseguendo. Inoltre, anche se Venezia è una città antica, potrebbe beneficiare dell'adozione di tecnologie smart per migliorare la qualità della vita e la sostenibilità.

Un esempio concreto e vincente di rigenerazione urbana è quello dell'Isola della Certosa, che negli ultimi anni è stata trasformata in un parco naturale e un centro per attività legate al turismo sostenibile e alla nautica. Questo tipo di intervento potrebbe essere replicato in altre aree abbandonate della città. La rigenerazione urbana a Venezia deve affrontare sfide complesse, come la mancanza di spazio, la conservazione dell'identità culturale e le risorse limitate. Tuttavia, con un approccio integrato che coinvolga le autorità locali, gli abitanti e le imprese, si potrebbe garantire una rinascita sostenibile, che preservi la bellezza e la vivibilità di questa città unica.

In questo 2024 il Comune di Venezia si è dimostrato sicuramente molto attivo dal punto di vista della rigenerazione urbana del proprio territorio. In questa ottica deve sicuramente collocarsi la recente firma da parte del sindaco Brugnaro del decreto che approva il progetto esecutivo per la realizzazione della nuova sede della Questura di



Venezia nell'area della "ex scuola Monteverdi" in via Ulloa a Marghera.

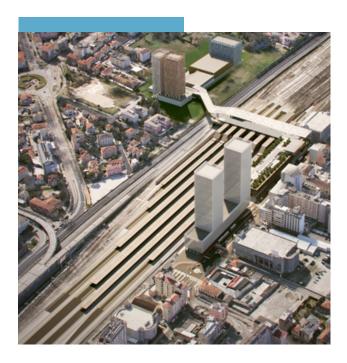
Un progetto da quasi 50 milioni di euro che ha compiuto i suoi primi passi nel febbraio del 2021 quando è stata sottoscritta tra il Ministero dell'Interno - Dipartimento della Pubblica Sicurezza - Direzione Centrale dei Servizi Tecnico Logistici e della Gestione Patrimoniale, la Prefettura, il Demanio, il Comune di Venezia e la Città metropolitana la prima convenzione per l'affidamento delle funzioni di Centrale di committenza e delle Attività ausiliarie. "Questa nuova funzione rappresenta in modo concreto la nostra idea di riqualificazione urbana. Grazie all'abbattimento dell'ex scuola Monteverdi, una scuola che era diventata rifugio di sbandati, ora arriverà un vero e proprio presidio di sicurezza e legalità. Marghera ma anche tutta Mestre, potranno contare su una struttura all'avanguardia, moderna e soprattutto posta in una zona strategica anche per garantire la sicurezza dell'area della stazione", spiega il sindaco Brugnaro.



O, ancora, il progetto di RFI della nuova stazione-ponte a Mestre presentato a inizio anno e che prevede di dare il via ai lavori a fine anno. Un nuovo hub di riconnessione urbana che prevede l'ampliamento e il restyling dell'infrastruttura per renderla più funzionale e accessibile. La riqualificazione dell'intera area, che vede il contributo e il coordinamento di FS Sistemi Urbani, capofila del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, riguarderà nello specifico la realizzazione della nuova opera di attraversamento del fascio binari, il potenziamento trasportistico e intermodale a servizio dei viaggiatori. Gli interventi garantiranno una migliore accessibilità alla stazione, attraverso un design inclusivo e privo di barriere architettoniche. Saranno potenziate, inoltre, su entrambi i fronti le connessioni intermodali tramite una riorganizzazione più funzionale dei servizi di sosta e un incremento del sistema di trasporto pubblico locale.

"La stazione di Mestre rientra nel piano di riammodernamento di 600 infrastrutture sul territorio nazionale - ha spiegato Strisciuglio, direttore generale di RFI - è tra le prime dieci in Italia per traffico di passeggeri, ma l'intervento di restyling oltre a un intervento di riqualificazione sarà un'opera di ricucitura urbana. Il concept del progetto è unire due aree della città ora divise dai binari. Uno sguardo al futuro perché la previsione è di un incremento del 30 percento del traffico che nel 2030 toccherà un totale di 21 milioni di passeggeri, di cui 18 di tipo sistematico e 3 di tipo turistico. Il nuovo hub sarà in grado di restituire uno spazio stazione adeguato e servizi efficienti per il flusso previsto. Si tratta di una progettazione eseguita con i più moderni criteri di sostenibilità urbanistica."

Ma degni di nota sono sicuramente anche gli interventi "Green e Blue" per l'adattamento ai cambiamenti climatici. Si tratta di interventi che prevedono la riqualificazione di piastre polivalenti e aree ludico-sportive, dislocate in 33 luoghi (scuole



e parchi) all'interno delle Municipalità di Chirignago-Zelarino, Favaro Veneto, Marghera, Mestre e Pellestrina, nel Comune di Venezia. Interventi volti essenzialmente a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'effetto isola di calore all'interno dei parchi cittadini e nello specifico nelle aree ludiche attrezzate, in chiave di rigenerazione urbana, tramite l'utilizzo di materiali riflettenti a basso assorbimento di calore nelle aree gioco per bambini, nelle aree riservate all'outdoor fitness e nelle aree sportive quali campi da pallacanestro, pallavolo e pattinaggio esistenti.

E ancora, l'approvazione del progetto che prevede l'ampliamento dell'area denominata "6 ettari" nel Parco di San Giuliano ed il completamento della Piazza della Laguna; l'approvazione del progetto di riqualificazione del Centro culturale Candiani relativamente al nuovo ingresso alle sale espositive; il via agli interventi di bonifica nell'area del Villaggio San Marco, con 34 aree interessate dai lavori, per una superficie complessiva di 5.908 metri quadri.

Recentissima, invece, è la notizia della pubblicazione di quattro nuovi bandi da parte del Comune di Venezia per il contenimento e il riuso del suolo edificato e per favorire lo sviluppo del territorio attraverso il riuso e la trasformazione di edifici e spazi esistenti, non utilizzati o sottoutilizzati, al fine di creare nuove opportunità economiche e sociali e proporre nuovi scenari urbani. L'obiettivo è disegnare al 31 dicembre 2024, data di scadenza dei termini di presentazione delle domande, una mappatura aggiornata degli edifici in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, quelli produttivi - sempre in zona agricola - dismessi e non utilizzati, e riqualificare le zone all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata in stato di degrado. In quest'ottica si inserisce il bando volto agli interventi di rinaturalizzazione del suolo, in applicazione all'articolo 4 della Legge Regionale 14/2019. Un'operazione per ricalibrare e rivedere lo sviluppo del tessuto edilizio urbano, attraverso il riuso degli edifici abbandonati che oggi non troverebbero una soluzione di sviluppo se non con un provvedimento dedicato.

I bandi per il riuso degli edifici in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, in applicazione della Legge Regionale 11/2004, e di quelli produttivi sempre in zona agricola, dismessi e non utilizzati, in applicazione delle norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT), prevedono la possibilità della riconversione a residenza stabile, verificando la proposta di trasformazione in termini di caratteristiche dell'intervento e di cubatura assegnabile, per un massimo di 800metri cubi. Un terzo bando selezionerà invece le richieste di interesse per la richiesta di demolizione di manufatti considerati incongrui al contesto urbano in cui sorgono.

L'Amministrazione comunale, individuati gli edifici inutilizzati, fatiscenti e pericolanti, che abbiano completato il ciclo di vita utile sotto il profilo tec-



nico, economico e funzionale, esaurendo la propria funzionalità ed il conseguente valore economico che avevano, valuterà le proposte di rinaturalizzazione del suolo sulla base delle priorità di interesse pubblico e tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dei manufatti. Nell'ambito invece delle aree di urbanizzazione consolidata in stato di degrado, il quarto bando, attraverso una variante "semplificata" al Piano degli Interventi, prevede la possibilità di autorizzare attraverso un specifico piano urbanistico attuativo intervento di rigenerazione urbana e sociale che tengano conto dei destinatari finali dell'opera, per permettere che le scelte progettuali operate favoriscano lo sviluppo e la fruizione dei servizi e delle infrastrutture presenti. Gli interventi devono riguardare complessi edilizi significativi in termini tali da costituire un ambito urbano ed essere finalizzati alla valorizzazione del territorio, individuando quali possano essere le opere di interesse pubblico, all'interno e all'esterno dell'ambito, che integrino i servizi alla persona già presenti.

In un contesto territoriale così dinamico, l'Azienda



territoriale per l'edilizia residenziale di Venezia non è di certo intenzionata a rimanere indietro. L'ATER opera nell'ambito territoriale della Città Metropolitana di Venezia attraverso un insieme di interventi che vanno dalla progettazione, alla gestione dell'edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata. Essa è un elemento cardine, di fondamentale importanza che in maniera congiunta con altri strumenti di governo e gestione del territorio.

Da segnalare, in tal senso, l'importante intervento di riqualificazione energetica portato a termine nel 2023 che ha trasformato un complesso abitativo di edilizia popolare in un polo residenziale efficiente, sostenibile e intelligente. Merito anche dei monoblocchi Alpac con VMC Helty integrata, il cui funzionamento, affidato ad un sistema di controllo domotizzato, garantisce costantemente il massimo benessere abitativo.

Tre edifici, 42 alloggi, 168 inquilini: questi i numeri attorno a cui ruota questa importante opera di efficientamento energetico promossa da ATER Venezia per il complesso di case di edilizia popolare di Via Monteprabello a Favaro Veneto, località del comune di Venezia situata sulla terraferma. Un intervento con un obiettivo sfidante, il raggiungimento della classe energetica A2, e che si è contraddistinto anche come esempio di progettazione partecipata, coinvolgendo i condòmini nelle scelte relative agli interventi e nella messa a punto di un serrato cronoprogramma che ha reso possibile eseguire le opere senza evacuare gli abitanti.

"Il complesso edilizio è stato costruito nel 1978 – spiega Fabio Nordio, Presidente ATER Venezia – e fino ad oggi non era mai stato oggetto di importanti interventi di riqualificazione. Il progetto di efficientamento, inizialmente accantonato per l'emergenza pandemica, puntava al raggiungimento della classe energetica A2: un obiettivo molto ambizioso, se si considera che si partiva da una clas-



se G. I lavori, tuttavia, sono stati portati a termine con successo in soli nove mesi: iniziati a febbraio 2023, sono stati ultimati a novembre e, grazie ad un'organizzazione dettagliata, hanno permesso ai residenti di continuare a vivere nei propri alloggi senza troppi disagi".

Coperti da un corposo finanziamento costituito sfruttando il Conto Termico, i fondi ATER e i fondi europei del POR FESR (Fondo Europeo Sviluppo Regionale), i lavori si sono concentrati su più fronti. Oltre all'isolamento del tetto e delle facciate, al consolidamento della copertura, alla riqualificazione dei sistemi di climatizzazione e di illuminazione e all'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico, grande rilevanza è stata data all'efficienza termica e acustica dell'involucro. Da un lato, infatti, sono stati sostituiti tutti i serramenti preesistenti con infissi in pvc con triplo vetro, dall'altro sono stati invece installati in tutti i fori finestra dei monoblocchi coibentati con VMC integrata. "Per gestire le dispersioni energetiche di uno dei punti più critici dell'involucro, il foro finestra, abbiamo previsto la posa di monoblocchi dotati di cassonetti per avvolgibile e spalle laterali coibentate" – spiega l'ingegner Fabrizio Vianello, Direttore Tecnico ATER Venezia. "Ma non è tutto: abbiamo voluto integrare anche un sistema di VMC per il ricambio e la filtrazione dell'aria, in modo da prevenire le problematiche indoor legate alla muffa e all'umidità e assicurare allo stesso tempo il massimo comfort abitativo".■



## Edilizia Residenziale Pubblica

### Integrazione dei criteri di sostenibilità e innovazione

Avv. Andrea Sabino



Nel contesto attuale, caratterizzato da crescenti preoccupazioni ambientali, sociali ed economiche, l'edilizia residenziale pubblica in Italia si trova di fronte a sfide senza precedenti. Tra queste, emergono le tensioni sociali legate alla carenza di alloggi adeguati e il fenomeno delle occupazioni abusive, che evidenziano l'urgenza di politiche abitative più efficaci e inclusive.

#### Criteri ESG: Environmental, Social and Governance

L'integrazione dei criteri ESG (Environmental, Social and Governance) rappresenta una sfida e un'opportunità per il futuro dell'edilizia residenziale pubblica in Italia. Dal punto di vista giuridico, l'adozione di tali criteri comporta l'adeguamento alle normative nazionali ed europee in materia di sostenibilità ambientale, inclusione sociale e trasparenza amministrativa.

Questi principi, ormai centrali nei piani di sviluppo immobiliari, sono in grado di rispondere non solo alle esigenze abitative ma anche a questioni di carattere ambientale, sociale e di governance, assicurando che gli investimenti abbiano un impatto positivo a lungo termine.

Questi interventi sono finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti degli alloggi residenziali pubblici. I sistemi di monitoraggio energetico, ad esempio, consentono una gestione più efficiente delle risorse, riducendo il consumo di energia e garantendo un notevole risparmio per le famiglie. Ciò si traduce non solo in un minore impatto ambientale, ma anche in una ottimizzazione dei costi per le amministrazioni locali. È fondamentale, tuttavia, che l'implementazione di tali sistemi rispetti la normativa sulla privacy e la protezione dei dati personali, in particolare il Regolamento UE 2016/679 (GDPR).

#### L'approccio innovativo si caratterizza nel seguente modo:

#### \_1 Criteri ambientali

Gli edifici residenziali pubblici italiani, in gran parte costruiti tra gli anni '60 e



'80, presentano alti livelli di inefficienza energetica. Secondo recenti studi, oltre il 70% di questi edifici rientra nelle classi energetiche più basse, contribuendo significativamente alle emissioni di gas serra del Paese. La Direttiva Europea 2018/844/UE sull'efficienza energetica degli edifici impone agli Stati membri l'adozione di misure per la riqualificazione energetica, richiedendo un adeguamento normativo a livello nazionale.

L'adozione di strategie ESG mira a migliorare queste criticità attraverso progetti di ristrutturazione e riqualificazione energetica che prevedono **l'uso** di materiali innovativi e sostenibili, in grado di ridurre l'impatto ambientale dell'edilizia e di aumentare la qualità dell'aria interna agli edifici; **l'efficienza** energetica con l'installazione di impianti fotovoltaici, che contribuiscono a ridurre la spesa energetica per gli inquilini e abbattere le emissioni di CO<sub>2</sub>; il recupero degli edifici dismessi, tramite la riconversione di immobili pubblici inutilizzati in alloggi sostenibili. Queste iniziative devono essere conformi alle normative urbanistiche e ambientali vigenti, nonché alle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n. 50/2016) in materia di appalti e concessioni.

#### \_2 Criteri sociali

La sostenibilità sociale si declina nella creazione di spazi abitativi che favoriscano l'inclusione e il benessere degli inquilini. L'edilizia residenziale pubblica deve garantire accessibilità per tutti, compresi anziani e persone con disabilità. Gli interventi di riqualificazione devono quindi rispettare le normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prevedere servizi condivisi come spazi verdi, aree gioco per i bambini e zone comuni per favorire l'aggregazione sociale.

Storicamente, la mancanza di adeguate politiche abitative ha portato all'emergere del fenomeno delle occupazioni abusive, soprattutto nelle grandi città. Famiglie e individui in situazione di disagio economico hanno occupato



edifici abbandonati, evidenziando un bisogno abitativo non soddisfatto dalle Istituzioni. Questo fenomeno solleva importanti questioni giuridiche relative al diritto alla proprietà privata, sancito dall'art. 42 della Costituzione, e al diritto all'abitazione, riconosciuto come diritto sociale fondamentale. Affrontare questa problematica significa non solo garantire un tetto a chi ne è privo, ma anche promuovere la coesione sociale attraverso progetti partecipativi.

#### \_3 Criteri di governance

L'aspetto di governance nel contesto dell'edilizia residenziale pubblica è fondamentale per garantire che i progetti siano gestiti in maniera efficace e trasparente. L'adozione di modelli di cooperazione tra enti pubblici e privati consente di ottimizzare le risorse e accelerare i tempi di realizzazione dei progetti. Questo tipo di partnership è stato promosso dal Governo nel contesto del Piano Casa e della Manovra 2024. Le partnership pubblico-private (PPP) sono disciplinate dal Codice dei Contratti Pubblici, che ne definisce le modalità operative e le garanzie di trasparenza e concorrenza.

La trasparenza nei processi decisionali e nella gestione finanziaria è assicurata attraverso l'utilizzo di piattaforme digitali che permettono il monitoraggio in tempo reale dei progetti, favorendo la partecipazione dei cittadini. Questo è in linea con le disposizioni del D.Lgs. n. 33/2013 sulla trasparenza amministrativa, che impone obblighi di pubblicità e accessibilità delle informazioni relative all'organizzazione e all'attività delle pubbliche amministrazioni.

Altro criterio riguarda la rendicontazione trasparente: la gestione degli interventi di edilizia pubblica secondo i criteri ESG richiede, infatti, una rendicontazione chiara e accessibile ai cittadini, affinché sia possibile monitorare i progressi e garantire che gli obiettivi di sostenibilità vengano rispettati.

Una governance efficace e trasparente è essenziale per prevenire fenomeni di corruzione e mala gestione, che in passato hanno contribuito alla crisi dell'edilizia residenziale pubblica e all'aggravarsi del problema delle occupazioni abusive.

#### Opportunità del PNRR per l'Edilizia Residenziale Pubblica

Il PNRR destina risorse significative per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> del settore immobiliare italiano e contribuire al raggiungimento degli obiettivi climatici europei per il 2030. Sono stati, invero, stanziati oltre 5 miliardi di euro per interventi specifici nell'edilizia residenziale pubblica, rappresentando un'occasione unica per modernizzare il settore e migliorare la qualità della vita della fascia di popolazione che accede al beneficio dell'alloggio popolare.

In particolare, i fondi sono destinati al miglioramento dell'efficienza energetica, con un focus su interventi come l'isolamento termico, la sostituzione degli impianti di riscaldamento e la riqualificazione delle facciate, che rappresentano alcune delle principali cause di dispersione energetica.

Il PNRR prevede anche incentivi fiscali e finanziamenti a fondo perduto per le amministrazioni locali che intraprendono progetti in linea con i criteri ESG, favorendo così la diffusione di pratiche sostenibili su scala nazionale.

Altre risorse sono convogliate nel campo dell'innovazione tecnologica. La finalità del sostegno è adottare tecnologie smart, come i sistemi di monitoraggio energetico e i dispositivi di controllo automatizzato dell'illuminazione e della climatizzazione, per una gestione più efficiente e sostenibile degli edifici. L'adozione di tali tecnologie deve avvenire nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e della cybersecurity, aspetti di crescente rilevanza giuridica nell'era digitale.

#### Conclusioni

L'adozione di criteri ESG nell'edilizia residenziale pubblica non è solo una scelta etica, ma anche una strategia che può garantire il successo a lungo termine degli investimenti pubblici. Per gli avvocati, questo scenario apre nuove prospettive professionali, richiedendo competenze interdisciplinari che spaziano dal diritto ambientale al diritto amministrativo, fino alla conoscenza delle normative europee in materia di sostenibilità e finanza pubblica.

Le politiche di riqualificazione energetica, sostenibilità sociale e governance trasparente rappresentano un punto di svolta per migliorare la qualità della vita dei cittadini e ridurre l'impatto ambientale del settore edilizio, allineando l'Italia agli standard europei di sostenibilità e innovazione. Il coinvolgimento attivo dei professionisti legali è dunque essenziale per garantire che queste trasformazioni avvengano nel rispetto della legge e dei principi di equità e giustizia sociale, contribuendo a costruire un futuro più sostenibile per tutti.■



# La patente "a crediti" in edilizia

Avv. Paolo Clarizia



Dal 1° ottobre 2024 è entrato in vigore il sistema della patente "a crediti" per le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili, così come previsto dall'art. 10 del decreto legislativo 2 marzo 2024 n. 19, convertito con la legge 29 aprile 2024 n. 56, che ha modificato l'art. 27 del T.U. Sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008).

La patente "a crediti" è uno strumento pensato per "rafforzare l'attività di contrasto al lavoro sommerso e di vigilanza in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro", al fine di incrementare la sicurezza nei cantieri edili in Italia in risposta ai numerosi incidenti accaduti negli ultimi tempi.

Il sistema si basa su un meccanismo di attribuzione e gestione dei crediti, attraverso il quale è possibile monitorare costantemente il rispetto delle normative da parte delle imprese. Solo coloro che rispettano gli standard di sicurezza e contribuzione possono operare nei cantieri temporanei o mobili.

#### A chi si rivolge l'obbligo?

L'obbligo di ottenere la patente "a crediti" riguarda tutte le imprese operanti nei cantieri temporanei o mobili – come definiti dall'art. 89, comma 1, lettera a), del D.lgs. n. 81/2008 – e i lavoratori autonomi che prestano attività in tali contesti. I soggetti tenuti al possesso della patente sono, dunque, le imprese – non necessariamente qualificabili come imprese edili – e i lavoratori autonomi che prestano la propria attività presenziando nei cantieri. In altri termini, tutti i soggetti che svolgono attività nei cantieri temporanei o mobili, sono destinatari dell'obbligo in commento indipendentemente dalla tipologia di lavoro eseguito.

Per espressa previsione normativa, non sono tenuti al possesso della patente "coloro che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale". L'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL), con la Circolare del 23



settembre 2024, n. 4, ha previsto espressamente che "ingegneri, architetti, geometri ecc." non sono tenuti al possesso della patente "a crediti". Pertanto, le società tra professionisti, gli studi professionali e le società di ingegneria risultano esclusi dall'applicazione di questa disciplina.

Non solo. Un'ulteriore esenzione è prevista per le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III, di cui all'art. 100, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023, a prescindere, dalla categoria di appartenenza (cfr. art. 27, comma 15, del D.lgs. n. 81/2008).

Quanto, invece, agli operatori economici stabiliti in uno Stato membro dell'Unione europea diverso dall'Italia o in uno Stato non appartenente all'Unione europea, l'art. 27 del T.U. Sicurezza sul lavoro prevede l'obbligatorietà del possesso della patente anche per i suddetti soggetti. Tuttavia, le modalità del rilascio sono differenti. In particolare, la norma prevede che per le imprese e per i lavoratori autonomi stabiliti in uno Stato membro dell'Unione Europea, il rilascio della patente può avvenire sulla base di un documento equivalente rilasciato dalla competente autorità del Paese d'origine; mentre per le imprese e per i lavoratori autonomi stabiliti in uno Stato non appartenente all'Unione Europea, il rilascio della patente è subordinato al possesso di un documento riconosciuto secondo la legge italiana.

È, altresì, previsto che i medesimi soggetti, in assenza di un documento equivalente o riconosciuto secondo la legge italiana, sono tenuti a richiedere la patente alla stregua delle imprese e dei lavoratori autonomi italiani.

#### Requisiti per ottenere la patente "a crediti"

Per ottenere la patente "a crediti", i soggetti interessati devono essere in possesso di una serie di requisiti.

In particolare, l'impresa che intende ottenere il rilascio della patente deve



dimostrare: a) di essere iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; b) di aver assolto agli obblighi formativi obbligatori in materia di sicurezza previsti dal D.Lgs. n. 81/2008; c) di possedere il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità; d) di possedere il Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) aggiornato; e) di possedere la certificazione di regolarità fiscale (DURF); f) di aver Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione: designato il proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP).

Anche i lavoratori autonomi devono soddisfare requisiti simili per poter operare nei cantieri con la patente a crediti. La disciplina normativa prevede, infatti, che questi dimostrino: a) di essere iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; b) avere completato la formazione sulla sicurezza, in linea con quanto richiesto dal D.Lgs. 81/2008; c) di possedere il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità; d) di possedere la certificazione di regolarità fiscale (DURF).

#### Il sistema dei crediti. Acquisizione, decurtazione e modalità di recupero dei crediti decurtati

L'aspetto centrale del nuovo istituto concerne le modalità di acquisizione, nonché di perdita, dei crediti.

Ai sensi del comma 5 del citato art. 27, al momento del rilascio della patente viene assegnato un punteggio di 30 crediti. Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con decreto 18 settembre 2024, n. 132, ha precisato che il punteggio iniziale di 30 crediti può essere incrementato fino a 100 crediti in funzione di diversi fattori.

In particolare, ai sensi dell'art. 5 del citato decreto ministeriale, le imprese e i lavoratori autonomi possono ottenere 10 crediti aggiuntivi immediatamente al momento del rilascio della patente in "ragione della storicità dell'azienda...in base alla data di iscrizione del soggetto richiedente alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, secondo la tabella allegata al presente decreto" (comma 2), mentre ulteriori 20 crediti possono essere acquisiti successivamente, a condizione che l'impresa o il lavoratore autonomo mantengano un comportamento regolare e conforme alle normative nel corso degli anni (comma 3). Inoltre, gli operatori economici che effettuano investimenti significativi in tecnologie o sistemi di miglioramento delle condizioni di lavoro, come ad esempio l'adozione del sistema di gestione per la salute e sicurezza dei lavoratori conforme alla norma UNI EN ISO 45001 certificato da organismi di certificazione accreditati, possono incrementare

il proprio punteggio fino ad un massimo di 40 crediti aggiuntivi. Dunque, l'incremento dei punti avrà alla propria base eventuali condotte virtuose poste in essere da parte del soggetto in possesso della patente.

Al contrario, le violazioni della normativa di salute e sicurezza sul lavoro comportano la progressiva decurtazione dei crediti. La diminuzione sarà più o meno consistente in relazione alla gravità della violazione contestata ed accertata da parte dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, che procederà con la decurtazione sulla base della tabella di cui all'Allegato I-bis del T.U. Sicurezza sul lavoro.

La logica di fondo è quella di spingere le imprese a adottare standard di sicurezza più efficaci al fine di contenere, se non eliminare, il verificarsi di infortuni gravi, che sono quelli che fanno perdere la maggior parte dei punti.

La patente verrà sospesa nel caso in cui il punteggio scenda al di sotto della soglia minima dei 15 crediti attivi e sarà necessario partecipare a corsi di formazione specifici per riacquisire i crediti mancanti, come previsto dall'art. 7 del decreto ministeriale.

Dunque, nella prospettiva del legislatore, chi ha punteggi elevati rimane sul mercato, chi li perde ne è momentaneamente escluso.

È poi prevista la possibilità per l'INL di sospendere, in via cautelare, la patente per un periodo fino a dodici mesi nel caso in cui si verifichino infortuni mortali o comportanti l'inabilità permanente, assoluta o parziale, del lavoratore.

#### Il regime sanzionatorio

Le imprese e i lavoratori autonomi che operano senza la patente "a crediti" o con un punteggio inferiore a 15 crediti sono soggette a sanzioni amministrative particolarmente severe.

Per tali soggetti è, infatti, prevista una sanzione amministrativa pari al 10% del valore complessivo dei lavori, e comunque non inferiore a 6.000 euro, nonché l'esclusione dalla partecipazione ai lavori pubblici per un periodo di sei mesi.

Passibili di sanzione sono anche il committente o il responsabile dei lavori che non ottemperano all'obbligo di verifica del possesso della patente "a crediti" o dell'attestato di qualificazione SOA. Tali condotte omissive sono punite con l'erogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 711,92



a 2.562,91 euro (cfr. art. 90, comma 9, lettera b-bis) del D.Lgs. n. 81/2008).

#### Patente "a crediti" ed esecuzione dei contratti pubblici

Con l'operatività del nuovo strumento sui soggetti committenti e, quindi, sulle stazioni appaltanti gravano nuovi obblighi di vigilanza.

In particolare, come ho già accennato, l'art. 90, comma 9, lettera b-bis), del T.U. Sicurezza sul lavoro stabilisce che "Il committente o il responsabile dei lavori, [...] verifica il possesso della patente o del documento equivalente di cui all'articolo 27 nei confronti delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche nei casi di subappalto, ovvero, per le imprese che non sono tenute al possesso della patente ai sensi del comma 15 del medesimo articolo 27, dell'attestato di qualificazione SOA".

È, dunque, compito del RUP verificare che le imprese affidatarie dell'appalto siano, per tutta la durata del contratto, in possesso della patente che costituisce, quindi, un requisito di esecuzione. Parimenti, dovrà controllare che l'ammontare dei crediti delle imprese e dei lavoratori autonomi operanti nel cantiere non scendano al di sotto della soglia minima dei 15 punti, il cui superamento comporta la sospensione della patente.

Sospensione alla quale non segue necessariamente la sostituzione dell'appaltatore, in quanto il legislatore ha stabilito che nel caso in cui l'impresa esecutrice abbia la patente con punteggio inferiore a 15 crediti "è consentito il completamento delle attività oggetto di appalto o subappalto in corso di esecuzione, quando i lavori eseguiti sono superiori al 30 per cento del valore del contratto, salva l'adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 14" (art. 27, comma 10, del D.lgs. n. 81/2008).

In conclusione, dall'introduzione del nuovo strumento di contrasto al lavoro irregolare e agli infortuni sul lavoro non sembrerebbero derivare aggravi particolari a carico della stazione appaltante, quantomeno se messi a confronto con gli oneri gravanti sugli operatori economici. Quest'ultimi, infatti, si sono già dovuti scontrare con l'inefficienza del portale informatico dell'INL per l'inoltro delle domande di rilascio della patente.

Aspetto che è di stretta attualità se si considera che, come chiaramente evidenziato nella circolare dell'INL n. 4/2024, dal 1° novembre 2024 non è più consentito autocertificare i requisiti mediante invio di una pec all'Ispettorato, ma per operare nei cantieri temporanei o mobili, in questa prima fase, è necessario dimostrare di aver presentato l'istanza per il rilascio della patente.

Si tratta evidentemente dei tipici malfunzionamenti e ritardi che si verificano ogni volta che si procede all'introduzione di un nuovo strumento, soprattutto se presenta anche implicazioni informatiche. ■



# Raccolta comunicazioni

### \_Ottobre 2024

#### **COMUNICAZIONE 123**

PROT. N. 1233

Roma, 30 settembre 2024 OGGETTO: Agenda parlamentare settimanale

#### **COMUNICAZIONE 124**

PROT. N. 1234

Roma, 30 settembre 2024 OGGETTO: Invio Periodico Federcasa n. 19 Settembre Aterp Reggio Calabria —

#### **COMUNICAZIONE 125**

PROT. N. 1239

Roma, 3 ottobre 2024 OGGETTO: CCNL Federcasa 2019-2021 – Rilevazione dati sindacali al 30 settembre 2024 per la ripartizione 2024

#### **COMUNICAZIONE 126**

PROT. N. 1240

Roma, 3 ottobre 2024

OGGETTO: Efficientamento dell'edilizia pubblica nel programma REPowerEU

\_\_\_

#### **COMUNICAZIONE 127**

PROT. N. 1241

Roma, 4 ottobre 2024

OGGETTO: Costituzione Commissioni Tecnico Consultive

\_\_\_

#### **COMUNICAZIONE 128**

PROT. N. 1242

Roma, 7 ottobre 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

#### **COMUNICAZIONE 129**

PROT. N. 1257

Roma, 10 ottobre 2024 OGGETTO: Richiesta dati conto termico

\_\_\_

#### **COMUNICAZIONE 130**

PROT. N. 1258

Roma, 14 ottobre 2024 OGGETTO: agenda parlamentare settimanale

**COMUNICAZIONE 131** 

PROT. N. 1269

Roma, 21 ottobre 2024

OGGETTO: agenda parlamentare settimanale

\_\_\_

**COMUNICAZIONE 132** 

PROT. N. 1270

Roma, 22 ottobre 2024

OGGETTO: richiesta dati finanziamenti REPowerEU





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