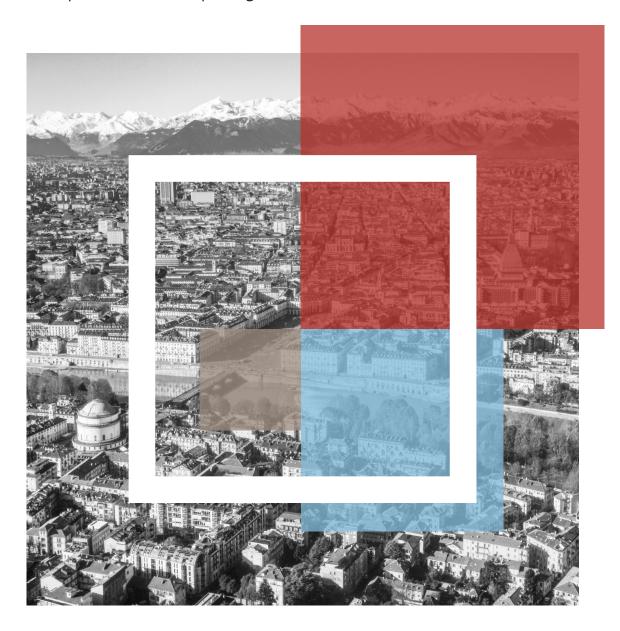


Competenze, scelte, protagonisti



# Numero 18 ATC Piemonte Centrale Luglio 2024





#### Numero 18, luglio 2024

### Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	5
Presentazione ATC Piemonte Centrale	6
Intervista a Roberto Rosso	8
Intervista al Presidente Emilio Bolla	10
Intervista al Vicepresidente Fabio Tassone	12
Fotonotizia	14
Assemblea elettiva	16
Nuovo Consiglio Direttivo	17
Eletta la Nuova Giunta Esecutiva	19
Agorà MUR	21
Convegno Commissioni Tecnico Consultive	22
Sicurezza e degrado delle città	23
Progetto sociale Imperia	25
UE - In diretta dall'Europa	28
Rubrica Ing. Luca Rollino	30
Agenda parlamentare	35
Direttiva "Case Green"	38
Articolo Avv. Andrea Sabino	42
Articolo Avv. Paolo Clarizia	46
Raccolta Comunicazioni	51

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

\_

Direzione creativa e progetto grafico MF

### **Editoriale**

Giada di Miceli Responsabile relazioni esterne e dell'ufficio segreteria



Inauguriamo il nuovo triennio della federazione dedicando questo numero ad ATC Piemonte Centrale presieduta da Emilio Bolla che gestisce un patrimonio immobiliare nell'area metropolitana torinese di 28.726 alloggi di edilizia sociale.

All'interno del numero potrete leggere un'intervista con il Senatore torinese Roberto Bolla, una con il suo vice Fabio Tassone, a seguire le nostre rubriche: quella di Luca Rollino seguita dall'agenda parlamentare di Elisabetta Maggi; da leggere con particolare attenzione a mio avviso "il punto" della Maggi sulla nuova direttiva green spiegata chiaramente e semplificata per renderla fruibile alla comprensione di tutti.

In questo numero diciotto troverete un report sull'Assemblea, sul Direttivo e sulla composizione della nuova Giunta Esecutiva di Federcasa.

Per chi non avesse partecipato alla presentazione delle relazioni finali delle Commissioni Tecnico Consultive potrà leggere una sintesi dell'appuntamento all'interno del periodico.

Non poteva certo mancare un report sull'AGORÀ del 16 luglio sugli student housing che ha avuto una grande partecipazione da parte degli enti che hanno avuto la possibilità di sottoporre all'Ing. Manuela Manenti, Commissario Straordinario per la realizzazione degli alloggi universitari del Ministero dell'Università e della ricerca e al suo collega Dott. Alessio



Pontillo, Responsabile delle borse di Studio, tutti quei quesiti per rendere più semplice la comprensione del bando da un miliardo e duecentomilaeuro. Federcasa, rappresentata dal neo Presidente Marco Buttieri e dal Direttore Patrizio Losi è stata udita dalla Commissione Parlamentare d'Inchiesta sul tema della sicurezza e del degrado delle città per dare voce ai problemi che attanagliano gli Enti.

Interessante, lo trovate a metà della nostra pubblicazione, il progetto di Co-Housing come soluzione al problema abitativo proposto da Arte Imperia, che con il suo Amministratore Unico Antonio Parolini è sempre attenta all'aspetto sociale dell'abitare.

Nella rubrica di Emiliano Cardia dedicata all'Ufficio Europa, si parla dell'iniziativa per l'Edilizia Residenziale a prezzi accessibili lanciata dalla Commissione Europea.

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

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



### Qualcosa su di me

Marco Buttieri Presidente Federcasa



Marco Buttieri, piemontese da generazioni, nasce nel cuneese, a Savigliano, nel 1976 e da sempre vi risiede. È sposato con Paola ed è padre di due splendidi bambini.

Dopo aver conseguito il diploma all'Istituto Tecnico per Geometri "M.Eula" nel 1998, si è iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo e ha avviato il suo Studio, come libero professionista.

Dal 2000 si occupa di amministrazioni condominiali oltre che di consulenza nel settore immobiliare, per società nazionali e istituti bancari.

L'impegno pubblico è la sua passione da sempre, tanto che a soli 21 anni viene eletto Consigliere Comunale della sua Città, portando avanti in qualità di Capogruppo numerose proposte amministrative.

Dopo la preziosa collaborazione, nel biennio 2001-2002, presso l'ufficio di Presidenza del Consiglio Regionale del Piemonte, nel 2004 è stato candidato a Sindaco per Savigliano.

Avendo svolto nel 1996 il servizio militare nell'arma dei Carabinieri, è con orgoglio che fa menzione anche del suo impegno, tuttora attivo, nel direttivo dell'Associazione Nazionale Carabinieri, sezione di Savigliano.

Dal 2010 è stato nominato dalla Giunta Regionale del Piemonte Presidente del C.D.A. dell'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo (Ex-IACP) e successivamente alla legge di riorganizzazione degli enti quale Vicepresidente dell'Agenzia Territoriale



per la Casa del Piemonte Sud.

Oltre alla politica, ama la buona tavola e il buon bere, ha interessi per il calcio, la musica e l'informatica.

Fra i suoi obiettivi, ci sono da sempre il vivere l'impegno pubblico con grande energia, lavorando con dedizione, a cominciare dal Comune e dalla Provincia, attraverso le Regioni, passo dopo passo, per una Italia più equa, allineata con i tempi moderni e più competitiva, dove tutti sentano di voler dare di più, perché ciascuno possa avere di più.

Tra le attività svolte nell'ambito di Federcasa Piemonte, vi è la partecipazione attiva nella stesura della proposta di legge regionale sulla riorganizzazione delle aziende Piemontesi, la battaglia sull'eliminazione dell'IMU sugli alloggi popolari e diversi progetti di inclusione sociale degli assegnatari.

### **Tanto lavoro** da fare

Patrizio Losi Direttore Federcasa



Il 28 giugno si è tenuta a Roma l'Assemblea in Federcasa che ha eletto Marco Buttieri per acclamazione Presidente.

Inizia un nuovo corso e come succede ogni volta le aspettative si intersecano con le varie valutazioni sui risultati conseguiti.

Continuità e Innovazione devono essere i cardini di una conduzione che non cancella i risultati ottenuti e che rilancia proposte, obiettivi e progetti nuovi.

Abbiamo lavorato molto in questi tre anni e consolidato un legame con le Aziende Associate.

Le tante iniziative che hanno visto protagonista Federcasa sono un patrimonio che il nuovo Presidente e la nuova Giunta hanno a disposizione.

Marco Buttieri ha esperienza del mondo dell'Edilizia Residenziale Pubblica sia come professionista che, come amministratore e questa, sue caratteristiche saranno certamente importanti per proseguire e migliorare il cammino intrapreso.

Abbiamo ancora tanto lavoro da fare, tante opportunità da cogliere. Questo sempre nell'interesse dei nostri Associati ma soprattutto delle persone che risiedono negli alloggi Popolari, famiglie con disagi economici che devono ricevere aiuto e sostegno.

Povertà, difficoltà di mantenimento, perdita del lavoro, disabilità, disagio giovanile, sicurezza e incertezza diffusa sono i temi che si affiancano al costante e quotidiano lavoro all'interno dei nostri Enti Associati.



Sostenere le famiglie e aiutarle significa conoscere le dinamiche, i problemi e cogliere da questi le opportunità per migliorane la situazione.

Fornire loro, attraverso le nostre Aziende, gli strumenti normativi e economici è un compito di Federcasa. Proporre progetti, proposte e essere in grado di concretizzarle attraverso un'azione di costante presenza nei luoghi dove si legifera costituisce un obiettivo che il nuovo Presidente ha ben presente e che lucidamente ha intenzione di perseguire.

Tutto questo ha bisogno anche di sostegni economici che non possono mancare.

La sfida è aperta e Federcasa si è già proposta per essere nei tavoli Istituzionali protagonista.

Buon lavoro a tutti.■



### **ATC Piemonte Centrale**

### Impegno per le famiglie e concretezza di risultati

L'ATC (Agenzia Territoriale per la Casa) Piemonte Centrale gestisce il patrimonio di edilizia sociale nell'area metropolitana torinese, che comprende 28.726 alloggi in oltre 40 comuni del territorio.

Di questi, 27.701 sono alloggi di edilizia sociale, regolati dalla Legge regionale n. 3 del 17 febbraio 2010. L'agenzia amministra sia alloggi di proprietà, pari a 17.614 unità, sia alloggi appartenenti ai Comuni (10.051) o ad altri enti.

La forza lavoro dell'ATC include 211 dipendenti, di cui 13 a tempo determinato. L'intero gruppo ATC, che comprende anche le società partecipate Casa ATC Servizi Srl ed Exe.Gesi Spa, conta complessivamente 393 dipendenti.

Negli alloggi di edilizia sociale vivono 56.923 persone, di cui 11.400 hanno più di 65 anni e 3.809 superano gli 80 anni. Il canone medio di locazione è di 99 euro mensili, ma per i contratti stipulati nel 2023 la media scende a 77 euro al mese.

Per migliorare la gestione del patrimonio di edilizia sociale, il consiglio di amministrazione dell'ATC ha perseguito alcuni obiettivi strategici, tra i quali la riduzione dei tempi di attesa per accelerare la messa a disposizione degli alloggi ai Comuni per le assegnazioni, il contrasto alle occupazioni abusive, la prevenzione e recupero della morosità colpevole, con azioni mirate per gestire e recuperare i crediti

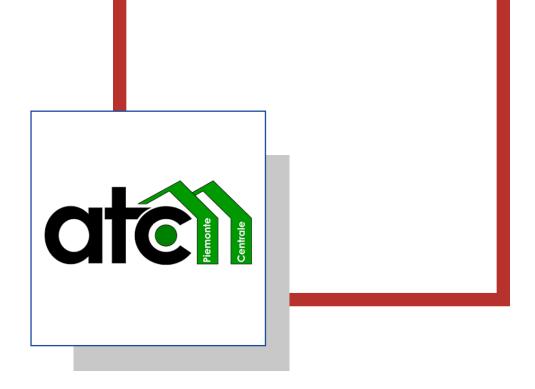


**28.726** alloggi

**40**Comuni del territorio

56.923 inquilini

www.atc.torino.it



insoluti, il potenziamento del dialogo con l'utenza e rafforzamento dei servizi, anche attraverso la digitalizzazione e l'empowerment delle competenze degli utenti. Una particolare attenzione è stata dedicata alla riqualificazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'agenzia e all'efficientamento energetico, grazie allo sfruttamento delle misure Superbonus 110%, Sismabonus e ai programmi PNRR, PNC e PinQuA.■



### Intervista a Roberto Rosso

### Responsabile nazionale del Dipartimento Casa di Forza Italia



### Senatore Rosso, che cosa occorre fare per affrontare l'emergenza abitativa in Italia?

«È di tutta evidenza la necessità di intervenire con un Piano Casa di ampio respiro dedicato all'edilizia residenziale pubblica. Oggi la domanda di alloggi popolari supera ampiamente l'offerta e, secondo gli studi di Federcasa, sono necessarie circa 300.000 nuove abitazioni per soddisfare la domanda attuale.

Mi sto occupando direttamente della questione come relatore dei disegni di legge sulla rigenerazione urbana. Credo che sia indispensabile lavorare per ostruire un grande patto pubblico-privato, per strutturare un piano che integri quartieri di case popolari nei progetti di riqualificazione urbana.

Gli enti e le agenzie che gestiscono le case popolari in molti casi hanno sfruttato bene strumenti quali il Superbonus 110% per la riqualificazione degli edifici, impiegando efficacemente le risorse. Il passo successivo è far sì che la riqualificazione si estenda ai quartieri; vogliamo affrontare non solo l'emergenza abitativa immediata, ma anche migliorare l'intera qualità della vita nei quartieri, garantendo servizi essenziali e infrastrutture moderne»

### Come vede il ruolo delle case popolari all'interno della rigenerazione urbana e quali sono i benefici attesi?

«Le case popolari hanno un ruolo cruciale nella rigenerazione urbana. La nostra visione è quella di non isolarle, ma di integrarle pienamente nei quartieri, contribuendo alla qualificazione dell'intera zona.

Questo significa che, nel nostro disegno, i quartieri di case popolari diventeranno parte di nuovi centri urbani integrati, con accesso a servizi essenziali, spazi pubblici e infrastrutture moderne. Ciò non solo migliorerà le condizioni di vita degli abitanti, ma favorirà anche la coesione sociale e lo sviluppo economico delle aree periferiche. Inoltre, stiamo lavorando per garantire che la riqualificazione degli edifici sia accompagnata dal miglioramento delle infrastrutture e dei servizi. Il nostro obiettivo è creare centri urbani periferici, riducendo la necessità di spostamenti verso il centro città e assicurando che tutti i cittadini possano



trovare i servizi di cui hanno bisogno nelle vicinanze.»

#### La casa popolare deve essere una soluzione permanente o un aiuto temporaneo?

«Forza Italia crede fermamente che le case popolari debbano essere uno strumento temporaneo per aiutare le persone in situazioni di difficoltà. Vogliamo fornire un supporto immediato a chi non ha casa o l'ha persa, ma allo stesso tempo lavoriamo per creare le condizioni affinché queste persone possano costruirsi un futuro stabile e autonomo.

Il nostro progetto politico include programmi di formazione e inserimento lavorativo, incentivi per l'acquisto della prima casa e supporti per l'accesso al credito, l'obiettivo è che le persone non dipendano a vita da un tetto pubblico, ma che possano aspirare a diventare proprietari della propria abitazione, favorendo così la mobilità sociale e una maggiore responsabilizzazione individuale.»



### L'intervista

### **Emilio Bolla**

#### Presidente ATC Centrale



### Come state affrontando il problema della vetustà del patrimonio residenziale pubblico?

«Tra il 2020 e il 2024, grazie ai finanziamenti della Regione Piemonte, agli incentivi del Superbonus 110%, alle misure previste dal PNRR, dal PNC (Piano nazionale per gli investimenti complementari del PNRR), dai programmi PINQuA (Programma innovativo nazionale della qualità dell'abitare), dai fondi CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica) e dai fondi ex Gescal, abbiamo attivato un programma di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare in gestione per un valore complessivo di oltre 500 milioni di euro. Abbiamo concluso 168 interventi in condomini di edilizia sociale, dei quali 68 amministrati direttamente da ATC, per un importo di circa 440 milioni di euro. Inoltre, sono in corso progetti per la messa in sicurezza e la riqualificazione di 2560 alloggi di edilizia sociale utilizzando i fondi ex Gescal recentemente ripartiti dalla Regione Piemonte.»

### Con quali interventi cercate di avvicinarvi alle domande dell'utenza?

«Abbiamo potenziato i canali di dialogo con l'utenza digitalizzando i servizi e semplificando le procedure. Grazie al portale "Giano" riusciamo a gestire online un buon numero di pratiche, la prenotazione di appuntamenti e la presentazione di domande per il Fondo sociale. Inoltre abbiamo aperto nuovi sportelli

Abbiamo attivato un programma di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare in gestione per un valore complessivo di oltre 500 milioni di euro.



decentrati in vari comuni, dei veri e propri uffici di recapito, per facilitare l'accesso ai servizi. Abbiamo anche potenziato il Numero Verde per segnalazioni di guasti ed emergenze, riducendo i tempi di attesa e introducendo un servizio di richiamata.»

### Fra i problemi comuni a tutti gli enti ex Iacp c'è la morosità, aggravata dalla situazione politica internazionale e dalla crisi economica. Quali sono i dati dell'Atc Piemonte Centrale?

«ATC Piemonte Centrale ha implementato diverse azioni per prevenire e recuperare la morosità colpevole. Ogni anno l'Agenzia riesce anche a recuperare oltre 7 milioni di euro di morosità incolpevole, permettendo a circa 6mila nuclei familiari di accedere al Fondo sociale. Inoltre abbiamo incrementato del 15% il personale dedicato al recupero dei crediti, che contatta proattivamente gli interessati per fornire informazioni sui pagamenti e, quando necessario, fissare appuntamenti per perfezionare le pratiche di recupero.»

### Per quanto riguarda la qualità della vita che cosa state facendo per favorire la socialità e il miglioramento dei rapporti tra gli assegnatari-inquilini?

«L'Agenzia ha avviato diverse iniziative per migliorare la qualità della vita degli inquilini, valorizzando l'iniziativa della "Festa dei Vicini" promossa insieme alla Città di Torino, favorendo progetti di coabitazioni solidali e l'organizzazione di eventi di socializzazione. Abbiamo inoltre contribuito a creati spazi dedicati a minori e mamme sole in collaborazione con la Fondazione Specchio dei tempi della Stampa. L'ultima sfida che abbiamo intrapreso è il progetto di facilitazione digitale per gli assegnatari.»



### **Fabio Tassone**

### Vicepresidente ATC Piemonte Centrale



#### Alloggi sfitti: come affrontate il problema?

«Per ridurre il numero di alloggi sfitti ATC ha velocizzato l'iter di lavorazione, consegnandone ai Comuni, che provvedono all'assegnazione agli aventi diritto, 420 nel 2020, 890 nel 2021, 526 nel 2022 e 500 nel 2023. Inoltre, sono stati avviati interventi di manutenzione straordinaria e autorecupero degli alloggi sfitti, come previsto dalla normativa regionale, per permettere agli assegnatari di farsi carico dei lavori di ristrutturazione con proprie risorse.»

### Le occupazioni abusive sono in preoccupante aumento in tutta Italia. Può darci qualche dato relativo alla vostra Agenzia?

«Il fenomeno delle occupazioni abusive di alloggi di edilizia sociale purtroppo è in crescita anche per ATC Piemonte Centrale. Siamo passati dalle 68 unità accertate al 31 dicembre 2019 alle 197 unità al 31 dicembre 2023.

Abbiamo firmato un protocollo con la Prefettura di Torino e altri enti per prevenire e contrastare le occupazioni abusive, istituendo un tavolo tecnico permanente. Inoltre abbiamo investito 800 mila euro nel triennio 2022-24 per noleggiare e installare sistemi di sicurezza negli alloggi temporaneamente sfitti; tutte queste azioni ci hanno consentito di recuperare 306 alloggi occupati abusivamente tra il 2021 e il 2023.»

A parte gli interventi strutturali, avete avviato inizia-

"

Abbiamo firmato un protocollo con la Prefettura di Torino e altri enti per prevenire e contrastare le occupazioni abusive, istituendo un tavolo tecnico permanente.



#### tive per migliorare gli aspetti di efficienza energetica?

«ATC ha avviato progetti per la costituzione di comunità energetiche rinnovabili, con un progetto pilota a Moncalieri. Abbiamo aderito al progetto europeo "Cento Climate Neutral Cities" per convergere verso la neutralità climatica entro il 2030. Inoltre abbiamo promosso politiche di mobilità sostenibile e aggiornato il nostro parco auto con veicoli ibridi.»

### Le spese energetiche, a causa della guerra, sono cresciute fortemente: come avete affrontato la situazione?

«ATC ha raddoppiato lo stanziamento per le spese legate agli impianti termici e adottato misure di contenimento dei costi e dei consumi, con limiti orari e temperature ridotte. Inoltre, abbiamo fornito ai residenti informazioni dettagliate su come accedere ai diversi bonus sociali disponibili e all'inizio del 2023 abbiamo riconosciuto un bonus, una tantum, a oltre 4 mila nuclei familiari per alleviare le spese del riscaldamento.»



## fotonotizia

### Racconigi 25

Rinasce una comunità, rivive un quartiere

Il complesso edilizio di corso Racconigi 25, a Torino, è stato oggetto di un intervento di riqualificazione che ha restituito alla città otto edifici costruiti all'inizio del Novecento nel cuore del quartiere San Paolo che si affacciano su un mercato ambulante considerato più lungo d'Europa. Originariamente edificato nel 1910 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, il complesso si estende su un isolato quadrangolare con ampie corti interne e aree verdi; negli anni '20 e '30 furono aggiunti ulteriori edifici, caratterizzati da uno stile liberty.

Nel 1978, alcuni edifici vennero sopraelevati, mantenendo la matrice stilistica originaria. Negli anni '80 furono eseguiti interventi di ristrutturazione che inclusero l'inserimento di ascensori e l'ampliamento dei locali adibiti a servizi igienici. Attualmente, il complesso è composto da otto edifici accoppiati per un totale di 347 appartamenti, di cui 52 sono stati acquistati da privati e 295 sono rimasti di proprietà dell'ATC, destinati all'edilizia sociale. Nel 2018 si verificarono alcuni crolli parziali in alcuni solai e perizie tecniche a cura del Politecnico di Torino evidenziarono criticità sia agli orizzontamenti, sia alle strutture complessive degli edifici, indebolite dagli interventi realizzati nel corso degli anni.

L'attuale amministrazione dell'Atc nel 2021 decise di dar vita a un progetto ambizioso che si è concretizzato facendo leva sugli sgravi fiscali previsti dal Governo grazie ai provvedimenti del Superbonus 110% e Sismabonus; sull'intervento PINQuA (Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare) Racconigi, finanziato con fondi PNRR e sulle somme stanziate dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), insieme a un cofinanziamento Atc con fondi della legge 560/93.

La riqualificazione, significativa per la complessità dell'intervento che ha comportato un investimento complessivo di oltre 60 milioni di euro, per le soluzioni tecniche adottate e per la combinazione di diversi fonti di finanziamento, ha permesso la rinascita di una comunità e di un quartiere.



#### Torino, 8 marzo 2024, Corso Racconigi

Visita del Ministro Zangrillo a Torino, con il Presidente Atc Emilio Bolla, il Vicepresidente Fabio Tassone e il Consigliere di Amministrazione Valentino Magazzù; alla sua sinistra il Senatore Roberto Rosso e il Direttore Generale di Atc Luigi Brossa.



#### **Torino**

Facciata di corso Racconigi 25, dopo l'intervento di riqualificazione.



### Assemblea elettiva

#### Marco Buttieri eletto Presidente



Venerdì 28 giugno, Marco Buttieri è stato eletto per acclamazione Presidente di Federcasa.

Guiderà la nostra Azienda per i prossimi 3 anni.



### **Nuovo Consiglio Direttivo**

#### Eletto dall'assemblea del 28 giugno 2024



#### **Presidente**

\_

Marco Buttieri Vice Presidente ATC Piemonte Sud

#### Componenti eletti dall'assemblea

\_

Cavallin Stefano Presidente ALER Varese Como Busto Monza e Brianza

Comini Luigi Presidente ATER Chieti

Corsini Claudia Vicepresidente ACER Rimini

Dellapietà EnricoCommissario Straordinario ATER LatinaDe Marzi MarziaPresidente Edilizia Pubblica Pratese

Di Salvo Salvatore Commissario Straordinario IACP Siracusa

Guarischi MonicaPresidente ALER Pavia LodiLattanzio Mario GiuseppePresidente ATER Pescara

Liscio Giuseppe Amministratore Unico ARCA Capitanata Foggia

Marchioni MarcoPresidente ATC Piemonte NordPanfietti LucaPresidente ERP Massa Carrara

Pellegrini Mario Presidente Edilizia Pubblica Grossetana

Roggi LorenzoPresidente Arezzo CasaTaddei LinaPresidente ACER Ravenna

**Tassone Fabio** Vicepresidente ATC Piemonte Centrale

#### Rappresentanti delle Regioni

\_

Abruzzo Maria Ceci - Presidente ATER Teramo

Basilicata Giovanni Di Bello - Commissario Straordinario ATER Matera

Bolzano Francesca Tosolini - Presidente IPES Bolzano

Calabria Grazia Maria Carmela Iannini - Comm. Straordinario ATERP Calabria



Campania Giuseppe Pagnotta - Consigliere ACER Campania
Emilia Romagna Marco Corradi - Presidente ACER Reggio Emilia
Friuli Venezia Giulia Giovanni Tassan Zanin - Presidente ATER Pordenone

Lazio Diego Bacchiocchi - Commissario Straordinario ATER Viterbo

Liguria Antonio Parolini - Amministratore Unico ARTE Imperia

Lombardia Corrado Zambelli - Presidente ALER Bergamo Lecco Sondrio

Marche Saturnino Di Ruscio - Presidente ERAP Marche

Molise Mike Matticoli - Commissario Liquidatore IACP Isernia

Piemonte Paolo Caviglia - Presidente ATC Piemonte Sud

Puglia Alberto Enrico Chiriacò - Commissario Straordinario Arca Sud Salento

Sicilia Paolo Santoro - Commissario Straordinario IACP Ragusa

Toscana Marcello Canovaro - Presidente CASALP Livorno

Trento Michele Condini - Presidente ITEA Trento

Umbria Emiliano Napoletti - Presidente ATER Umbria

Valle D'Aosta Ivo Surroz - Presidente ARER della Valle D'Aosta

Veneto Mauro Dal Zilio - Presidente ATER Treviso

Sardegna DISSOCIATA

#### Rappresentanti città metropolitane

\_

Bari Pietro Augusto de Nicolo - Amministratore Unico Arca Puglia Centrale

Bologna Marco Bertuzzi - Presidente ACER Bologna
Catania Angelo Salvatore Sicali - Presidente IACP Catania

Firenze Luca Talluri - Presidente Casa SpA Firenze

Genova Paolo Gallo - Amministratore Unico Arte Genova

Messina Giovanni Rovito - Commissario Straordinario IACP Messina

Milano Matteo Mognaschi - Presidente ALER Milano

Napoli Leonardo Impegno - Consigliere ACER Campania

Palermo Alessandra Russo - Commissario Straordinario IACP Palermo

Reggio Calabria Grazia Maria Carmela Iannini - Comm. Straordinario ATERP Calabria
Roma Orazio Campo - Commissario Straordinario ATER Roma Comune

Torino Emilio Bolla - Presidente ATC Piemonte Centrale

Venezia Fabio Nordio - Presidente ATER Venezia

Cagliari DISSOCIATA

### La nuova Giunta Esecutiva

### Eletta dal Consiglio Direttivo del 23 luglio 2024



Presidente Marco Buttieri - Vice Presidente ATC Piemonte Sud

Vice Presidente Vicario Luca Talluri - Presidente Casa SpA Firenze

Vice Presidente Angelo Salvatore Sicali - Presidente IACP Catania

#### Componenti

\_

Marco Bertuzzi - Presidente ACER Bologna

Pietro Augusto de Nicolo - Amministratore Unico Arca Puglia Centrale

Grazia Maria Carmela Iannini - Comm. Straordinario ATERP Calabria

Leonardo Impegno - Consigliere ACER Campania

Mike Matticoli - Commissario Liquidatore IACP Isernia

Matteo Adolfo Maria Mognaschi - Presidente ALER Milano

Antonio Parolini - Amministratore Unico ARTE Imperia

Francesca Tosolini - Presidente IPES Bolzano





Roma, 23 luglio

Il neo Presidente Marco Buttieri durante la riunione del Consiglio Direttivo per l'elezione della nuova Giunta Esecutiva.



Il Consiglio Direttivo riunito per l'elezione della nuova Giunta Esecutiva.



Il neo Presidente Marco Buttieri ed il Direttore Patrizio Losi durante le operazioni di voto.



Il neo Presidente Marco Buttieri con il Commisario Straordinario Grazia Maria Carmela Iannini ed il Presidente Francesca Tosolini.

### Agorà MUR

### Student Housing e risorse PNRR



Il Decreto Legge 2 marzo 2024 n. 19 ha previsto l'istituzione di un Commissario straordinario per la realizzazione degli alloggi universitari, nominato su proposta del Ministro dell'Università e della Ricerca, che opera in collaborazione con la Direzione Generale PNRR e la Struttura di missione di Palazzo Chigi con l'obiettivo di assicurare il conseguimento del target dei 60.000 posti letto per gli studenti universitari.

È prevista la realizzazione, da parte di soggetti privati e pubblici, di strutture di edilizia universitaria, prevedendo la copertura, da parte del MUR, di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. L'obiettivo è aumentare i posti disponibili per gli studenti fuorisede entro giugno 2026.

La necessità di individuare dei soggetti gestori delle



strutture e delle relative locazioni rappresenta una grande opportunità per i nostri Enti associati, che potrebbe consentirci di amministrare gli studentati nei prossimi anni, a fronte di un valore previsto 20 mila euro a posto letto.

Federcasa si propone come interlocutore diretto del Ministero dell'Università e della ricerca per lo sviluppo del progetto.■



## Commissioni Tecnico Consultive

#### Presentazione delle relazioni conclusive



Giovedì 27 giugno, nella splendida cornice della Sala Zuccari a Palazzo Giustiniani a Roma sono state presentate le Relazioni conclusive del lavoro svolto nell'ultimo triennio dalle Commissioni Tecnico Consultive di Federcasa.

Sono state cinque le Commissioni che hanno presentato il lavoro svolto nel corso del triennio appena concluso: la Commissione Politiche Abitative e Rigenerazione Urbana presieduta dall'Ingegner Luca Panfietti, quella Legale Appalti guidata dalla Presidente di Ipes Bolzano Francesca Tosolini, la Commissione Attività Fiscali e Tributarie presieduta dall'Amministratore Unico di Arte Imperia Antonio Parolini, quella degli Enti Pubblici Non Economici sovrintesa dall'Amministratore Unico di Arca Jonica Donato Pascarella e quella della Gestione Sociale della Vice Presidente di Acer Rimini Claudia Corsini.

Alla presenza dei Senatori Adriano Paroli, Alberto Losacco e dell'Onorevole Marco Osnato, la presentazione dei relatori è durata circa un paio d'ore ed è stata anche l'occasione per i tanti Presidenti presenti per discutere dei vari temi che la federazione cerca di portare all'attenzione dei tavoli governativi.

Fra i presenti anche il Presidente di Confedilizia Spaziani Testa, la Dottoressa Barbara Acreman del Ministero delle Infrastrutture e la Dottoressa Rotunno del Mef; dopo il convegno, la delegazione di Federcasa si è spostata al Ristorante del Senato per condi-



videre la cena organizzata dalla federazione la sera prima dell'Assemblea Elettiva.■

## Sicurezza e degrado delle città

### Federcasa è stata audita dalla Commissione parlamentare d'inchiesta

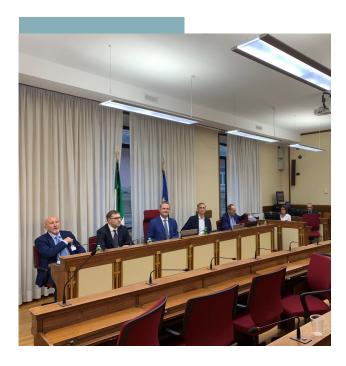


Federcasa mercoledì 3 luglio 2024 è stata audita dalla Commissione parlamentare d'inchiesta sullo Stato della sicurezza e del degrado delle città e delle loro periferie. A rappresentare la federazione a Palazzo San Macuto, c'erano il Neo Presidente Marco Buttieri e il Direttore Patrizio Losi.

La Commissione in questione ha avviato i suoi lavori nel luglio 2023, prendendo come punto di partenza il lavoro già svolto nella XVII Legislatura (2013-2018), che si era concluso con la predisposizione di una relazione che non fu poi ripresa nella legislatura successiva caratterizzata dal Covid.

Tale relazione era improntata sul concetto di far emergere una nuova questione urbana, cioè il tema della periferia non trattato come un tema settoriale, ma come una parte dei problemi sia delle grandi città che dei centri medi o addirittura medio-piccoli. Da quel lavoro è emersa la necessità di una nuova legislazione urbanistica nazionale in termini di governo del territorio che non si concentri solo sugli aspetti di disegno urbano o di carattere edilizio, ma che abbia un forte nesso con la visione economica, con le vocazioni che le città hanno e quindi con quello che qualche tempo fa si chiamava il piano strategico.

Da luglio 2023 ad oggi sono state svolte molte audizioni(Sottosegretario all'Interno Molteni; Ministro per lo sport ed i giovani, Abodi; Ministro per gli Affa-



ri europei, per le politiche di coesione e per il PNRR, Raffaele Fitto; Ministro dell'istruzione e del merito, Giuseppe Valditara; Ministro per la pubblica amministrazione, Paolo Zangrillo; Ministra dell'università e della ricerca, Anna Maria Bernini; Vice Ministro della giustizia Sisto; Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Marina Elvira Calderone; esponenti della Polizia di Stato, dei Carabinieri, della Croce Rossa, dell'Istat, di Confedilizia, del Cnel, di molte associazioni ecc.).

Diversi i temi evidenziati dal Presidente Buttieri e dal Direttore Losi fra cui quello delle occupazioni abusi-



ve e degli sfratti per morosità che sono aumentati in maniera esponenziale anche in relazione all'aggravarsi della situazione economica generale che ha influito pesantemente sul disagio abitativo. Stretta connessione con i problemi di sicurezza e degrado in molte strutture di edilizia residenziale pubblica che sono sempre più diventate dei veri e propri ghetti, continuando ad alimentare, in una sorta di circolo vizioso, situazioni di pericolosità sociale.

È stata sottolineata la mancanza di risorse economiche necessarie per mettere gli enti gestori degli immobili di edilizia residenziale pubblica in condizione di ripensare l'abitare non più come una semplice dimensione fisico-spaziale, ma come un contesto complesso.

Rimarcata anche la necessità di trovarle queste risorse, anche attraverso rapporti di partenariato con i privati e provando a pensare a soluzioni, da parte dello Stato, in grado di destinare un fondo, anche piccolo ma stabile e duraturo nel tempo, all'edilizia residenziale pubblica (sulla falsa riga degli ex fondi Gescal).

Non poteva di certo mancare un riferimento ad un auspicabile intervento legislativo che stabilisca l'esenzione dal pagamento dell'IMU per gli immobili di edilizia residenziale pubblica utilizzando, come grimaldello, quanto stabilito dall'art. 1, comma 759 della Lg di bilancio 2023 (legge 27 dicembre 2019, n. 160) che ha previsto che l'imposta IMU non è dovuta in caso di occupazione abusiva dell'immobile posseduto.

# Il Co-Housing come soluzione al problema abitativo



#### Introduzione

La normativa regionale, al fine di favorire il raccordo degli interventi abitativi di edilizia residenziale pubblica con le politiche sociali e sanitarie, prevede attività di coabitazione sociale rivolte a fasce deboli della popolazione residente, come forma di risposta integrata al disagio economico-sociale-personale di soggetti in carico

ai servizi sociali e sociosanitari territoriali.

L'individuazione di coloro che possono beneficiare di questa soluzione abitativa avviene sulla base di progetti definiti dai servizi sociali del Comune di ubicazione dell'alloggio.

#### A.R.T.E. Imperia e il Co-Housing Il progetto

L'obiettivo del progetto è quello di ridare dignità alla persona. Il gruppo di lavoro costituito da A.R.T.E. Imperia, al quale hanno aderito tutti gli ATS (ambiti territoriali sociali) della provincia, ha individuato alcune aree di utenza in stato di particolare necessità.

Lo scopo prioritario del progetto è quello di fornire ospitalità per un breve periodo, variabile rispetto alle esigenze e alle situazioni per un minimo di 6 mesi rinnovabile per altri 6 mesi in casi particolari e valutati dal gruppo di lavoro, sulla base del PAI (piano annuale inclusione) predisposto dall'A.S. (assi-



stente/i sociale/i) referente.

Si precisa che il gruppo di lavoro è stato istituito ai sensi della normativa vigente in materia di formazione continua per gli A.S. (assistente/i sociale/i) ed è stato autorizzato dal CROAS (consiglio regionale ordine assistenti sociali) Liguria che gli ha riconosciuto i crediti formativi.

#### Progetti di Co-Housing Imperia e Sanremo

A novembre 2023, A.R.T.E. ha avviato nel Comune



di Imperia il primo dei cinque progetti di Co-Housing che verranno realizzati in provincia di Imperia con l'obiettivo di fornire risposte mirate al sempre crescente bisogno abitativo.

A metà gennaio 2024 ha avuto inizio un secondo progetto nel Comune di Sanremo.

L'iniziativa, finanziata da Regione Liguria, risulta innovativa nel suo genere e nasce da una sinergia tra diversi attori che operano, a vario titolo, nel sociale. Da una puntuale collaborazione tra A.R.T.E. Imperia ed i Distretti Socio Sanitari nascono e vengono pianificati i progetti che si realizzano e si sviluppano anche grazie al contributo di associazioni ed operatori attivi nel tessuto sociale.

Nel Comune di Imperia A.R.T.E. ha acquistato un alloggio sito nella centralissima Piazza Doria dedicato al programma di accoglienza per papà separati. Nel Comune di Sanremo è stato comprato un alloggio in Strada Borgo Tinasso presso il quale ha preso il via un programma di accoglienza per care-leavers (giovani con alle spalle un percorso di comunità, privi di famiglia d'origine o con famiglie che non se ne possono prendere cura). Ad entrambe le situazioni hanno aderito associazioni ed enti di formazione fornendo supporto sociale e percorsi mirati all'inserimento lavorativo e professionale.

#### In itinere

L'azienda ha già individuato altri due alloggi, uno nel Comune di Taggia e uno in quello di Imperia, il primo dei quali verrà destinato al progetto di inserimento dedicato alle madri con minori.

#### "Il Co-Housing come soluzione al problema abitativo in Provincia di Imperia"

Nell'ambito del convegno "Insieme: emergenza abitativa e Co-Housing" organizzato lo scorso





mese di dicembre dall'Assessorato alla Comunità solidale del Comune di Imperia unitamente a SAI (Sistema di Accoglienza e Integrazione (Anci e Ministero dell'Interno) e realtà operanti sul territorio, il progetto di A.R.T.E. Imperia è stato oggetto di un intervento dal titolo "Il Co-housing come soluzione al problema abitativo in Provincia di Imperia" a cura dell'Amministratore Unico di A.R.T.E., Dottor Antonio Parolini.

#### Il convegno "L'esperienza del Co-Housing per i care-leavers, un esempio di buone prassi nella Provincia di Imperia"

L'esperienza avviata a Sanremo verrà presentata quale esempio di buone prassi all'interno del convegno formativo sulla figura del care leaver organizzato dall'Associazione Agevolando (organizzazione di volontariato con sede a Bologna, nata nel 2010 da giovani che hanno trascorso parte della loro vita "fuori famiglia" che lavora con e per i ragazzi in uscita dai percorsi di accoglienza per promuoverne l'autonomia, il benessere psicofisico e la partecipazione attiva) e dalla Comunità Padre Semeria che ha ospitato uno dei partecipanti al progetto.

Il convegno, dal titolo "L'esperienza del co-housing per i care-leavers, un esempio di buone prassi nella Provincia di Imperia" è stato accreditato presso l'Ordine degli Assistenti Sociali e si svolgerà venerdì 24 maggio a Sanremo presso la comunità co-organizzatrice dell'evento.







La Coabitazione sociale è l'esempio concreto che creando una **Rete** tra gli attori pubblici e privati, che mettono a sistema le proprie risorse, è possibile dare risposte al bisogno abitativo di più nuclei in situazioni di fragilità







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

## In diretta dall'Europa

L'iniziativa per l'edilizia residenziale a prezzi accessibili è stata annunciata da tempo nella strategia per l'Ondata di ristrutturazione della Commissione per l'Europa, che mira in generale a creare posti di lavoro, migliorare la vita e rendere verdi gli edifici. Questa strategia intende almeno raddoppiare i tassi di ristrutturazione nell'UE, abbattendo le barriere alle ristrutturazioni efficienti in termini di energia e risorse, nonché migliorando il riutilizzo e l'adattamento del patrimonio esistente.

Entro il 2030, il settore delle costruzioni potrebbe vedere 35 milioni di edifici ristrutturati e fino a 160.000 posti di lavoro "verdi" aggiuntivi.

L'Ondata di ristrutturazione sosterrà nuovi investimenti per un periodo prolungato, a partire dagli edifici pubblici e meno efficienti, stimolando la digitalizzazione e creando opportunità di crescita lungo tutta la filiera.

Come parte di questa strategia complessiva, l'iniziativa per l'edilizia popolare lavora per garantire che anche le strutture di edilizia popolare e sociale traggano vantaggio dall'Ondata di ristrutturazione. Tutto ciò garantendo ai progetti locali di edilizia popolare e sociale l'accesso alla necessaria capacità tecnica e di innovazione e al supporto dei progetti, tramite l'attivazione di distretti di sperimentazione, con un approccio di quartiere intelligente incentrato su efficienza energetica, vivibilità e innovazione, fornendo anche modelli per la replicabilità a sup-



porto di altri progetti in tutta Europa.

Questo processo dovrà necessariamente attivare partenariati di progetto intersettoriali e collegarli ad attori locali, come enti dell'economia sociale, PMI attive nel settore edile o ecosistemi rinnovabili, autorità e organismi locali, associazioni per l'edilizia abitativa, investitori e società civile promuovere l'accesso e l'uso efficiente di processi innovativi quali l'edilizia circolare e modulare, la produzione di energia rinnovabile e modelli di coinvolgimento per dare potere ai residenti e alle comunità locali.

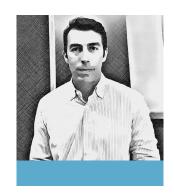
L'iniziativa per l'edilizia abitativa a prezzi accessi-

bili si basa sulla partnership per l'edilizia abitativa dell'agenda urbana, già attivata nel periodo 2015-2018, i pareri del Comitato delle regioni sull'argomento, i pareri del Comitato economico e sociale europeo, la risoluzione del Parlamento europeo sulla massimizzazione dell'efficienza energetica degli edifici dell'UE del 2020, la risoluzione del Parlamento europeo su un alloggio dignitoso e accessibile per tutti del 2021 e la Raccomandazione del Consiglio volta a garantire una transizione equa verso la neutralità climatica, sempre dello stesso anno.

In questo percorso, in particolare il Parlamento Europeo ha sottolineato: il divario di investimenti in alloggi a prezzi accessibili, che ammontava già nel 2021 a 57 miliardi di EUR all'anno; in quanto servizio di interesse economico generale (SIEG), che l'edilizia sociale è esentata dagli obblighi di notifica degli aiuti di Stato; la necessità per la Commissione e gli Stati membri di aumentare ulteriormente gli investimenti nell'UE in alloggi sociali, pubblici, efficienti dal punto di vista energetico, adeguati e accessibili; l'uso di programmi europei che sostengono la ricostruzione delle abitazioni; che tutti i futuri progetti di costruzione e ristrutturazione di alloggi mirino a promuovere edifici intelligenti, con consumi efficienti, in conformità con gli obiettivi climatici dell'Unione europea; l'opportunità che gli Stati membri e le autorità regionali e locali riconoscano, sostengano e finanzino soluzioni abitative guidate dalla comunità; infine, un approccio sostenibile all'uso del suolo urbano, dando priorità alla ristrutturazione degli edifici abbandonati rispetto alle nuove costruzioni.

Per questi motivi, approfittando anche del rinnovo delle Istituzioni europee di quest'anno, la nostra Federazione si è data l'obiettivo di essere più presente e proattiva nelle relazioni europee, al fine di contribuire a rendere più concreti, per quanto possibile e nelle nostre possibilità, gli intendimenti dell'Ondata di ristrutturazione e di tutte le iniziative e programmi di Bruxelles sulle nuove affordable house.





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

## Futuro sostenibile

La rigenerazione urbana di Torino: tra riqualificazione degli edifici ERP e il recupero delle aree urbane dismesse.

Dal radicale intervento che ha trasformato le otto palazzine di corso Racconigi 25 a Torino, al futuro centro multifunzionale che sorgerà in piazza Montale nel cuore del quartiere Vallette, fino alla riqualificazione degli edifici di corso Grosseto-via Sospello e via Villar in Borgo Vittoria, l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale ha realizzato un video per mostrare i lavori di riqualificazione finanziati grazie ai contributi del Superbonus, Sismabonus, PNRR, PNC (Piano nazionale per gli investimenti complementari del PNRR), CIPE, PINQuA (Programma innovativo nazionale della qualità dell'abitare) e altri fondi pubblici. "Grazie ai fondi stanziati dal Governo e dalla Regione Piemonte, la nostra Agenzia ha potuto avviare un programma di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare in gestione, per un valore complessivo di oltre 500 milioni di euro", spiega il presidente dell'ATC, Emilio Bolla.

Il video pubblicato da ATC Piemonte Centrale sul proprio canale Youtube a inizio luglio offre una panoramica dei lavori completati o in corso in vari quartieri popolari, mostrando, anche attraverso le testimonianze dei residenti, come questi interventi abbiano migliorato significativamente le condizioni abitative e l'efficienza energetica degli edifici. Tra i progetti illustrati troviamo gli interventi di via Ivrea e via Carema nel quartiere Pietra Alta e in corso Racconigi a Torino, del quartiere Fiordaliso a Venaria Reale, di via Einaudi a Pinerolo, e l'ambizioso programma di riqualificazione nel quartiere torinese delle Vallette, dove sono previsti la creazione di un Community Hub, nuovi spazi pubblici e servizi rivolti a giovani e anziani.

"Questi lavori – conclude il presidente Bolla – realizzati grazie a una combinazione di fondi regionali, nazionali ed europei, rappresentano un esempio



virtuoso di come le opportunità di finanziamento possano essere utilizzate per migliorare la qualità della vita dei residenti nelle case popolari".

Il presidente Bolla lo scorso venerdì 8 marzo, aveva accolto e accompagnato il ministro per la Pubblica Amministrazione, senatore Paolo Zangrillo, per un sopralluogo proprio in questi cantieri ATC di Corso Grosseto-Via Sospello e Corso Racconigi a Torino. Il ministro, che aveva partecipato a un convegno sulla riqualificazione del patrimonio di edilizia sociale presso la sede ATC il 10 luglio dell'anno prima,

aveva potuto verificare di persona lo stato di avanzamento di due cantieri finanziati con fondi PNRR, incentivi fiscali del Superbonus e risorse del CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica), dimostrando grande attenzione e costanza nel monitorare il reale avanzamento di questi progetti per il virtuoso impegno delle risorse pubbliche.

La prima tappa della visita era stata il "16esimo quartiere", un complesso di edilizia sociale di proprietà ATC tra corso Grosseto e le vie Sospello, Bibiana e Chiesa della Salute. Questo progetto di efficientamento energetico e verifica statica degli edifici, finanziato con 21.078.514,29 euro dal programma "Sicuro, Verde e Sociale" della Regione Piemonte, ha interessato 16 palazzine e 569 alloggi. Sono stati sostituiti gli infissi, è stata fatto l'idro-pulitura e la ritinteggiatura delle facciate, la bonifica e isolamento termico dei sottotetti, la realizzazione di un nuovo sistema ibrido di riscaldamento e di una nuova rete fognaria, la riqualificazione delle aree comuni e il recupero di un edificio destinato a nuovo spazio multifunzionale per il quartiere.

La seconda tappa era stata presso le otto palazzine di corso Racconigi 25, in zona Borgo San Paolo, che ospitano 347 appartamenti (52 di proprietà privata e 295 di proprietà ATC). Questo ambizioso progetto di rigenerazione, del valore complessivo





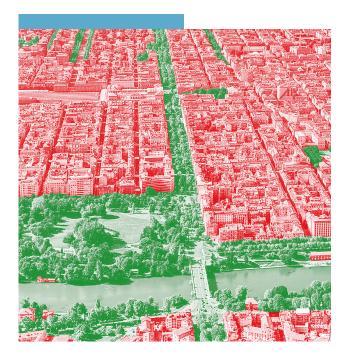
di oltre 70 milioni di euro, ha visto la conclusione degli interventi di efficientamento energetico e consolidamento strutturale su sei palazzine grazie agli sgravi fiscali del Superbonus e Sismabonus, per un importo di circa 53 milioni di euro. Gli interventi sulle altre due palazzine sono in corso, finanziati dal Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare (PINQuA Racconigi) con risorse PNRR per 10.869.843,60 euro (con la Città di Torino come soggetto beneficiario e ATC del Piemonte Centrale come ente attuatore), insieme a risorse CIPE e un cofinanziamento ATC per complessivi 7.877.508,91 euro.

Grazie invece allo sfruttamento dei fondi ex-Gescal (la Gescal, acronimo di Gestione case per i lavoratori, era un fondo destinato alla costruzione e all'assegnazione di case ai lavoratori, nato dalla trasformazione del piano INA-Casa) una trentina abbondante gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati recentemente riqualificati da ATC fra Torino e provincia. Nello specifico, sono già stati consegnati quattro alloggi a Settimo Torinese, Mon-

calieri e Nichelino; sei a Venaria e Chieri; tre a San Mauro, Caselle e Castellamonte, e uno a Druento. Altri ancora a Pinerolo, Giaveno, Ivrea, Rivarolo, Ciriè e Cuorgnè. All'appello ne mancano ancora un centinaio, come precisato dal presidente Bolla.

Nel quadro del Piano Urbano Integrato "Torino Metropoli Aumentata: Abitare il Territorio" del PNRR - M5.C2 - I 2.2, sostenuto dall'Unione Europea attraverso il programma NextGenerationEU, è stato invece avviato a inizio maggio l'ambizioso progetto di riqualificazione dei due edifici ERP situati in via Luciano e via San Giuseppe a Pinerolo. I lavori di rigenerazione urbana si concentrano sugli alloggi ERP di queste vie, con interventi mirati al miglioramento sismico, all'efficientamento energetico e all'eliminazione delle barriere architettoniche. L'iniziativa prevede la rigenerazione di oltre 4.000 mg di area, con un investimento complessivo di 5,8 milioni di euro provenienti appunto dal PNRR. Il complesso San Giuseppe è un immobile di proprietà del Comune di Pinerolo con obbligo di destinazione a servizi di assistenza sociale (ex IPAB) ed ERP. Il progetto prevede la riqualificazione e l'efficientamento energetico del fabbricato di Via Luciano, ad oggi destinato ad abitazioni di edilizia residenziale pubblica. Il progetto ha come obiettivo la rigenerazione urbana in termini di recupero sia fisico che sociale, in quanto la riqualificazione fisica dello spazio costruito metterà a disposizione luoghi per l'abitare e per l'inclusione intergenerazionale, interculturale e sociale, attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche per l'accesso alle unità abitative, la sistemazione delle parti comuni molto degradate e la riqualificazione degli appartamenti e dell'involucro esterno.

Ma girando per il Piemonte, e soprattutto per Torino, è facile imbattersi ancora in edifici e aree abbandonati, spesso zone di degrado, talvolta reperti di archeologia industriale testimonianza di un passato produttivo che ora non c'è più. O meglio, c'è



ancora, ma diverso.

Si parla ancora molto in tal senso dello studio redatto sul finire del 2023 dall'istituto indipendente di studi e ricerche "Scenari Immobiliari", che si occupa di mercato immobiliare e di economia in generale e che assieme a "Urban Up", il progetto sviluppato da Unipol, dedicato alla riqualificazione e valorizzazione immobiliare, ha elaborato il primo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana in Italia e in Europa. In questa ricerca un focus speciale è stato dedicato al Piemonte e in particolare al suo capoluogo, perché la nostra regione è quarta in Italia per aree rigenerabili e Torino è la seconda area metropolitana dopo Milano per aree dismesse da riqualificare e riconvertire. Lo studio ha evidenziato come la riqualificazione delle aree ferroviarie e industriali dismesse è stato il motore della trasformazione urbana in Europa degli ultimi trent'anni, generando un fatturato di oltre 200 miliardi di euro. Da Lisbona a Londra, a Berlino, lo skyline delineato da ciminiere di fabbriche inquinanti e maleodoranti ha lasciato posto a case moderne, nuovi grattacieli,

grandi spazi verdi. Questo lo è stato sicuramente anche per Milano, all'avanguardia nello sviluppo immobiliare post industriale su brownfield.

A trent'anni dall'approvazione del piano regolatore di Gregotti-Cagnardi, a Torino il dibattito non si è mai sopito: come riutilizzare le aree dismesse della vecchia one company town? Dal 1995 a oggi, sono state sperimentate varie soluzioni, convertendo acciaierie in parchi e centri commerciali e trasformando vecchie officine in poli culturali e per startup. Qui più che altrove, dare una nuova vita a fabbriche, caserme e scali ferroviari è indispensabile per evitare di perdere un enorme potenziale economico. "La città di Torino è stata protagonista della rigenerazione delle aree dismesse - conferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. Dagli anni novanta in poi sono stati individuati circa 12 kmq (di cui 2,1 le Spine) tra aree dismesse, inutilizzate e da trasformare, che rappresentano il 9% del territorio comunale. Ne sono state recuperate (tra San Paolo, parte dei Mercati generali, Lancia, Italgas, ecc.) circa 6,6 kmg cioè il 5% del territorio comunale. Sono stati realizzati 3,7 milioni di metri quadrati di superfici edificate, di cui il 46% residenze e il 54% funzioni terziarie e commerciali. Più 3,6 kmg di spazi e aree verdi. Rimangono da riqualificare 3,7 kmq di aree, a cui vanno aggiunti 0,5 kmg di aree ferroviarie. Le dimensioni della trasformazione torinese sono analoghe a quanto accaduto a Milano, dove è stato recuperato il 5% del territorio comunale, con 10 kmq riqualificati e ne restano ancora 9 da recuperare".

Se così stanno le cose, viene allora però da chiedersi perché la Regione ha programmato la rinascita di soli 128 chilometri quadrati, il 14% del totale contro il 21% della Lombardia, per un controvalore in termini economici di 96 miliardi, meno di quello che incasseranno Emilia-Romagna, Veneto e Lombardia che "fatturerà" da sola quasi il doppio (180 miliardi di euro). Le regioni del Nord hanno traina-



to questa rigenerazione urbana dal 2014 a oggi ma con pesi diversi. Se parliamo di superfici sviluppate, a valere di più nel conteggio totale sono il Veneto (23%), la Lombardia e l'Emilia-Romagna (20%). Il Piemonte (16%) chiude il gruppo di testa anche per la quota di investimenti. Lombardia e Veneto hanno attirato il 23% del budget italiano, l'Emilia-Romagna il 21%, il Piemonte con "solo" il 14%.

Le attività di rigenerazione urbana nei prossimi decenni si concentreranno sia su grandi trasformazioni che su interventi di minore entità. Il Comune ha iniziato a ridisegnare il piano regolatore, ma per approvarlo rapidamente è necessario modificare le normative regionali. Evidentemente, bisogna ancora migliorare. Senza perdere altro tempo. Scenari Immobiliari ha calcolato che entro il 2050 Torino punta a rigenerare il 7% della sua superficie urbanizzata (1.700 chilometri quadrati), ben al di sopra della media italiana ferma al 4,2%.

È arrivata l'ora di tirarsi su le maniche. I progetti e le aree ci sono. Si scommette sul polo di ricerca dell'Italgas in corso Regina (44 mila mg), sul Parco della Salute (313 mila mq), sulla seconda Torre di corso Inghilterra (7 mila mq), sull'area Rebaudengo (92 mila mq), sull'ex Westinghouse (40 mila mq) e sulla Manifattura Tabacchi (46 mila mq). E ancora: l'Innovation Block a piazzale Valdo Fusi, la Cavallerizza Reale in via Verdi, il nuovo ospedale al Parco della Pellerina, che sostituirà i nosocomi Maria Vittoria e Amedeo di Savoia, la ex caserma Amione in piazza Rivoli, lo Space Park, cioè le ex Cartiere Burgo a San Mauro, la Città dell'aerospazio in corso Marche, la nuova sede dell'Escp Business School in via Cavour, l'ex grattacielo Rai a Porta Susa, la stessa ex stazione di Torino Porta Susa, la ex Procura e ultima, ma non per importanza, via Sacchi.

Un elenco infinito, con alcuni progetti che partono, altri che arrancano, molti che vengono cassati. Ma quindi cosa manca ancora a Torino per trasformarla in un modello vincente di rigenerazione urbana? Sistemi Immobiliari ragiona: "Alcuni grandi capoluoghi hanno seguito un processo virtuoso e definito, grazie alla collaborazione di un'amministrazione operosa e di un'industria immobiliare capace di mettere a sistema i diversi attori. La condizione fondamentale per creare un sistema vincente di rigenerazione urbanistica a Torino, è definire una visione d'insieme". È quindi importante valorizzare il "policentrismo" per superare la contrapposizione tra centro e periferie, che attualmente rende poco attraenti molte aree. La rigenerazione urbana della città oggi si concentra sulla creazione di grandi centri universitari.

Questo sviluppo non deve limitarsi a offrire spazi per lo studio, ma deve includere servizi aggiuntivi che migliorino la vita quotidiana nel campus, come ristoranti, spazi verdi e alloggi a prezzi accessibili. Inoltre, è essenziale puntare sulla creazione di aree dedicate a startup e microimprese, spazi che favoriscano sinergie e collaborazioni. Un altro requisito fondamentale è che ci siano "processi di condivisione di intenti tra istituzioni, enti pubblici e soggetti privati", affinché tutti possano contribuire al raggiungimento di obiettivi comuni. In sintesi, è necessario un lavoro di squadra.



Dott.ssa Elisabetta Maggi

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

### Agenda parlamentare

#### Decreto Salva Casa in dirittura d'arrivo

Il Decreto-legge n. 69 del 2024, fortemente voluto dal Ministro Salvini, è prossimo all'approvazione definitiva. È stato, infatti, licenziato dalla Camera dei deputati il 19 luglio scorso, con diverse modifiche rispetto al testo varato dal Governo. Dato che il termine per la conversione in legge scade il 28 luglio, è scontata l'approvazione da parte del Senato senza ulteriori interventi.

Gli articoli del testo in via di approvazione provvedono a svecchiare il Testo unico sull'edilizia (DPR n. 380/2001) risalente ad oltre 20 anni fa che si è mostrato non più in grado di dare risposte adeguate alle necessità del patrimonio edilizio italiano.

L'on. Dario laia e l'on. Erica Mazzetti, relatori del provvedimento nel corso dell'esame alla Camera dei deputati, hanno sottolineato che il provvedimento mira alla semplificazione edilizia e urbanistica, nonché a fronteggiare il crescente fabbisogno abitativo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, riducendo così il consumo di suolo e rimuovendo, in particolare, lo stallo relativo alle compravendite di immobili causato da piccole irregolarità formali tutelando al contempo i proprietari che hanno acquistato in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici e che poi, in base alle norme sopravvenute, non hanno potuto a loro volta alienare.

#### Si riporta una sintesi, per punti, degli aspetti più importanti del Dl casa

**Doppia conformità:** fino ad oggi per chiedere la sanatoria, gli interventi dovevano essere conformi sia alla normativa edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione, sia a quella vigente al momento dell'istanza. Adesso è rich-

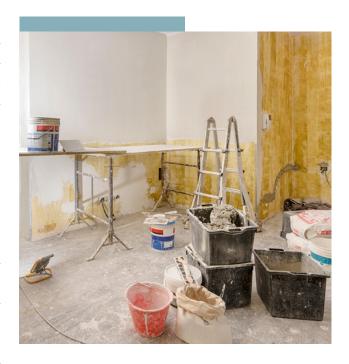


iesta la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia al momento della realizzazione dell'intervento. Gli importi per mettersi in regola non saranno superiori a 10.328 euro, cifra che si riduce a 5.164 euro se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda sia al momento della realizzazione dell'intervento.

Interventi in edilizia libera: il "salva casa" include nuove categorie di interventi in edilizia libera, come la possibilità di realizzare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (cosiddette 'Vepa') in tutti i porticati, rientranti o meno all'interno dell'edificio, e l'installazione di strutture di protezione dal sole e dalle intemperie, tipo tende a pergola con telo retrattile o elementi regolabili, comprese le cosiddette tende bioclimatiche.

Mini-case: la superficie minima per rilasciare il certificato di agibilità per i monolocali scende da 28 a 20 metri quadri, e per bilocali da 38 a 28 mq. Anche le altezze minime interne sono ridotte da 2,70 a 2,40 metri. Un'altra novità della legge di conversione è che viene innalzata al 6% la tolleranza tra il progetto e quanto viene effettivamente realizzato a opera finita per le abitazioni fino a 60 metri quadri. Per gli immobili con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, la tolleranza è invece del 2%, per quelli tra i 300 e i 500 metri quadrati del 3%, mentre sale al 4% per gli immobili che hanno una superficie tra i 100 e i 300 metri quadrati.

Cambio di destinazione d'uso degli immobili: sarà sempre consentito, all'interno della stessa categoria funzionale, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Per il mutamento senza opere sarà richiesta la Scia, mentre per quello con opere sarà necessario essere in possesso del titolo per l'esecuzione. Per le unità



al primo piano o seminterrate, il cambio è regolato dalla legislazione regionale che permette ai comuni di individuare le zone consentite.

**Sottotetti:** sono state previste regole più semplici per rendere abitabili i sottotetti, pur nel rispetto dei criteri stabiliti dalle normative regionali.

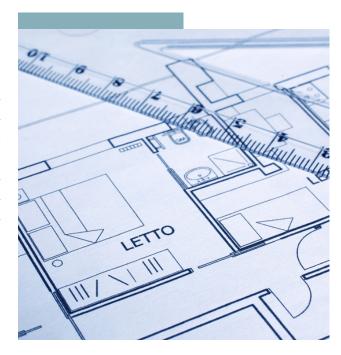
L'on Erica Mazzetti (FI), correlatore del provvedimento, nel corso del suo intervento nell'ambito delle dichiarazioni di voto nell'Aula di Montecitorio, ha messo in evidenza come, ancora oggi, il Paese si basi su una legge urbanistica nazionale, la n. 1150 del 1942, emanata 82 anni fa quando l'Italia era in fase di espansione, le città dovevano crescere, la realtà familiare era totalmente diversa da oggi. Per questo motivo, a suo avviso, il dl salva casa rappresenta un buon inizio, volto a dare risposte concrete a situazioni urgenti, con l'obiettivo, a più lungo termine, di provvedere al più presto ad emanare un nuovo testo unico delle costruzioni contenente principi validi per tutto il territorio. Sul fronte delle opposizioni, l'on. Daniela Ruffino di Azione, ha riconosciuto l'importanza per il Paese del tema della casa e di come, in questo particolare momento storico, molte famiglie non siano nelle condizioni economiche di potersi permettere un alloggio dignitoso. Nell'ambito del suo intervento, parlando di morosità incolpevole, ha riportato proprio i dati forniti da Federcasa nel corso dell'audizione svolta davanti alla Commissione d'inchiesta sul degrado delle città e delle periferie, dati che rappresentano un importante campanello di allarme sociale.

#### Rigenerazione urbana, pressing da parte dei professionisti di settore per un intervento legislativo

Il tema della rigenerazione urbana, oltre che al centro dell'agenda politica, è stato oggetto di un confronto nell'ambito di un Convegno organizzato dall'Ordine degli architetti di Roma che hanno evidenziato gli innumerevoli problemi derivanti dalla disorganicità legislativa che comporta incertezze procedurali e dalla disomogeneità sempre più accentuata tra i diversi territori del Paese.

Per questo, l'esigenza di una legge nazionale è sempre più urgente. I parlamentari presenti al Convegno hanno assicurato che, prima della pausa estiva, dovrebbe essere presentato in Senato il testo unificato di sintesi dei disegni di legge di iniziativa dei diversi schieramenti politici con l'obiettivo di raccogliere un consenso trasversale e accorciare i tempi per la successiva approvazione in Aula che, a detta del sen. Gasparri, primo firmatario di uno dei provvedimenti, potrebbe anche arrivare entro la fine dell'anno in corso.

Federcasa è stata a suo tempo audita sul tema della rigenerazione urbana davanti alla Commissione Ambiente del Senato, dove ha rappresentato la realtà dell'edilizia residenziale pubblica.



Intanto alla Camera dei deputati è stato presentato il rapporto annuale sulla gestione degli immobili pubblici, relativamente al quale l'Agenzia del Demanio ha illustrato il primo position paper dedicato al partenariato pubblico-privato individuato come un vero e proprio volano per la rigenerazione urbana.



## Direttiva "Case Green"

Elisabetta Maggi

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



La direttiva europea EPBD – Energy Performance of Building Directive, meglio nota come Direttiva Case Green è stata pubblicata l'8 maggio 2024 sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea come direttiva (UE) 2024/1275.

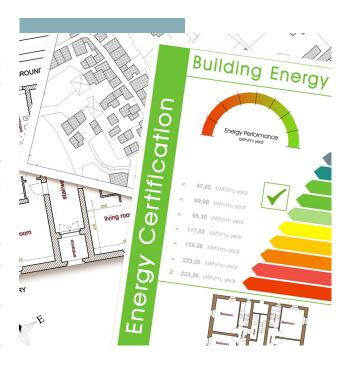
Il testo è entrato in vigore martedì 28 maggio 2024. Adesso i singoli Stati membri avranno due anni per recepirne i contenuti. Alcune misure, però, dovranno essere adottate già nei prossimi mesi.

La direttiva "Case Green" fa parte del pacchetto di riforme Fit for 55, finalizzate a ridurre progressivamente le emissioni di CO2 del parco immobiliare europeo e raggiungere l'obiettivo della totale decarbonizzazione entro il 2050 attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio europeo e il miglioramento dell'efficienza energetica. In particolare la Direttiva EPBD mira a ridurre le emissioni del settore edilizio del 60% entro il 2030 per arrivare alla neutralità climatica entro il 2050.

Gli obiettivi medi saranno definiti in base al patrimonio edilizio, al sistema nazionale di classificazione energetica e alle strategie di ristrutturazione adottate da ciascun Paese.

In breve, la nuova Direttiva prevede per l'Italia e per tutti gli stati membri che:

 Tutti gli edifici privati di nuova costruzione dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2030; dal 2028 per gli edifici pubblici.



- Tutti gli edifici residenziali dovranno ridurre il loro consumo energetico medio del 16% entro il 2030, e del 20-22% entro il 2035.
- Tutti gli edifici non residenziali dovranno ridurre il loro consumo energetico medio del 16% entro il 2030 e del 26% entro il 2033.

In Italia, le disposizioni nella Direttiva coinvolgono tra 5,5 e 7,6 milioni di residenze.

Di seguito si riporta una tabella in cui sono contenute tutte le tappe e il calendario degli obblighi e degli adempimenti che attendono i Paesi membri:

31 dicembre 2024	È previsto l'obbligo, per gli edifici non residenziali, di dotarsi di sistemi di automazione e controllo per gli impianti di riscaldamento, condizio- namento ed a ventilazione con potenza nominale utile superiore a 290 kw.
1° gennaio 2025	Fine delle agevolazioni fiscali per l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili.
31 dicembre 2025	Data entro la quale gli Stati membri dell'Ue devono presentare il piano nazionale di ristrutturazione degli edifici
29 maggio 2026	Entro tale data ciascuno Stato membro:
	<ul> <li>è chiamato a stabilire una traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale, espressa come un calo del consumo medio di energia primaria in kWh/(m² a) dell'intero parco immobiliare residenziale durante il periodo 2020-2050</li> <li>individua il numero di edifici residenziali e unità immobiliari residenziali o la superficie coperta da ristrutturare ogni anno, compreso il numero o la superficie coperta del 43% degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori e delle unità immobiliari residenziali.</li> </ul>
31 dicembre 2026	Data entro la quale dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 mq.
1° gennaio 2027	Entro tale data l'Italia deve stabilire le scadenze per introdurre valori limite del GWP totale cumulativo per gli edifici di nuova costruzione.
31 dicembre 2027	Entro tale data dovranno essere installati impianti solari su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie c superiore a 2000 mq e su tutti quelli con superficie superiore a 500 mq sottoposti a ristrutturazione.
1° gennaio 2028	<ul> <li>Entro tale data tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno essere ad emissione zero.</li> <li>Inoltre scatta l'obbligo del calcolo del GWP durante il ciclo di vita degli edifici di nuova costruzione con una superficie superiore a 1000 mq.</li> </ul>
31 dicembre 2029	Entro tale data dovranno essere installati impianti solari su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti.
1° gennaio 2030	Entro tale data tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione dovran- no essere ad emissione zero.
31 dicembre 2030	<ul> <li>Entro tale data dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici con una superficie superiore a 250 mq.</li> <li>Inoltre, entro tale data i consumi medi degli edifici residenziali e non residenziali dovranno diminuire del 16% rispetto al 2020.</li> </ul>
1° gennaio 2033	Entro tale data i consumi medi degli edifici non residenziali dovranno diminuire del 26% rispetto al 2020
31 dicembre 2035	Entro tale data il consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale deve diminuire del 20-22% rispetto al 2020
1º gennaio 2040	Entro tale data non potranno più essere installate caldaie a gas.
2050	Entro tale data va raggiunto l'obiettivo della decarbonizzazione del parco immobiliare europeo
	^



### Deroghe agli obblighi previsti dalla direttiva "Case Green"

Sono esclusi dagli obblighi previsti dalla nuova Direttiva EPBD i seguenti immobili:

- · edifici vincolati e protetti;
- · immobili storici;
- edifici temporanei;
- · chiese;
- abitazioni indipendenti con superficie < 50 m2;
- · edifici agricoli;
- case vacanza, ovvero le seconde case occupate per meno di 4 mesi/anno.

#### Incentivi

In attesa di capire quali agevolazioni potranno essere previste a livello europeo per facilitare l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, si riporta una sintesi degli incentivi previsti dall'ordinamento italiano ed attualmente ancora utilizzabili. Ecobonus: fino al 31 dicembre 2024 è prevista la detrazione Irpef e Ires con aliquota al 50% oppure al 65% (e fino al 75% per i condomini) per interventi di efficientamento energetico degli edifici. La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Sul futuro di questa agevolazione pende il divieto, imposto dalla direttiva Case Green ai Paesi UE, di concedere incentivi per l'acquisto e l'installazione delle caldaie a gas.

Bonus ristrutturazione: per tutto il 2024 può ancora essere utilizzato il Bonus ristrutturazione (ribattezzato anche Bonus casa). Questa agevolazione consiste in una detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e restauro conservativo fino a un tetto di spesa di 96mila euro. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Dal 1° gennaio 2025 la detrazione del Bonus ristrut-



turazioni tornerà all'aliquota originaria del 36% su un tetto di 48mila euro, con una nuova, probabile, decurtazione al 30% dal 2028 al 2033.

Sismabonus: tale incentivo riguarda i contribuenti che eseguono interventi per l'adozione di misure antisismiche sugli edifici. In particolare è prevista una detrazione del 50% che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione ha effetto sulle spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2024. La detrazione è più elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e quando i lavori sono stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%).

Superbonus: tale incentivo è stato depotenziato al 70% nel 2024 e potrà essere utilizzato solo dai condomini o dagli edifici da due a quattro unità, posseduti da un unico proprietario. Nel 2025 la detrazione del Superbonus scenderà al 65% e, dal 2026, verrà

definitivamente eliminato.

Bonus mobili ed elettrodomestici green: nel 2024, per un importo massimo di 5mila euro, è prevista la possibilità di portare in detrazione il 50% di quanto speso per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio. Tale detrazione viene ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Bonus barriere architettoniche: è prevista una detrazione Irpef al 75% delle spese sostenute tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025 per lavori di superamento delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Questi interventi devono riguardare esclusivamente:

- scale;
- · rampe;
- ascensori;
- · servoscala;
- piattaforme elevatrici.

La detrazione, da ripartire in 5 quote annuali, può coprire un importo massimo variabile, da 30mila a 50mila euro, a seconda dell'edificio su cui sono eseguiti i lavori.





## Esenzioni IMU e Alloggi Sociali

#### Analisi della pronuncia della Corte di Cassazione

Avv. Andrea Sabino



L'ordinanza n. 6380 dell'8 marzo 2024 della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria Civile, affronta una complessa questione relativa all'Imposta Municipale Unica (IMU), con precipuo riferimento agli alloggi sociali. La pronuncia risulta di particolare interesse in quanto chiarisce diversi aspetti normativi e interpretativi legati alle esenzioni IMU.

#### Contesto del ricorso

Il ricorso era stato proposto da una società affidataria della gestione e riscossione delle entrate tributarie del Comune di Chieti, avverso la sentenza n. 726/2021 emessa dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Abruzzo. Quest'ultima aveva invero respinto l'appello della Concessionaria contro la sentenza n. 188/2019 della Commissione Tributaria Provinciale di Chieti, che accoglieva il ricorso di ATER Chieti contro un avviso di accertamento IMU per l'anno 2014.

La ricorrente aveva lamentato la violazione e la falsa applicazione di diversi articoli di legge (art. 13 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201; art. 2 D.M. 22 aprile 2008; art. 2697 c.c.), sostenendo che la Commissione Tributaria Regionale aveva erroneamente ritenuto che fosse onere dell'ente impositore motivare le ragioni per cui era stata negata l'esenzione dall'IMU per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

#### La pronuncia

La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, confermando che gli avvisi di accertamento devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto e alle ragioni giuridiche, ma non è obbligatorio esporre ogni possibile esenzione prevista dalla legge. Spetta al contribuente dimostrare la sussistenza delle condizioni per l'esenzione.

L'ordinanza ha chiarito, altresì, che gli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, sono esenti dall'IMU a partire dal 1° gennaio 2014. La normativa distingue chiaramente tra gli alloggi



assegnati dagli ex IACP e quelli considerati "sociali".

La Corte ha sottolineato la necessità di una rigorosa interpretazione delle norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni fiscali, poiché solo gli alloggi che rientrano nella definizione normativa di alloggio sociale sono esenti dall'IMU; le altre unità immobiliari, pur essendo assegnate dagli IACP, non godono di tale esenzione, ma possono beneficiare di una detrazione di 200 euro. La Commissione Tributaria Regionale aveva correttamente applicato il principio secondo cui l'onere della prova dell'esenzione fiscale spetta al contribuente, a meno che le informazioni non siano già in possesso dell'ente impositore. Nel caso di specie, gli immobili in questione sono stati riconosciuti come esenti dall'IMU in virtù della loro destinazione ad alloggio sociale, non avendo l'ente locale dimostrato la mancata conformità degli stessi alle caratteristiche specificate nel Decreto Ministeriale.

#### Onere probatorio

La Corte ha ribadito che, in materia di IMU, gli avvisi di accertamento devono dunque essere motivati indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che li hanno determinati. Tuttavia, non è previsto l'obbligo per l'ente impositore di indicare le ragioni giuridiche relative al mancato riconoscimento di ogni possibile esenzione.

L'onere di dimostrare la sussistenza di una causa di esenzione grava sul contribuente. Questa interpretazione è in linea con il principio di stretta interpretazione delle norme fiscali esenzionali, come previsto dall'art. 14 delle preleggi. Le norme fiscali che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione. Pertanto, non è possibile ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni espressamente previsti dalla legge. Questo significa che l'onere di dimostrare che un immobile rientra in una categoria esente è rigorosamente a carico del contribuente.

È pertanto compito di quest'ultimo dedurre e provare l'eventuale ricorrenza di una causa di esclusione dall'imposta. In altre parole, spetta a costui la di-



mostrazione che gli immobili soddisfano i requisiti per l'esenzione, ad esempio, provando che si tratta di alloggi sociali ai sensi della normativa vigente.

Tuttavia, in base al principio di collaborazione e buona fede tra ente impositore e contribuente, al secondo non possono essere richiesti documenti o informazioni già in possesso dell'Ufficio. Questo principio allevia l'onere della prova per il contribuente almeno per quanto riguarda la documentazione già detenuta dall'amministrazione.

La Commissione Tributaria Regionale, nel caso di specie, aveva accertato che gli alloggi in questione, pur essendo di proprietà dell'ATER di Chieti e costruiti dall'ex IACP, avevano la funzione di ridurre il disagio abitativo e soddisfare le esigenze abitative di soggetti svantaggiati. La Commissione aveva finanche rilevato che tali alloggi avevano caratteristiche strutturali ben note al Comune, responsabile della loro assegnazione in locazione permanente. In virtù di questo, la prova della loro conformità ai requisiti di alloggio sociale non è stata contestata adeguatamente dall'ente locale.

Gli immobili sono stati, di conseguenza, riconosciuti esenti dall'IMU come alloggi sociali, perché l'ente locale o il concessionario non aveva fornito prove sufficienti per dimostrare che le caratteristiche definite dal D.M. 22 aprile 2008 non erano state soddisfatte. Questo ha confermato che, in mancanza di prova contraria, l'esenzione doveva essere riconosciuta.

#### Note a margine

Un altro aspetto rilevante della sentenza è la netta distinzione operata tra gli alloggi sociali e quelli assegnati dagli IACP. Mentre i primi possono essere esenti dall'IMU ove ne ricorrano i presupposti, i secondi beneficiano solo di una detrazione di 200 euro. La Corte ha basato questa distinzione su specifiche normative (D.L. 102/2013, conv. in L. n. 124/2013), che definiscono in modo preciso le caratteristiche degli alloggi sociali.

La decisione solleva alcune criticità interpretative, soprattutto riguardo alla definizione di alloggio sociale. La Corte ha aderito a una lettura rigorosa delle norme esenzionali, escludendo interpretazioni estensive o analogiche. Questo approccio, sebbene coerente con il principio di tassatività in materia fiscale, potrebbe risultare restrittivo in situazioni borderline, in cui le caratteristiche degli alloggi non siano chiaramente delineate.

Inizialmente, la Cassazione con l'ordinanza n. 22954/2023 aveva ritenuto incompatibile la detrazione di 200 euro per gli alloggi assegnati dagli ex IACP con l'esenzione prevista per gli alloggi sociali, indicando che, in presenza di una specifica previsione legislativa per gli ex IACP (detrazione di 200 euro), non fosse possibile applicare l'esonero previsto per gli alloggi sociali. Questa interpretazione era stata confermata da molte sentenze di merito.

Tuttavia, con la decisione oggetto della presente disamina, la Cassazione ha accolto il ricorso annullando un avviso di accertamento IMU del 2014, ritenen-

do che gli immobili in questione fossero esenti dall'imposta in quanto destinati ad alloggio sociale.

#### Punti di forza della sentenza dalla prospettiva del contribuente

La sentenza chiarisce che non tutti gli alloggi assegnati dagli ex IACP sono automaticamente esclusi dall'IMU. È necessaria una verifica concreta per determinare se gli immobili soddisfano i requisiti di alloggio sociale, secondo il D.M. Infrastrutture del 22 aprile 2008. Questo riconoscimento della specificità è positivo per gli enti come l'ATER, poiché permette di distinguere e valorizzare gli immobili destinati a funzioni sociali importanti.

Un altro punto di forza della sentenza è lo spostamento dell'onere della prova contraria sull'ente impositore (il Comune). Questo significa che spetta al Comune dimostrare che gli immobili non soddisfano i requisiti per l'esenzione, alleggerendo il carico di prove che il contribuente deve fornire. Per gli ex IACP, questo rappresenta una protezione significativa contro accertamenti ingiustificati e potenzialmente abusivi.

Sebbene l'ordinanza in esame possa sembrare in contrasto con precedenti pronunce, come l'ordinanza n. 22954/2023, essa offre un chiarimento essenziale: la detrazione di 200 euro per gli alloggi ex IACP non è incompatibile con l'esenzione per gli alloggi sociali. Questo può essere visto come un passo avanti verso una maggiore giustizia fiscale per gli enti di edilizia residenziale pubblica e al contempo rafforza la posizione del contribuente, sostenendo che gli alloggi sociali, destinati a ridurre il disagio abitativo, dovrebbero godere di un trattamento fiscale favorevole.

#### Conclusioni

L'ordinanza n. 6380/2024 della Corte di Cassazione rappresenta una vittoria importante per gli enti di edilizia residenziale pubblica, come l'ATER. Ribadendo che l'onere della prova della conformità degli alloggi ai requisiti di "alloggio sociale" spetta al Comune, la Corte ha fornito un chiaro quadro normativo che protegge i contribuenti da accertamenti ingiustificati. La distinzione tra alloggi sociali ed ex IACP, nonché l'applicazione rigorosa delle esenzioni IMU, confermano l'importanza di un approccio normativo preciso e attento alle esigenze sociali degli enti pubblici.

A ben vedere, la pronuncia sottolinea anche la necessità di una maggiore chiarezza legislativa per evitare interpretazioni divergenti e garantire una gestione fiscale equa e uniforme.

A ben vedere, l'ordinanza in narrativa promuove un approccio collaborativo tra enti impositori e contribuenti, basato sul principio di buona fede, riducendo l'onere documentale per i contribuenti quando le informazioni sono già in possesso dell'amministrazione.



# Il "nuovo" Principio del risultato

#### L'ultima arma contro l'Amministrazione difensiva

Avv. Paolo Clarizia



#### Un metodo nuovo, o il ritorno al metodo classico?

La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.lgs. n. 36/2023 è stata seguita, come di rito, da una nutrita produzione dottrinale interessata a cogliere le novità e i relativi risvolti pratici della disciplina introdotta con l'ultimo Codice dei Contratti pubblici.

Chiunque abbia intrapreso la menzionata ricerca dell'inedito, si è da subito imbattuto nella tanto agognata novità. Ed infatti, il nuovo Codice apre con una delle innovazioni più importanti: l'enunciazione di una serie di principi generali (Parte I, Titolo I, artt. 1-12).

Può senz'altro stupire che tale dato venga accolto con enfasi; del resto, non dovrebbe sorprendere che un corpo normativo per definizione organico, quale dovrebbe essere un codice, prima ancora di occuparsi del dettaglio delinei lo scheletro della materia che si prefissa di disciplinare. Tuttavia, per quanto l'approccio del Legislatore del 2023 appaia ai più "scontato", non ci si può esimere dal rilevare che i Codici precedenti (D.lgs. n. 163/2006 e D.lgs. n. 50/2016) non prevedevano alcuna norma dedicata ai principi.

Come si legge nella Relazione allegata al Codice, con l'espressa indicazione dei principi generali il Legislatore ha voluto rendere intellegibile il disegno unitario sotteso al corpo normativo, fornendo dei criteri per la corretta interpretazione delle norme che l'interprete può – o per meglio dire, deve – impiegare non solo per sciogliere i dubbi ermeneutici, ma anche per colmare le eventuali lacune, sempre più frequenti in un mondo in continua evoluzione in cui la legge arranca dietro alla continua emersione di nuove fattispecie.

Si delinea, quindi, un approccio legislativo che certamente non può essere definito "nuovo", anzi. Piuttosto, sembrerebbe assistere ad una riscoperta della migliore tradizione codicistica animata dall'ambizione di redigere un corpo normativo organico ed autosufficiente.

Ebbene, è proprio in questa riscoperta del passato che può essere ravvisata la



novità, soprattutto se si considera il portato e la valenza dei principi enunciati. Il ritorno ai principi generali della materia esprime, infatti, la consapevolezza dell'impossibilità di racchiudere entro delle regole minuziose qualsiasi comportamento materiale che può emergere sia nella fase di affidamento che di esecuzione di un contratto pubblico. Ciò rappresenta un evidente cambio di paradigma rispetto a quanto siamo stati precedentemente abituati, specie dal D.lgs. n. 52/2016.

In quest'ottica, la scelta operata dal Legislatore del 2023 è stata letta da molti come l'esplicita denuncia del fallimento del sistema degli atti di soft law, e in particolare delle Linee Guida introdotte con il Codice dei contratti pubblici del 2016. La soft obligation che doveva provenire dalle c.d. "regole-non regole" si è via via trasformata in una capillare disciplina di qualsiasi fattispecie immaginabile, con la finalità di ridurre al minimo la discrezionalità delle stazioni appaltanti. Il "Principio del risultato", di cui all'art. 1, sancisce il mutare dell'approccio nei confronti della discrezionalità della P.A., volto non più a reprimerla, ma a valorizzarla al fine autoresponsabilizzare le stazioni appaltanti nel tortuoso percorso per la realizzazione dell'interesse pubblico. Ecco all'ora l'evidente rottura con quel passato poc'anzi ricordato che consente di fregiare il D.lgs. n. 36/2023 dell'appellativo "nuovo".

#### La discrezionalità secondo il risultato

Prima ancora di soffermarsi sul "nuovo" atteggiarsi della discrezionalità, va chiarito quale sia il risultato al quale fa riferimento l'art. 1 del D.lgs. n. 36/2023. È la stessa disposizione, al comma 1, a esplicitarne la portata: il risultato da raggiungere consiste nell'affidamento dei contratti di appalto e di concessione e nella loro esecuzione in modo tempestivo, efficiente e parsimonioso. Nel perseguire il risultato puntualizza il medesimo comma, le stazioni appaltanti devono comunque operare nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza.



Fondamentale per visualizzare i contorni del concetto di risultato è la previsione del comma 2, ai sensi del quale concetti (o principi?) quali la concorrenza e la trasparenza non devono essere tutelati come un mero fine, ma, più correttamente, come mezzo in vista del raggiungimento del risultato.

Certamente i concetti fin qui espressi non appaiono particolarmente dirompenti e il Legislatore ne è consapevole, tant'è che al comma 3, chiarisce che il principio del risultato non è altro che l'attuazione, nel settore dei contratti pubblici, del principio del buon andamento e dei suoi corollari dell'efficienza, efficacia ed economicità.

Senza dubbio di maggior rilievo è il dettato del comma 4, il quale stabilisce che il principio del risultato è il criterio prioritario per l'esercizio del potere discrezionale e per l'individuazione della regola nel caso concreto. Il risultato diviene, quindi, strumento per far fronte alla complessità nella più volte tentata ricerca della semplificazione.

In tale passaggio del nuovo Codice, è stata identifica la chiara volontà politica di porre fine alla stagione dell'"attacco alla discrezionalità" che ha imposto un atteggiamento difensivo degli amministratori, identificato nella cd "paura per la firma".

Argomentazioni certamente condivisibili, che però non devono indurre a ritenere che il "nuovo" principio del risultato si ponga in chiave antagonista rispetto al principio di legalità. Ed infatti, i due principi non devono essere posti in contrapposizione, ma devono essere tra loro armonizzati.

In questo senso il Consiglio di Stato ha opportunatamente evidenziato come "il risultato concorre ad integrare il paradigma normativo del provvedimento [non a sostituirlo n.d.r.] e dunque ad "ampliare il perimetro del sindacato giurisdizionale piuttosto che diminuirlo", facendo "transitare nell'area della legittimità, e quindi della giustiziabilità, opzioni e scelte che sinora si pensava attenessero al merito e fossero come tali insindacabili" (Consiglio di Stato, n. 2866/2024, idem n. 3985/2024).

Quanto, invece, all'applicazione in concreto del principio del risultato; dall'analisi della casistica giurisprudenziale si ricava che il principio in questione è stato evocato dal Giudice amministrativo esclusivamente per dirimere controversie relative alla corretta interpretazione della lex specialis di gara.

Le prime pronunce sul tema sono tutte concordi nel ritenere che nel caso in cui non vi sia univocità nell'interpretazione delle disposizioni della legge di gara, l'interpretazione adottata dalla stazione appaltante è da ritenersi legittima se risponde correttamente all'esigenza di garantire il conseguimento dell'obbiettivo dell'azione pubblica, con il riconoscimento del prioritario interesse al celere

raggiungimento delle finalità dell'appalto. Conseguentemente, il mancato rispetto di rigidi formalismi non comporta l'illegittimità della scelta della stazione appaltante, quando a quei formalismi "violati" non sia connessa una concreta ed effettiva esigenza di tutela del privato.

#### Le prospettive

Come si è potuto ampiamente constatare, l'enunciazione del "Principio del risultato" è stata accolta positivamente, tanto positivamente che forse ci si è fatti trascinare dall'entusiasmo.

Del resto, qualsiasi intervento legislativo in materia di semplificazione ha sempre destato la simpatia dei più (molto meno della dottrina più attenta).

Sicuramente, la manifestata intenzione di deresponsabilizzare gli amminsitratori è ammirabile, soprattutto se finalizzata a riportare l'attenzione sul proprio sentiero naturale rappresentato dalla cura dell'interesse pubblico. Troppo spesso, l'agire dell'Amministrazione si è, infatti, mostrato incapace di perseguire il proprio fine, rimanendo avviluppato dagli innumerevoli formalismi ed incertezze tipiche dell'elefantiasi normativa.

Allo stesso modo, è certamente apprezzabile il risvolto che può avere il principio in questione in ordine alla sindacabilità dell'agire amministrativo. Se davvero il "Principio del risultato" costituisce un parametro interposto che consente al giudice di sindacare la discrezionalità dell'amministrazione, il rapporto tra Amministrazione e cittadino si è davvero scrollato di dosso anche le ultime rimanenze di un'arcaica concezione. Il mito dell'insindacabilità della discrezionalità amministrativa appare sempre più recessivo innanzi all'esigenza di garantire una tutela piena ed effettiva ai privati.

Seppure gli aspetti positivi riconducibili al "Principio del risultato" siano molteplici, questi non possono non essere valutati in correlazione ai rischi, agli elementi potenzialmente negativi.

Tra gli effetti collaterali, quello che senz'altro appare più rischioso è l'innamoramento incondizionato per un principio, fenomeno sempre più frequente in un contesto caratterizzato da norme di dettaglio sempre più caratterizzate dall'incertezza dovuta anche alla loro inadeguatezza a rimanere attuali. In tale quadro, dunque, il rischio di cadere vittima di innamoramento per un principio è assai probabile. La tentazione di risolvere l'enpasse ricorrendo all'enunciato generale molto spesso è una tentazione troppo forte, o banalmente appare la strada più semplice. Si instaura, quindi, un circuito vizioso nel quale il principio, grazie alla sua intrinseca malleabilità, viene di volta in volta modellato finendo per trasfor-



marsi da nobile principio generale, capace di orientare e di informare, a temibile diritto tiranno, sordo al dialogo e inesorabilmente prevaricatore.

In questa prospettiva, un ruolo fondamentale è rivestito dalla Giurisprudenza che dovrà ponderare l'impiego da parte delle stazioni appaltanti del detto principio, rimanendo ben vigile sui rischi che si annidano nel suo eccessivo ricorso, o addirittura nella sua mitizzazione.

# Raccolta comunicazioni

### \_Giugno 2024

#### **COMUNICAZIONE 92**

PROT. N. 947

Roma, 1º luglio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

\_

#### **COMUNICAZIONE 93**

PROT. N. 951

Roma, 1º luglio 2024

OGGETTO: Assemblea Generale – Roma 28 giugno 2024. Elezioni Organi Statutari

\_

#### **COMUNICAZIONE 94**

PROT. N. 955

Roma, 8 luglio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

\_

#### **COMUNICAZIONE 95**

PROT. N. 982

Roma, 12 luglio 2024

OGGETTO: INCONTRO AGORA' - 16 luglio 2024 ore 16.00

\_

#### **COMUNICAZIONE 96**

PROT. N. 986

Roma, 15 luglio 2024

OGGETTO: Promemoria INCONTRO AGORA' - 16 luglio 2024 ore 16.00

\_

#### **COMUNICAZIONE 97**

PROT. N. 987

Roma, 16 luglio 2024

OGGETTO: Agenda Parlamentare settimanale

\_\_\_

#### **COMUNICAZIONE 98**

PROT. N. 989

Roma, 17 luglio 2024

OGGETTO: A SEGUITO DELL' INCONTRO AGORÀ DI IERI MARTEDÌ 16 LUGLIO 2024





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