

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 2
Milano
Febbraio 2023

—



Indice dei contenuti

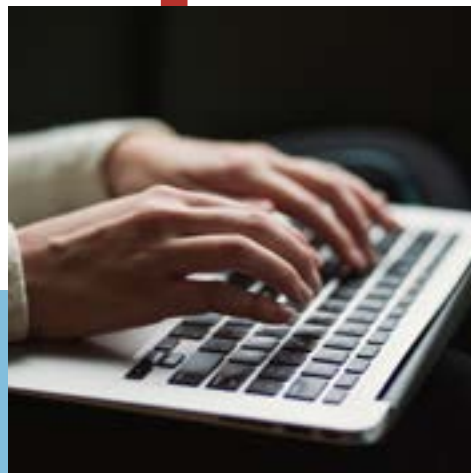
Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	6
Presentazione ALER Milano	8
Intervista a Mario Angelo Sala	12
Un nuovo "Spazio CASA"	16
Emendamenti	18
Appuntamenti Federcasa	24
Fotonotizia	26
Dicono di NOI	28
Commissioni	30
Osservatori ERP	32
Osservatorio giuridico e piattaforma normativa	34
HE - Federcasa incontra AVS	36
HE - Accordo del Pantheon di Agrippa	38
HE - Eventi 2003	41
Eurhonet - Federcasa a Vienna	42
Eurhonet - Eventi 2003	45
Raccolta Comunicazioni	48

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

Art director e progetto grafico
Marco Fiore

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Gentili lettori, nella Speranza che abbiate apprezzato i numeri precedenti, eccoci a voi con il numero due di EFFE dedicato principalmente all'Aler di Milano.

Milano ha dei numeri importanti e il Presidente dell'Aler Angelo Sala porta sulle sue spalle un fardello significativo.

Visti i commissariamenti degli IACP della Sicilia eccezion fatta per quello di Catania siamo stati costretti a cambiare le Commissioni Tecnico Consultive e ad integrarle anche con i nuovi componenti di Giunta Esecutiva, in questo numero vi forniremo le nuove composizioni definitive che sono già al lavoro.

Il mese di Febbraio per la politica è sempre un mese molto delicato. I componenti di Giunta si sono spesi molto in questi mesi con i loro referenti politici per sensibilizzare il Governo ad affrontare il problema non più rinviabile degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Sia Forza Italia che il Pd hanno presentato degli EMENDAMENTI per la proroga del Superbonus 110%. Per rendere partecipi anche le aziende sui lavori in corso, il Direttore Losi ha organizzato un'Agorà in modo che fossero più comprensibili a tutti e per spiegarne gli iter parlamentari.

Sono tanti gli appuntamenti di FEDERCASA nel 2023: i convegni e i nuovi appuntamenti con le Agorà da voi apprezzatissime e molto seguite.

Lo spazio FOTONOTIZIA sarà dedicato all'incontro fra Angelo Sala e il Ministro delle Infrastrutture Mat-

teo Salvini che per i suoi primi 100 giorni di governo ha scelto proprio la sede dell'Aler.

In questo numero, vi informeremo sugli avanzamenti del neonato Ufficio Europa che sempre più spedito viaggia con Housing Europe ed Eurhonet nel vecchio continente. Abbiamo ritenuto opportuno raccogliere tutte le COMUNICAZIONI che hanno sostituito le vecchie CIRCOLARI alla fine del notiziario per renderne la consultazione di mese in mese più immediata e diretta.

Da questo numero in poi, troverete anche un nuovo spazio dedicato alla RASSEGNA STAMPA suddiviso in due parti: uno in cui si parla di "noi" e uno in cui si parla dei 'nostri temi', in modo che possiate essere sempre aggiornati a 360°.

Si accettano consigli e suggerimenti, ma soprattutto la VOSTRA collaborazione. ■



Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa

Appurato che le politiche pubbliche per l'abitare non sono più rinviabili, bisogna introdurre subito il tema e le questioni ad esso correlate nell'agenda politica italiana, evidenziando allo stesso tempo l'importanza delle persone e della qualità dell'ambiente in cui vivono. Superbonus 110%, Sismabonus, Pinqua, PNRR ecc. hanno di fatto stimolato l'avvio del processo di rigenerazione di un più che vetusto patrimonio ERP presente in Italia; esaurite queste risorse, è ora giunto il momento di delineare la visione futura, guardando ai prossimi 10 anni.

Serve un innovativo PIANO DELLE POLITICHE ABITATIVE che includa dei fondi strutturali.

Oggi gestiamo l'83% del patrimonio residenziale pubblico totale in Italia, le nostre Aziende adempiono egregiamente alla loro mission facendo fronte quotidianamente alle necessità di un'utenza che conosce livelli di fragilità economica e sociale anche estremi, in un contesto profondamente aggravato durante la pandemia.

Nonostante tutto ciò, non godiamo di sufficiente considerazione a livello governativo.

Al patrimonio di Edilizia Residenziale sovvenzionata gestito, si sono aggiunte negli ultimi anni altri 25 mila alloggi di Edilizia Residenziale Sociale a canone calmierato per rispondere alla domanda della 'fascia grigia' e per farvi transitare quei nuclei che hanno superato il reddito di permanenza negli alloggi a

canone sociale. Le nostre Aziende Casa impiegano oltre 7.000 dipendenti e dirigenti che operano in 82 realtà e rappresentano un patrimonio di conoscenze, di esperienze e di professionalità che si è formato in decenni di attività di amministrazione, di attuazione di interventi di costruzione, recupero, manutenzione e di promozione e attuazione di programmi di riqualificazione urbana.

Abbiamo dunque il know-how per essere chiamati ai tavoli di Governo quando si parla di "Edilizia Residenziale Pubblica".

Tali strutture hanno contemporaneamente fornito i servizi necessari a migliorare la coesione e l'inclusione e l'assistenza sociale ad un'utenza insediata che conta complessivamente circa 2,4 milioni di persone e che, seppure abbiano trovato risposta al bisogno primario della casa, sono sempre più in una condizione di sofferenza socio-economica.

Pur tuttavia nella percezione collettiva è ricorrente una visione semplicistica secondo la quale il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è in molti casi mal gestito, non assolve completamente alla sua funzione sociale e rappresenta più un peso che una risorsa. L'esiguità delle risorse disponibili impone di privilegiare iniziative che portino alla riqualificazione e ad un effettivo ampliamento del parco abitativo pubblico, in una logica di differenziazione degli strumenti in funzione dell'intensità del disagio.

Risulta dunque molto importante che la politica del-



**“
Rilanciare le politiche
pubbliche abitative
per l’abitare.
L’obiettivo cardine
per Federcasa,
un impegno
indifferibile
per il Governo.**

la casa venga seriamente presa in considerazione assicurando dei fondi strutturali annuali che consentano alle aziende casa di poter pianificare anno per anno gli investimenti con l’obiettivo di:

- porre un freno all’attività edificatoria e all’uso del suolo,
- privilegiare la riqualificazione, il riuso e la razionalizzazione dell’esistente, anche attraverso l’inserimento degli interventi nell’ambito di processi di riqualificazione urbana.

Le Aziende Casa, opportunamente supportate, possono svolgere un ruolo fondamentale nell’innescare e nella co-gestione dei processi rigenerativi, attraverso la costruzione di alleanze strategiche con enti pubblici e soggetti privati, comunità di abitanti e organizzazioni della società civile.

L’obiettivo è incrementare il patrimonio ERP attraverso il recupero di strutture esistenti, l’integrazione e valorizzazione del patrimonio, la riqualificazione prestazionale ed il miglioramento del comfort abitativo, assieme alla sperimentazione di nuovi modelli e servizi connessi all’abitare. ■



Obiettivi per segnare il percorso

Patrizio Losi
Direttore FederCasa



Da quando ho iniziato la mia attività di Direttore nel febbraio 2022 mi sono posto il problema di capire quale obiettivo dare alla mia azione.

Partendo proprio dallo Statuto di FederCasa mi sono proposto alcune finalità che avessero come obiettivo lo sviluppo e l'incremento di un percorso di approfondimento, di servizio e di Lobby (intesa come pressione per difendere gli interessi dei nostri Enti Associati) ho ritenuto importante mettere in atto una verifica sulla capacità di poter far fronte a tutto questo in rapporto alla organizzazione e al personale a disposizione. Ho pensato che fosse necessario porre l'attenzione ad un diverso modo di concepire l'attività lavorativa proprio per essere in grado di poter affrontare diverse tematiche in maniera sinergica generando così una capacità di offrire servizi, prestazioni o solamente informazioni in maniera totale e completa.

Successivamente, per sviluppare l'interazione e la collaborazione tra tutti i dipendenti (con il fine di rigenerare una capacità di lavoro insieme ma con l'apporto di ognuna delle professionalità presenti) ho cominciato a suddividere le attività della Federazione attraverso due soli ambiti.

La Ragioneria (con funzioni talmente specifiche che non possono essere condivise) e una Grande Segreteria (che fosse in grado appunto di avere specifiche competenze ma che potesse avere la potenzialità di lavorare insieme su progetti comuni). Accanto a questa impostazione ho ritenuto importante porre

l'attenzione anche all'aspetto comunicativo, non solo rivolto alle interlocuzioni che sono di competenza del Presidente (rapporti con i Parlamentari, il Governo e le altre Istituzioni o Associazioni che hanno interessi convergenti) ma proprio rivolto principalmente ai nostri Associati. Grazie a questa impostazione siamo comunque stati in grado come Uffici di organizzare diverse azioni che hanno portato ad avere dagli associati un buon riscontro.

All'interno della Grande Segreteria abbiamo gestito:

- l'Osservatorio Giuridico e quello Erp;
 - le Consulenze (per dare risposte alle richieste che spesso arrivano dagli Enti Associati su tematiche specifiche);
 - le Commissioni che si stanno sviluppando in maniera, più incisiva e partecipata;
 - la Comunicazione;
 - la Preparazione di un nuovo sito nel quale verranno organizzate finestre nelle quali si potrà intervenire, postare o pubblicare video qualunque altra informazione;
 - gli Eventi (abbiamo già organizzato due Convegni nel 2022 e ci accingiamo a metterne in campo altri tre nei prossimi mesi) che hanno la peculiarità di essere per la Federazione a costo zero avendo sviluppato una sinergia con gruppi importanti che hanno interesse, non solo economico, alle nostre tematiche;
- gli Incontri online con le nostre Aziende Associate, che chiamiamo Agorà (ne sono state organizzate



“Sviluppare l’interazione e la collaborazione tra tutti i dipendenti, con il fine di rigenerare una capacità di lavoro insieme ma con l’apporto di ognuna delle professionalità presenti.

12) che ci consentono di trattare o sviluppare problematiche ma anche di porci in contatto diretto e frequente con gli Enti e non solo (anche organi istituzionali);

- il nuovo Ufficio Europa;
- l’Archivio Documenti che ha consentito di ridurre la presenza di cartaceo a favore di una scansione generalizzata (dopo aver selezionati gli incartamenti degni di essere conservati) che riduce lo spazio e che agevola l’eventuale ricerca dei documenti;
- la Dismissione dei magazzini di Napoli e Roma che peraltro ci hanno portato ad un risparmio di circa 18,000 euro l’anno;
- lo Sviluppo dei software aziendali con l’introduzione di un nuovo sistema di raccolta dati e registrazione in occasione delle varie riunioni (Consiglio Direttivo e Assemblea);
- la Gestione del protocollo attraverso l’uso del software Maestrato;
- le varie Partecipazioni ad Enti di Rappresentanza (Enel, GSE, MITE, INU, ISI, RUR);
- lo Spostamento in un unico spazio degli uffici operativi;
- una campagna di Censimento dati che ci consentirà di avere i dati aggiornati ogni anni. Questo consentirà a Federcasa di avere un archivio aggiornato.

Un lavoro che porterà dei risultati a medio lungo termine. L’obiettivo deve essere quello di rendere più funzionale e veloce l’azione che Federcasa deve svolgere a servizio delle Aziende Associate. ■



ALER Milano

L'azienda per la casa più grande d'Italia

I numeri dell'Aler di Milano sono da capogiro. Può infatti contare su un patrimonio di 71.057 unità immobiliari di cui 43.245 a Milano e 27.812 in provincia. Il Presidente è Mario Angelo Sala. In carica dal primo febbraio 2017, Sala ha alle spalle una lunga carriera nel settore della casa, ultima in ordine cronologico quella di Commissario straordinario e poi Presidente dell'Aler di Varese, Como, Monza e Brianza, Busto Arsizio, per le quali, ha seguito in prima persona la fusione.

L'ALER di Milano, Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale, istituita con la legge regionale n. 13 del 10 giugno 1996, nel 2008 ha festeggiato i cento anni della sua fondazione.

Aler Milano gestisce circa 70 mila alloggi nella città metropolitana, l'azienda più grande d'Italia in fatto di edilizia popolare.

Partendo da una analisi geografica dei confini delle zone comunali e dalla dislocazione degli immobili, ALER Milano ha individuato tante "porzioni" di città da amministrare separatamente.

Il territorio è stato diviso in sei zone, di cui quattro in città e due in provincia, all'interno delle quali ricadono dai circa 9.000 ai 14.000 alloggi.

Ad ogni area corrisponde una U.O.G., Unità Organizzativa Territoriale, responsabile unitaria di tutti i servizi dedicati all'utenza all'interno del perimetro di



71.057
unità immobiliari

43.245
a Milano

27.812
in provincia

200.000
inquilini



riferimento.

Più specificamente:

U.O.G. 1: Milano centro/sud (zona 1, 5 e parte 6) 11.284 u.i

U.O.G. 2: Milano Ovest (zone comunali 7 e parte della 6), 12.042 u.i

U.O.G. 3: Milano Nord (zone comunali 2, 8 e 9), 8.721 u.i

U.O.G. 4: Milano Est (zone comunali 3 e 4), 11.198 u.i

U.O.G. 5: Rozzano/Legnano 14.410 u.i

U.O.G. 6: Sesto San Giovanni/Rho 13.402 u.i.

Le U.O.G , strutturate e autonome, ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare e monitoraggio dei quartieri di propria competenza. Ciascuna opera come una piccola ALER, con strutture, risorse, collaboratori responsabilizzati e più operatori di front office a disposizione degli utenti. L'inquilino che porrà una domanda sarà seguito dalla propria U.O.G., avrà sempre una persona cui fare riferimento, e i problemi verranno risolti più velocemente.

	2017	2018	2019	2020	2021	NOTE
IMPOSTE SUL REDDITO (IRES)	€ 7.660.183,00	€ 7.912.628,00	€ 9.832.438,00	€ 7.573.881,00	€ 9.697.551,00	
IMU	€ 4.753.273,00	€ 4.478.285,00	€ 4.800.810,00	€ 11.628.306,00	€ 12.454.353,00	
TASI	€ 568.811,00	€ 480.570,00	€ 601.207,00	€ -	€ -	
ALTRE IMPOSTE E TASSE NON SUL REDDITO	€ 11.955.765,00	€ 13.536.441,00	€ 11.083.104,90	€ 13.294.080,00	€ 14.540.213,00	imposta di registro contratti (quota Aler), imposta di bollo, Iva indetraibile, altre imposte
	€ 24.938.032,00	€ 26.407.924,00	€ 26.317.559,90	€ 32.496.267,00	€ 36.692.117,00	

Per quanto riguarda il Recupero della Morosità Aler Milano è in continua ascesa basti guardare alla tabella che segue:



ANNO	MOROSITA' CORRENTE	% MOROSITA'
2016	€ 51.790.000	33%
2017	€ 47.338.000	28%
2018	€ 43.146.000	25%
2019	€ 42.961.000	25%
2020	€ 54.844.000	30%
2021	€ 59.616.000	32%

La Morosità Incolpevole, a seguito della sottoscrizione dell'accordo morosità siglato nel 2015 e modificato l'8/2/2021 ha numeri preoccupanti.

4.079 domande valutate, 3.611 domande accolte incolpevoli per € 63.535.739,08, 333 domande non accolte per € 7.925.682,35, 1.835 domande, al 31/12/2021 da sottoporre alla commissione.

Anche i dati sulla lotta alle Occupazioni Abusive non sono meno impegnativi:

ANNO	OCCUPAZIONI CONSOLIDATE	TENTATIVI OCCUPAZIONI ABUSIVE	ESCOMI IN FLAGRANZA	MANCATE ESTROMISSIONI IN FLAGRANZA	% UNITA' IMMOBILIARI RECUPERATE IN FLAGRANZA
2016	3.263	714	440	274	62%
2017	3.466	870	562	308	65%
2018	3.467	842	648	194	77%
2019	3.145	917	740	177	81%
2020	3.180	977	788	189	81%
2021	3.128	770	618	152	80%

Passando alla riqualificazione alloggi. Nell'ultimo quinquennio sono stati ristrutturati 6.458 alloggi per un importo di circa 80 milioni di €.
Per quanto riguarda la Manutenzione straordinaria ecco i dati:

Interventi	Importo finanziato
1) RIQUALIFICAZIONE Q.re BOLLA	€ 32,5 milioni
2) D.L. RILANCIO - SUPERBONUS - 110%	€ 225 milioni
3) RIQUALIFICAZIONE SAN SIRO (CIPE + FONDI MIT+ FONDI REGIONALI)	€ 40 milioni
4) PNRR - PINQUA - Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'Abitare (GRATOSOGGIO)	€ 62,8 milioni
5) FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR - Piano Nazionale Ripresa e Resilienza	€ 24 milioni
6) Interventi di Manutenzione Straordinaria	€ 90 milioni
7) RECUPERO ALLOGGI SFITTI 2018/2022 (6.458 alloggi)	€ 80 milioni
8) FOTOVOLTAICO	€ 6,3 milioni
TOTALE	€ 560,6 milioni



L'INTERVISTA

Mario Angelo Sala

Presidente ALER Milano

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

«Dal 2017, anno del mio insediamento, siamo riusciti a ridurre di circa 8 punti il tasso di morosità, ovvero dal 33 al 25 %. Gli anni della pandemia, purtroppo, hanno riacuito la difficoltà dei nostri inquilini nella corresponsione dei canoni e servizi, riportando il tasso al 30%. L'obiettivo del 2022 è stato quello di contenere il più possibile la morosità degli assegnatari prevedendo di poter approvare a bilancio un tasso inferiore al 30%.

Una riflessione importante riguarda la percentuale della morosità incolpevole, infatti circa il 90% degli utenti morosi che presentano domanda alla Commissione esaminatrice vengono dichiarati incolpevoli in quanto trattasi di nuclei che non hanno mezzi economici per poter sostenere il pagamento del canone e degli oneri accessori.».

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

«Il problema dell'IMU rimane una questione assai complessa, che grava pesantemente sui bilanci delle nostre Aziende. Nel 2022 la sola Aler Milano ha pagato IMU per quasi 13 milioni di euro, principalmente per alloggi sfitti e occupati abusivamente,

“

Nel rispetto dei rigorosi parametri aziendali, e in un quadro di compatibilità economica, la mission di ALER Milano è quella di garantire una casa confortevole e dignitosa a tutti i ceti meno abbienti.



risorse che vengono di fatto sottratte a possibili interventi di manutenzione sul patrimonio.

Il recente intervento del Governo che ha previsto l'esenzione dal pagamento dell'imposta per gli alloggi occupati abusivamente, consentirà almeno un risparmio per l'Azienda che potrà così destinare maggiori risorse agli investimenti. L'auspicio è che si possa arrivare ad una esenzione completa dell'imposta per il nostro patrimonio, che anche quando non è locato a canone sociale, è comunque destinato a particolari categorie in stato di difficoltà con canoni che sono comunque ben lontani dal canone di mercato.»

Parliamo di IVA PRORATA

«L'iva pro rata rappresenta un altro costo importante che grava sui nostri bilanci (mediamente per 12 milioni di euro). Emettendo infatti i canoni di affitto in esenzione, l'Azienda non può detrarsi per intero l'iva sugli acquisti che rimane pertanto a carico dell'Azienda. La percentuale di pro rata, pur oscillando di anno in anno, si avvicina al 90%, il che vuol dire, che il 90% dell'iva sugli acquisti non può essere recuperata dall'Azienda che la deve pertanto versare all'erario».

Proroga superBonus 110, può darci dei dati che coinvolgono la sua azienda?

Quanti sono gli alloggi che hanno approfittato del bonus per riqualificare il proprio stato? E quanti non sono riusciti a farlo, perché?

«L'efficienza energetica è da sempre posta al centro della progettazione di Aler Milano che le riconosce un grande potenziale, consentendo anche la riduzione delle spese per riscaldamento e di energia elettrica alle fasce deboli. L'Azienda ha subito colto l'opportunità offerta dal Superbonus 110%, attivandosi immediatamente per sviluppare progetti e procedure di gara finalizzati a realizzare manutenzioni straordinarie dei fabbricati mediante l'efficientamento energetico e convertendo interventi già in corso in modo da migliorare le prestazioni energetiche dei componenti edilizi in modo che rientrino nel campo di applicazione delle citate norme. Ad oggi oltre 6 mila alloggi stanno beneficiando dei lavori eseguiti mediante il Superbonus 110%. L'azienda ha infatti in corso centinaia di



interventi di efficientamento tra la città di Milano e i Comuni della provincia per un importo pari a 320 milioni di euro. Le tempistiche serrate definite dalla normativa non hanno permesso di coinvolgere interamente il patrimonio anche, in particolare, poiché l'iter autorizzativo necessario per gli edifici soggetti alla tutela dei beni culturali non avrebbe garantito sicuramente i termini previsti».

I vincoli all'uso del PPP per l'accesso agli incentivi sono veri o presunti?

«Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) offre diverse opportunità per la gestione del patrimonio pubblico. Innanzitutto, consente di sfruttare risorse economiche private in assenza di finanziamenti pubblici specifici per l'opera che si intende realizzare. Con il PPP, spesso associato a proposte di project financing, è previsto, infatti, che la quota maggioritaria del capitale investito provenga dal soggetto privato. Quest'ultimo avrà poi, nella maggior parte dei casi, la possibilità di rientrare del proprio investimento con la gestione diretta in concessione del bene pubblico. Ciò consente di realizzare un'opera anche in assenza di finanziamenti pubblici dedicati. Un ulteriore vantaggio legato ai PPP, soprattutto quelli ad iniziativa privata, che scaturiscono cioè da una proposta avanzata dall'operatore privato, è quello legato alla procedura di allocazione dei rischi. Tale procedura tiene indenne o limita il più possibile, la stazione appaltante da una serie di rischi che in altre forme contrattualistiche sarebbero a carico dell'ente pubblico. La linea guida n. 9 dell'ANAC individua e definisce una serie di rischi che devono essere necessariamente allocati all'operatore privato nella cosiddetta "matrice dei rischi", quali: il rischio operativo tra cui il rischio di progettazione, il rischio di esecuzione, il rischio di disponibilità ecc. Se adeguatamente redatti i contratti di PPP, per propria natura, garantiscono maggiormente l'ente pubblico rispetto alla corretta e completa realizzazione dell'opera rispetto ad un appalto tradizionale anche se predisposto all'interno di un sistema di qualità certificato. Un ulteriore vantaggio legato ai contratti di PPP deriva dall'associazione di altre forme contrattuali quali l'EPC che permettono ad esempio di perseguire obiettivi di efficientamento energetico e riqualificazione dei sistemi edificio/impianti senza oneri per l'ente o per gli utenti nel caso di edilizia residenziale pubblica, ricavando

risorse per rientrare dall'investimento privato, direttamente dalla riduzione dei consumi e di conseguenza dei costi energetici».

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

«Dal 2017, anno del mio insediamento, l'andamento delle occupazioni abusive per Milano e Provincia ha evidenziato un netto miglioramento passando da più di 4.000 alloggi occupati abusivamente a 3.400 nel 2022.

Quanto sopra anche grazie alla sottoscrizione del Piano Operativo di azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive fra Comune di Milano, Regione Lombardia e Prefettura.

L'Azienda al fine di contrastare in maniera più incisiva il fenomeno ha messo in atto diverse strategie tra cui:

- L'utilizzo di allarmi negli alloggi vuoti nei quartieri più a rischio;
- Installazione di circa 450 telecamere;
- Collaborazione con ex appartenenti alle FF.OO nei quartieri più colpiti;
- Guardie giurate armate di supporto al Settore.

I risultati positivi sono stati raggiunti anche grazie alla sempre proficua collaborazione con le FF.OO».

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

«Il condominio c.d. "misto" essendo un condominio a tutti gli effetti di legge, è per sua natura giuridica, un soggetto privato diverso da ALER. L'espressione ormai recepita come "condominio misto" pone in rilievo la coesistenza di proprietà dell'Ente pubblico e proprietà di soggetti privati.

Il condominio è regolato da una gerarchia delle fonti del diritto quali:

- Norme del Codice civile
- Leggi speciali
- Leggi regionali
- Regolamenti condominiali

La giurisprudenza inquadra la figura dell'amministratore del condominio e la sua funzione come di ufficio di diritto privato».■



Un nuovo "Spazio CASA"

Un buon esempio di welfare abitativo integrato

"I grandi quartieri di una città come Milano devono essere sostenuti con presidi istituzionali che vanno a coprire gli spazi inutilizzati, diventando punti di erogazione di servizi socio-sanitari, amministrativi e gestionali per l'utenza che sempre più vive in situazione di fragilità.

Un plauso va ad Asst Fatebenefratelli Sacco che si è impegnata a garantire la presenza di questi ambulatori territoriali, nell'ambito delle Case di Comunità". Così il presidente di Aler Milano, Angelo Sala, ha presentato il quinto "Spazio Casa Aler", finanziato da Regione Lombardia e Unione Europea. Si trova al Lorenteggio, in via Oderzo, con servizi e medici di medicina generale direttamente in quartiere.

"Lo Spazio Casa di via Odazio, al Lorenteggio, è il quinto inaugurato nell'ambito dei quartieri popolari di Milano, grazie a specifici finanziamenti regionali ed europei, spiegano dall'Aler. Si tratta di spazi polifunzionali, che danno risposta in tempi reali ai bisogni dell'utenza sui temi dell'assistenza socio-sanitaria con l'attivazione di tre medici di medicina generale, di infermieri di comunità e dei servizi di prelievo, fisioterapia e assistenza psicologica. In questo ambito, Aler Milano ha inserito anche due Community Manager con l'incarico di accompagnare e indirizzare anche i servizi amministrativi e gestionali a supporto dell'inquilinato".

Secondo Regione Lombardia, gli ambulatori "costituiscono un avamposto dell'assistenza territoriale



I grandi quartieri di una città come Milano devono essere sostenuti con presidi istituzionali diventando punti di erogazione di servizi utili al cittadino.

Mario Angelo Sala
Presidente ALER Milano





grazie alla presenza dell'infermiere di famiglia che lavora in stretta collaborazione con il medico di medicina generale e con il supporto della telemedicina. La nostra presenza dimostra la volontà di ascolto della regione e di verifica periodica del lavoro.

"Sanità e sicurezza devono necessariamente camminare assieme. Le strutture sanitarie all'interno degli immobili dell'Aler sono un altro tassello di Regione Lombardia verso i più deboli e gli ultimi. Un presidio di legalità e vicinanza delle istituzioni".

C'è la volontà, da parte di Aler e dell'assessorato alla casa, di un nuovo patto sociale per la casa non più intesa solo come mura ma come insieme articolato su tre aree d'intervento: il presidio territoriale con i community manager, la salute di comunità (che vuol dire anche prevenzione, attenzione e contrasto alla violenza domestica) e il presidio commerciale. ■



Emendamenti

Proroga Superbonus 110%

In sede di conversione del **Decreto Legge Milleproroghe** è stato approvato un Ordine del giorno Lotito ed altri che prevede l'impegno del Governo a prorogare fino al 2024 il superbonus 110% per gli ex IACP senza il vincolo del 60% a giugno 2023.

TESTO

3.72 testo 2 LOTITO e altri trasformato nell'ordine del giorno G/452/29/1a e 5a accolto come raccomandazione - impegna il Governo a prorogare al 31 dicembre 2024 il termine per gli interventi effettuati con Superbonus sugli immobili di proprietà degli IACP, comunque denominati, senza alcun altro termine intermedio. Attualmente tali interventi godono dell'aliquota al 110% fino al 31 dicembre 2023 se, al 30 giugno 2023, risulta effettuato il 60% dei lavori.

Federcasa si è spesa molto per portare all'attenzione dei Ministeri competenti l'importanza della proroga del Superbonus 110% senza il quale i bilanci degli Enti Associati andrebbero in crisi.

Vero è che essendo un ordine del giorno non è vincolante per il Governo, ma è comunque un impegno, ora si deve attendere che il Governo adempia alla promessa in tempi ragionevoli, l'Edilizia Residenziale Pubblica non può aspettare.

Chiediamo per tanto al Governo di legiferare il prima possibile affinché si arrivi a certezza in tempi brevissimi e ci impegneremo a vigilare con attenzione per il raggiungimento del rinvio del superbonus 110%.



DECRETO-LEGGE 16 febbraio 2023, n. 11

Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. (23G00020) (GU n.40 del 16-2-2023)

Vigente al: 17-2-2023

—
IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione; Visto il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di introdurre ulteriori e più incisive misure per la tutela della finanza pubblica nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche in materia edilizia e di definire il perimetro della responsabilità derivante dal meccanismo della cessione dei crediti ad essa connessa;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 16 febbraio 2023;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro dell'economia e delle finanze;

Emana

il seguente decreto-legge:

Art. 1

Modifiche alla disciplina relativa alla cessione o sconto in luogo delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

1. All'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1-quater, e' aggiunto il seguente: «1-quinquies.

Ai fini del coordinamento della finanza pubblica, le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b).»;

b) dopo il comma 6, sono aggiunti i seguenti: «6-bis. Ferme le ipotesi di dolo di cui al



comma 6 il concorso nella violazione che, ai sensi del medesimo comma 6, determina la responsabilit  in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, e' in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso della seguente documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto delle opzioni di cui al comma 1:

- a) titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta', resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente;
- b) notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda anitaria locale, oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non e' dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta', resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;
- c) visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- d) fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonche' documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
- e) asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruita' delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- f) nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini;
- g) nel caso di interventi di efficienza energetica, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e delle infrastrutture e dei trasporti, del 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 246 del 5 ottobre 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o piu' dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta', resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;
- h) visto di conformita' dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;
- i) un'attestazione rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi del

presente articolo, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del decreto legislativo n. 231 del 2007.

6-ter. L'esclusione di cui al comma 6-bis opera anche con riguardo ai soggetti, diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, che acquistano i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca, con la quale abbiano stipulato un contratto di conto corrente, facendosi rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione di cui al comma 6-bis, lettere da a) a i).

6-quater. Il mancato possesso di parte della documentazione di cui al comma 6-bis non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza. Sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale ai sensi del comma 6. Rimane ferma l'applicazione dell'articolo 14, comma 1.bis.1, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91.».

Art. 2

Modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020;

b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020;

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori;



c) risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unita' immobiliari ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del citato decreto-legge n. 63 del 2013, sono abrogate.

Art. 3

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sara' presentato alle Camere per la conversione in legge. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sara' inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addi' 16 febbraio 2023

MATTARELLA

Meloni, Presidente del Consiglio dei ministri

Giorgetti, Ministro dell'economia e delle finanze

Visto, il Guardasigilli: Nordio





Appuntamenti

Calendario prossimi eventi Federcasa



6 FEBBRAIO

12.30-13.30 | Webinar SDA Bocconi



19 APRILE

AGORÀ Asfalia | Welfare aziendale



7 FEBBRAIO

15.00 | Incontro in Regione Liguria Marco Scajola con Fedriga



10 MAGGIO

CONVEGNO Ideare | Patrimonio immobiliare



15 E 16 FEBBRAIO

Pesaro | CONGRESSO SUNIA



GIUGNO

Milano | Assemblea Generale Federcasa e Stati Generali della Casa



21 FEBBRAIO

15.00 | AGORÀ
Spiegazione e stato degli emendamenti Superbonus 110% presentati



1 MARZO

18.00 | Call con INU
Presentazione del volume "Il mercato della casa. Domanda, offerta, tassazione e spesa pubblica" di Gianni Guerrieri direttore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.



29 MARZO

CONVEGNO C2R Consulting
PPNR, fondi

Adesione alla convention Federcasa del 29 marzo 2023 a Roma.

Scheda di adesione

Trasmettere la scheda compilata a: Federcasa, **entro il 15 marzo 2023** a: federcasa@federcasa.it

nome e cognome

funzione

ente

indirizzo

CAP

città

telefono

fax

e-mail

Si richiede prenotazione per la notte del

28 marzo 2023



Fotonotizia



Matteo Salvini, Segretario Federale della Lega e Ministro alle Infrastrutture con Angelo Sala, Vicepresidente di Federcasa e Presidente ALER Milano

Sblocchiamo lo stallo

Un grande piano per le case popolari. Lo ha annunciato il Ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini presenziando a un incontro presso la sede Aler di Milano.

Salvini per i suoi primi 100 giorni da Ministro delle Infrastrutture ha scelto proprio l'Aler di Milano di cui è Presidente Mario Angelo Sala, che ricopre anche la carica di Vice Presidente di Federcasa.

"Il ministero delle Infrastrutture" dice il vicepremier a margine della presentazione del progetto di riqualificazione di via Bolla, nella sede Aler di viale Romagna a Milano, "deve mettere a disposizione degli alloggi a prezzi accessibili, soprattutto ai giovani".

Nel corso del suo intervento, Salvini, ha preso un impegno preciso con Sala, assicurandogli che la casa è alla sua attenzione e che si farà promotore di un nuovo Piano Casa.

"Il prossimo obiettivo è un grande piano casa, un grande piano nazionale di Edilizia Residenziale Pubblica per chi non può permettersi gli affitti a Milano, a Roma e nelle altre grandi città".

"Il ministero delle infrastrutture - ha dichiarato - tornerà a occuparsi di casa. Chi mi ha preceduto non lo aveva come priorità, per me lo sarà. Mi piacerebbe coinvolgere Comuni, Regioni e Enti Locali come si faceva qualche decennio fa, perché il costo della vita è insostenibile, soprattutto nelle grandi città". Federcasa, dal canto suo, ha accolto con

grande entusiasmo questa notizia sperando che anche grazie all'interessamento personale del Presidente Mario Angelo Sala, il Ministro Salvini riesca finalmente a sbloccare lo stallo in cui si trova l'Edilizia Residenziale Pubblica da decenni.

L'ultimo piano Casa in Italia risale al 1949 ed era stato ideato dal ministro del lavoro Amintore Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. ■



Dicono di noi

ANSA - Roma 17 FEBBRAIO

Superbonus: Federcasa, bene impegno a prorogarlo a ex IACP

—

Governo risolva empasse del blocco della cessione dei crediti - Federcasa "è molto soddisfatta per la notizia che in sede di conversione del Decreto Legge Milleproroghe è stato approvato un Ordine del giorno Lotito ed altri che prevede l'impegno del Governo a prorogare fino al 2024 il superbonus 110% per gli ex IACP senza il vincolo del 60% a giugno 2023". Federcasa - informa una nota - sottolinea "l'importanza della proroga del Superbonus 110% senza il quale i bilanci degli Enti Associati andrebbero in crisi. Vero è che essendo un ordine del giorno non è vincolante per il Governo, ma è comunque un impegno, ora si deve attendere che il Governo adempia alla promessa in tempi ragionevoli, l'Edilizia Residenziale Pubblica non può aspettare. Chiediamo al Governo di legiferare il prima possibile affinché si arrivi a certezza in tempi brevissimi e ci impegneremo a vigilare con attenzione per il raggiungimento del rinvio del superbonus 110%". Federcasa "pone inoltre l'annosa questione del blocco della cessione dei crediti, sono oltre 60.000 gli alloggi che hanno potuto godere della riqualificazione e si spera vivamente che il Governo trovi una soluzione alternativa e strutturale per superare questa disastrosa empasse. Sono migliaia oggi le aziende edili senza liquidità, senza una risposta concreta alternativa si rischierà di mettere a repentaglio migliaia di posti di lavoro con la naturale e grave conseguenza per le famiglie".

Imperia: inaugurazione CSU e Convegno Arte








youtu.be/wqaXISyyUK






www.ilsecoloxix.it/imperia/2022/12/15/news/welfare_inaugurato_ad_imperia_il_centro_servizi_allutenza-12414139/



www.rainews.it/tgr/liguria/articoli/2022/12/agenzia-per-la-casa-inaugurato-il-centro-servizi-ce363acf-1114-41e9-afd4-51743777a8e7.html

 www.rivieratime.news/imperia-inaugurato-il-nuovo-centro-servizi-allutenza-parolini-arte-apre-a-nuove-e-importanti-prospettive/ www.imperiapost.it/596322/imperia-lassemblea-di-federcasa-apre-i-lavori-con-il-progetto-di-arte-sulla-nuova-visione-delledilizia-popolare-parolini-motivo-di-grande-orgoglio-foto-e-video www.imperiapost.it/596209/imperia-la-nuova-filosofia-dellabitare-di-arte-e-regione-in-un-convegno-alla-camera-di-commercio-foto-e-video www.riviera24.it/2022/12/il-presidente-toti-e-lassessore-regionale-scajola-non-piu-quartieri-ghetto-ma-alloggi-inseriti-nel-contesto-cittadino-792672 www.riviera24.it/2022/12/imperia-al-via-il-convegno-di-arte-dellabitare-le-citta-visibili-e-invisibili-792549/

Assemblea Nazionale di Federcasa a Imperia

 www.lavocedigenova.it/2022/12/16/leggi-notizia/argomenti/attualita-4/articolo/assemblea-nazionale-di-federcasa-a-imperia-superbonus-110-e-imu-temi-caldi-novacco-da-portare-ai.html <https://www.riviera24.it/2022/12/assemblea-nazionale-federcasa-il-presidente-novacco-arte-imperia-fiore-allochiello-a-livello-nazionale-792856> www.imperiapost.it/596322/imperia-lassemblea-di-federcasa-apre-i-lavori-con-il-progetto-di-arte-sulla-nuova-visione-delledilizia-popolare-parolini-motivo-di-grande-orgoglio-foto-e-video



Commissioni

Lista Componenti e temi di riferimento



Sin dal suo insediamento la Giunta Esecutiva di Federcasa guidata dal Presidente Novacco ha inteso valorizzare il ruolo delle risorse interne delle aziende associate puntando fortemente sulla istituzione di commissioni tecnico-consultive per fornire pareri, approfondimenti ed elementi di valutazione su qualsiasi materia che interessi la Federazione nonché per effettuare studi ed indagini in specifici settori e materie oggetto dell'attività statutaria.

In questa prospettiva il Consiglio Direttivo, su proposta della Giunta Esecutiva, ha deliberato nella seduta del 26 gennaio 2023, l'istituzione di 8 commissioni tecnico-consultive e precisamente:

1 **Rigenerazione urbana**
Responsabile
Luca Panfietti Pres. ERP Massa Carrara
Referente Giunta
Luca Talluri Pres. Casa Spa Firenze

2 **Attività tecnico energetiche**
Responsabile
Nicole Salvatore Vice Pres. ARER Aosta
Referente Giunta
Marco Buttieri Vice Pres. ATC Piemonte Sud

3 **Legale e appalti**
Responsabile
Francesca Tosolini Pres. IPES Bolzano
Referente Giunta
Paolo Petrolo Comm. Stra. ATERP Calabria

3.1 **Superbonus 110%**
Responsabile
Marco Bertuzzi Pres. ACER Bologna
Referente Giunta
Fabio Nordio Pres. ATER Venezia

4 **Attività fiscali e tributarie**
Responsabile
Lucrezia Guida Pres. ATER Matera
Referente Giunta
Alberto Enrico Chiriaco Comm. Stra. ARCA Sud

5 **Gestione sociale**
Responsabile
Claudia Corsini Vice Pres. ACER Rimini
Referente Giunta
Angelo Sala Pres. ALER Milano



6 **Enti pubblici non economici**

Responsabile

Donato Pascarella Amm. Un. ARCA Jonica

Referente Giunta

Angelo Sala Pres. ALER Milano

7 **Rapporti con il Sud e le Regioni**

Responsabile

Angelo Sicali Pres. IACP Catania

Referente Giunta

Angelo Sicali Pres. IACP Catania

La Giunta Esecutiva ha comunicato alle aziende associate di presentare le adesioni per le Commissioni al fine di poter dare l'opportunità a tutti di essere protagonisti delle attività che riteniamo fondamentali per la comunità-Federcasa.

La risposta degli associati è stata massiccia ed ha confermato l'interesse di tutte le Aziende a volere partecipare concretamente alla vita associativa. La Giunta Esecutiva ha quindi incaricato l'Avv. Donato Pascarella (Amministratore Unico di ARCA Jonica) e la Dottoressa Francesca Tosolini (Presidente di Ipes Bolzano) già designati dall'organo esecutivo a

ricoprire rispettivamente il ruolo di Presidente della Commissione Enti Pubblici non Economici e di Presidente della Commissione Legale-Appalti, di espletare, con il coordinamento del Direttore della Federazione Architetto Patrizio Losi tutte le attività necessarie finalizzate alla composizione delle commissioni.

L'attività preparatoria è stata conclusa e le commissioni saranno operative dal marzo 2023.

Questa metodologia partecipativa ed inclusiva è un modo concreto di far vivere agli associati la propria comunità e far conoscere le proprie idee per migliorare la nostra Federazione. ■



Osservatori: ERP (campagne di rilevamento dati)



Federcasa negli ultimi mesi sta lavorando ad una serie di iniziative per poter analizzare e monitorare l'attività degli Enti associati che, grazie alla loro preziosa collaborazione, recentemente hanno contribuito ad avere un censimento completo sui dati del patrimonio in gestione, ovvero il totale degli alloggi gestiti.

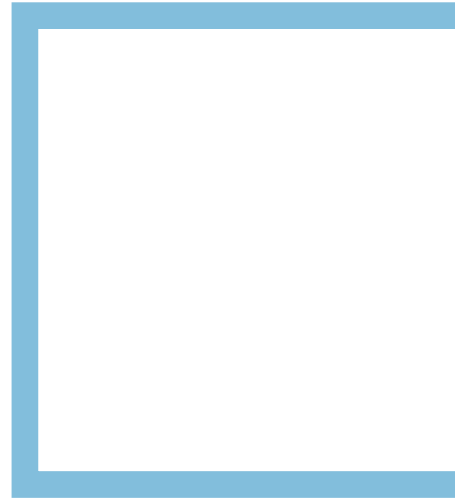
Il censimento si è concluso con la totale copertura dei dati che ad oggi ha investito tutti e 82 i nostri Enti associati.

È intenzione di Federcasa avviare campagne di rilevamento dati affinché si possa avere uno strumento utile e fondamentale che sia da supporto informativo per avanzare proposte da porre all'attenzione degli Organi di Governo, interloquire con le Istituzioni, intervenire nel dibattito pubblico per orientare positivamente le politiche di settore con lo scopo di migliorare la qualità dell'abitare sociale.

Alcuni dati fondamentali per il rilevamento: alloggi gestiti ERP e non ERP, il numero dei locali commerciali, degli alloggi affittati e sfitti, i dati sulla manutenzione, sulla morosità, sull'abusivismo. Dati ed informazioni che porterebbero sicuramente ad avere una situazione aggiornata sull'attività degli Enti e sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Si sta cercando di raggiungere lo stesso risultato con i dati del Superbonus 110%.

È stato richiesto ai nostri Associati di compilare un semplice questionario per quanto riguarda il nume-



ro di interventi avviati o da avviare; siamo già a buon punto e contiamo a breve di raggiungere la totalità delle risposte.

Seguirà poi un incontro - una Agorà - al fine di invitare gli Enti associati a collaborare con Federcasa per il buon esito di questa fondamentale attività.

I dati aggiornati costituiscono per Federcasa uno strumento indispensabile per capire gli andamenti, i flussi, gli orientamenti a cui il mercato ERP è sottoposto.

Nella nostra azione di supporto e di servizio poter studiare e proporre azioni nei confronti delle Istituzioni, al fine di sensibilizzare il tema delle politiche abitative, gli aggiornamenti sono indispensabili. Il nostro obiettivo è quello - con il supporto delle nostre Aziende - di definire una tabella di dati da poter inserire nei bilanci consuntivi che ogni anno vengono presentati: un ottimo veicolo che consentirebbe di avere annualmente dati aggiornati.

Federcasa auspica la più completa, attiva e indispensabile partecipazione di tutti. ■



Osservatorio giuridico e piattaforma normativa

La piattaforma normativa mette a disposizione degli Associati una ricostruzione e una raccolta della normativa statale del settore interessato, normativa che consente una lettura storica dell'edilizia popolare in Italia sin dalle sue origini, ma che ha anche valore attuale in quanto richiamata da norme regionali; la normativa di riferimento in materia di ERP distinta per Regioni; ed infine una sezione dedicata alla Giurisprudenza, che consiste in una raccolta completa della Corte Costituzionale, con redazione per le decisioni di maggior rilievo di schede orientative destinate a facilitarne la comprensione e un censimento di tutte le decisioni delle Sezioni Unite della Cassazione successive all'anno 2000, con redazione di analoghe schede per quelle di maggior rilievo.

L'Area Legislativa, sta inquadrando strutturalmente un vero e proprio Osservatorio Giuridico che aggiorna la piattaforma normativa sia dal punto di vista normativo, sia giurisprudenziale; studia i temi più sentiti dalle Aziende sul territorio in merito alla normativa ERP, ricercando un minimo comune denominatore che si evidenzia all'interno dell'eterogeneità delle Leggi Regionali, per canalizzare le esigenze e apportare contributi e suggerimenti al legislatore nazionale.





HOUSING EUROPE

Federcasa incontra AVS

(Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo)

Idee a confronto per soluzioni condivise

Lo scorso novembre si è svolto a Roma l'incontro tra le delegazioni di Federcasa e AVS - Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo allo scopo di riprendere il confronto, interrotto a causa del lockdown, sui temi comuni delle Politiche abitative.

Per Federcasa erano presenti il Presidente Riccardo Novacco, i componenti della Giunta Esecutiva e il Direttore Patrizio Losi che insieme al Consigliere Marco Buttieri ha organizzato l'appuntamento romano. La due giorni di incontri è iniziata giovedì 3 novembre a Palazzo Madama, dove le delegazioni sono state ricevute dal vicepresidente del Senato, Maurizio Gasparri, che ha portato i saluti di benvenuto agli ospiti e li ha accompagnati in visita nell'aula in cui si riunisce il Senato della Repubblica, dopo un primo incontro esplorativo nell'aula di Palazzo Madama.

A seguire le due delegazioni si sono spostate nella splendida cornice del Pantheon poco distante per una cena dove si sono consolidati i rapporti fra i partecipanti.

L'incontro è entrato nel vivo il giorno seguente, quando è iniziato il confronto sull'offerta abitativa e la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale, fino ad arrivare alle questioni legate a morosità e sfratti, con focus sulle linee guida per il controllo dei fenomeni di mancato pagamento e perdita dell'alloggio e gli accordi con gli enti di sovraindebitamento.





L'analisi dei nuovi modelli abitativi, con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità e di emergenza, ha introdotto il successivo confronto sulle Comunità di abitanti, con una analisi approfondita sul benessere abitativo, declinato in particolare alla condizione dei giovani e degli anziani, l'accessibilità degli alloggi, l'abbattimento delle barriere architettoniche, le situazioni causa di povertà sociale ed energetica.

Le intenzioni e le azioni che accomunano le due delegazioni, guidate dal presidente di Federcasa Riccardo Novacco, sono state sancite da un accordo chiamato "Patto del Pantheon di Agrippa" il cui scopo è il consolidamento all'interno di Housing Europe della collaborazione tra le federazioni italiana e spagnola, con un allargamento agli altri paesi dell'area del Mediterraneo, accomunati da bisogni e visioni simili sulle tematiche abitative e sociali, allo scopo di creare un gruppo di lavoro specifico all'interno dell'associazione europea. ■



HOUSING EUROPE

Accordo del Pantheon di Agrippa



RIUNITI

Sig. Riccardo Novacco, Presidente di Federcasa, Patrizio Losi, direttore di Federcasa, Marco Butteri, membro della giunta di Federcasa, Marco Corradi, Presidente di Acer Azienda Casa Emilia Romagna, di Reggio Emilia.

Sig.ra Filipa Roseta, nella sua qualità di Presidente dell'Associazione Portoghese di Edilizia Municipale (di seguito APHM)

Sig.ra María Montes Miguel, nella sua qualità di Presidente dell'Associazione Spagnola di Edilizia Pubblica e Gestori del Territorio, (di seguito AVS)

Riconoscendo reciprocamente la capacità giuridica necessaria a concedere il presente documento.

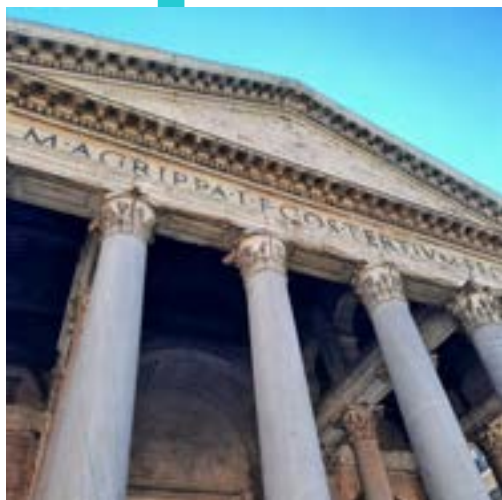
MANIFESTO

1. Che i paesi mediterranei, in quanto rappresentanti delle Associazioni e Federazioni di fornitori e gestori pubblici di alloggi sociali e a prezzi accessibili, si trovano ad affrontare problemi comuni e sfide specifiche.

2. Che l'oggetto dell'attività abitativa sia la dignità della persona nell'ambito di una vita autonoma e responsabile nei confronti dell'ambiente e della sostenibilità e corresponsabile dell'individuazione del patrimonio abitativo pubblico, quale servizio pubblico di qualità.

3. Che la diversificazione del servizio, tenuto conto delle diverse caratteristiche sociali e territoriali, è la chiave per il raggiungimento della condizione di un servizio pubblico completo e professionalizzato.

4. Che è urgente e necessaria una strategia comune, nell'ambito di Housing Europe, che permetta di valorizzare il servizio di edilizia residenziale pubblica for-



nito dagli enti integrati Federcasa, APHM e AVS, nonché una maggiore visibilità presso le istituzioni europee.

Per tutti questi motivi, e fatte salve altre future adesioni, nella ricerca di soluzioni attorno ad una serie di obiettivi comuni.

SI ACCORDA CHE

1. L'asse del Mediterraneo costituito dagli enti di gestione dell'edilizia popolare di Italia (Federcasa), Portogallo (APHM) e Spagna (AVS), partendo da una diagnosi comune delle problematiche specifiche che interessano l'edilizia popolare, si impegnano a sviluppare e ad approfondire organizzativamente e tematicamente le aree di confluenza della sua attività.
2. In linea con il resto delle entità europee, questa diagnosi avrà i suoi effetti su assi e azioni comuni che saranno trasferite al resto delle entità Housing Europe e ai paesi europei nell'ambito dell'agenda di attività istituzionale del gruppo.
3. L'asse del Mediterraneo attuerà una strategia di posizionamento comune nelle istituzioni politiche e sociali dei loro paesi a livello statale, regionale e locale, nonché in Housing Europe e nelle istituzioni europee.
4. La strategia comune riguarderà l'alloggio come un processo che privilegia le persone nel loro habitat, il necessario coinvolgimento nella sfera del processo decisionale politico e la professionalizzazione del settore.
5. L'impegno a redigere un codice comune dei diritti e degli obblighi che contribuisca ad una vita autonoma e responsabile per le persone che risiedono come inquilini nelle abitazioni.
6. L'analisi e la ricerca di soluzioni congiunte alle sfide e ai problemi più urgenti affrontati da queste organizzazioni, tra cui:



- a) Migliore coordinamento dei servizi abitativi con i servizi sociali.
- b) Promuovere la vita autonoma degli inquilini. Cioè, avanzare nell'autonomia delle persone in modo che si assumano la responsabilità delle loro decisioni, conoscano i loro diritti e doveri e promuovano il rispetto.
- c) Stabilire un impegno sociale comune: condividere un codice di diritti e doveri
- d) Promuovere e valorizzare la gestione professionale ed efficace degli operatori dell'edilizia sociale.
- e) Identificare buone pratiche che consentano progressi nell'accessibilità universale, così come nella povertà energetica.
- f) Contenimento dei prezzi per evitare la gentrificazione.
- g) Avanzare in un quadro ordinato di regole, procedure, buone pratiche, ecc. che unisca diritti e doveri degli inquilini, e tenga conto del valore dell'edilizia popolare e della sua gestione professionale.
- h) Sensibilizzare i decisori politici sulla necessità di una gestione professionale come unico elemento per la sostenibilità del sistema di edilizia residenziale pubblica.

E per la cronaca, e per gli scopi appropriati, questo documento è firmato
FEDERCASA Riccardo Novacco
APHM Filipa Roseta
AVS María Montes Miguel



HOUSING EUROPE

Eventi 2023

www.housingeurope.eu

26 GENNAIO

Training for Energy Alleviation Supporters and Mentors

ONLINE

FEBBRAIO

Three Affordable Housing Initiative feedback workshops:

8th Feb | The social aspect of housing renovation

15th Feb | Delivering 'lighthouse' district renovation

22nd Feb | Technical innovation for the energy transition

ONLINE

MARZO

22-23 Housing Europe Working Committees

Social Affairs | Urban Affairs | H. Europe Observatory

Economics, Finance & Internal Market

Energy, Construction & Standardisation

ONLINE

How can EU funding tackle homelessness?

EUROPEAN PARLIAMENT, BRUSSELS

Training for Energy Alleviation Supporters and Mentors

Tried and tested circular business models for social housing providers

ONLINE

MAGGIO

Demonstration of circular renovation & training for Irish social housing actors

DUBLIN, IRELAND

GIUGNO

7-9 4th International Social Housing Festival

The greatest enigmas of emerging and veteran housing systems

Housing Europe will work on...

The role of social and affordable housing providers in alleviating energy poverty

Affordable Housing Initiative Tech Camp (Capacity building sessions, Sunset Sessions, an Exhibition Area)

Climate adaptation of housing - how do we renovate and build on an overheating planet?

www.socialhousingfestival.eu

BARCELONA, SPAIN

20-21 'State of Housing in Europe' launch 20/06

Affordable Housing Initiative Summit on Finance 20/06

Housing Europe General Assembly 21/06

PARIS FRANCE

18-19 SETTEMBRE

Affordable Housing Initiative Bootcamp
With a strong focus on capacity building

The interaction of for-profit, cost-based and social housing on the housing market how to shape rather than fix housing markets

VIENNA, AUSTRIA

11-12 OTTOBRE

Housing Europe Working Committees

Social Affairs | Urban Affairs | H.Europe Observatory

Economics, Finance & Internal Market

Energy, Construction & Standardisation

BRUSSELS



EURHONET

Federcasa a Vienna



Il 20 e 21 ottobre a Vienna si è tenuta l'Assemblea Generale annuale della rete Eurhonet, ospitata dall'azienda austriaca di social housing del Comune di Vienna Wiener Wohnen, che conta ben 220.000 alloggi nell'area urbana di Vienna.

La conferenza si è aperta con la presentazione della proposta del gruppo di lavoro incaricato di ripensare la struttura e governance della rete Eurhonet a distanza di 16 anni dalla sua costituzione, avvenuta nel 2006, che oggi conta 36 membri di 7 diversi Paesi europei. Con l'approvazione della proposta si è aperta una nuova fase di revisione degli organi statutari e degli obiettivi strategici. Verrà costituito un Consiglio di Amministrazione, composto da uno a due rappresentanti delle aziende membri, un Management team, più snello nella composizione e più operativo e due gruppi di lavoro di supporto e di promozione della partnership.

Gli stessi obiettivi strategici sono stati rivisti e sintetizzati in tre concetti principali: condividere ciò che facciamo meglio, accrescere le competenze e migliorare per raggiungere i nostri obiettivi. Eurhonet si è confermata essere una comunità che promuove la formazione dei suoi membri anche attraverso lo scambio di buone pratiche.

Nel corso della mattinata è stata ospite della conferenza la direttrice Ms Lisette Van Doorn della divisione europea del Urban Land Institute, che ha tenuto un intervento sugli scenari macro-economici





futuri e le sfide che le aziende nel settore immobiliare dovranno affrontare, con particolare attenzione alle tensioni sul mercato dell'edilizia e dell'approvvigionamento energetico.

All'esito dell'intervento i partecipanti, divisi in tavoli di lavoro, hanno avuto l'opportunità di discutere sulle evidenze emerse dall'intervento e confrontarsi sul tema dei costi energetici e sull'impatto che questi hanno sulle aziende e sugli inquilini. Utile è stato lo scambio di informazioni sulle misure messe in campo dalle singole aziende e dai rispettivi governi locali o nazionali per riqualificare i patrimoni immobiliari o per sostenere gli utenti.

Il pomeriggio è stato dedicato a due visite studio, una alla mostra internazionale di architettura (IBA), un'iniziativa che esiste da oltre 100 anni, quest'anno a Vienna, finalizzata a presentare le innovazioni nelle tecnologie edilizie. L'esposizione è stata realizzata in un ex stazione, luogo dove verrà costruito un nuovo distretto urbano a partire dal 2024 con lo scopo di combinare le qualità dell'abitare e lavorare in una zona centrale a forte vocazione ricreativa.

La seconda visita ha riguardato un quartiere nuovo di recente insediamento denominato Biotope City. L'area è situata a sud della città in passato una zona di fabbriche, l'obiettivo dichiarato dell'intervento è la riduzione dell'inquinamento da riscaldamento, la promozione della biodiversità con la presenza di ampi spazi verdi e gestione e riuso delle acque piovane e il sostegno alla mobilità alternativa. Un uso intelligente di meccanismi rigenerativi attraverso la cooperazione innovativa fra persone, tecnologia flora e fauna.

L'ultimo giorno è stato dedicato ai gruppi tematici: integrazione sociale, edilizia sostenibile, invecchiamento della popolazione e IT e comunicazione. Tutti gli anni in occasione dell'assemblea generale, i coordinatori dei gruppi di lavoro illustrano il lavoro fatto e definiscono il programma futuro. I contributi di questa attività (progetti, visite studio, ecc) vengono raccolti nella pubblicazione annuale



(Annual Report) disponibile nella sezione del sito della rete, riservata ai membri.

L'ultima parte dell'Assemblea è stata dedicata alla sessione delle buone pratiche. La prima ha riguardato un progetto di cybersecurity messo a punto dall'azienda Bolton at home (UK), la seconda rappresenta un'insieme di azioni volte a dare risposta alla crisi indotta dalla pandemia e dall'aumento dei costi della vita illustrato dall'azienda Poplar Harca (UK) e la terza ha riguardato soluzioni messe in campo dall'azienda Gavlegardarna (Svezia) alla crisi determinata dagli effetti della pandemia sugli inquilini. ■

EURHONET

Eventi 2023

www.eurhonet.eu

27 FEBBRAIO

Social Integration Topic Group – **VIRTUAL**

22-24 MARZO

Sustainable Construction Topic Group

BREMEN, GERMANY

24 APRILE

IT in Housing & Comm Topic Group – **VIRTUAL**

11-12 MAGGIO

Ageing Topic Group

ORLÉANS, FRANCE

GIUGNO

TBC | Sustainable Construction Topic Group

VIRTUAL

TBC | Social Integration Topic Group

IN-PERSON MEETING – VENUE TCB

TBC | IT in Housing & Comm Topic Group

VIRTUAL

14-15 Leadership Summit + Short Ordinary General Assembly – **DARMSTADT, GERMANY**

LUGLIO

TBC | Eurhonet Talent Academy – venue TCB

SETTEMBRE

TBC | Sustainable Construction Topic Group

BRESCIA, ITALY

TBC | IT in Housing & Comm Topic Group

VENUE TCB

OTTOBRE

TBC | Ageing Topic Group – Brussels, Belgium

TBC | Social Integration Topic Group (jointly with EFL) – in-person meeting, venue TCB

25-26 Conference and General Assembly

BRESCIA, ITALY

TBC to be confirmed, da confermare

I **Topic Group** sono i gruppi di lavoro tematici che si incontrano sia di persona, prevedendo anche visite studio, sia a distanza; di volta in volta vengono definite la date e luoghi.

La **Leadership Summit** è la riunione annuale del top management delle aziende associate su temi di stretta attualità che viene fatta ogni giugno in occasione dell'approvazione del bilancio.

La **Conference and General Assembly** è il momento di sintesi di tutta l'attività dell'anno della rete e di programmazione per l'anno successivo. In questa occasione c'è una relazione da parte di tutti i gruppi di lavoro su quanto fatto e visto durante l'anno. È anche un momento di riflessione e di condivisione di quelli che sono i temi di maggior interesse del settore dell'housing sociale e pubblico.

La **Talent Academy** è un'iniziativa di formazione manageriale per quadri o junior manager che coinvolge circa una trentina di rappresentanti inviati dalle aziende associate.



Raccolta comunicazioni

_Febbraio 2023

COMUNICAZIONE 19

Prot. 325

Roma, 23 febbraio 2023

OGGETTO: Superbonus 110% - Richiesta aggiornamento dati.

COMUNICAZIONE 18

Prot. n. 312

Roma, 22 febbraio 2023

OGGETTO: IV Edizione CASAMANAGER. Corso di Perfezionamento per i Manager delle Aziende Casa. Nuova scadenza iscrizioni e nuovo calendario.

COMUNICAZIONE 17

Prot. 308

Roma, 21 febbraio 2023

OGGETTO: I Convegni di Federcasa.

COMUNICAZIONE 16

Prot. 301

Roma, 20 febbraio 2023

OGGETTO: CCNL Federcasa. Corresponsione lavoratori dipendenti "Indennità vacanza contrattuale".

COMUNICAZIONE 15

Prot. 300

Roma, 17 febbraio 2023

OGGETTO: Invito a videoconferenza Presidenti e Referenti Commissioni TC

COMUNICAZIONE 14

Prot. 298

Roma, 16 febbraio 2023

OGGETTO: Ordine del Giorno proroga superbonus 110%.

COMUNICAZIONE 13

Prot. 296

Roma, 16 febbraio 2023

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa.

COMUNICAZIONE 12

Prot. 281

Roma, 15 febbraio 2023

OGGETTO: Statuto Federcasa aggiornato.

COMUNICAZIONE 11

Prot. 279

Roma, 14 febbraio 2023

OGGETTO: Rilevamento SuperBonus 110%. Sollecito.

COMUNICAZIONE 10

Prot. 260

Roma, 10 febbraio 2023

OGGETTO: INCONTRO AGORA! "Chiarimenti su emendamenti presentati bipartisan in materia di superbonus 110% e altri incentivi all'attenzione delle commissioni di Camera e Senato".

COMUNICAZIONE 9

Prot. 240

Roma, 7 febbraio 2023

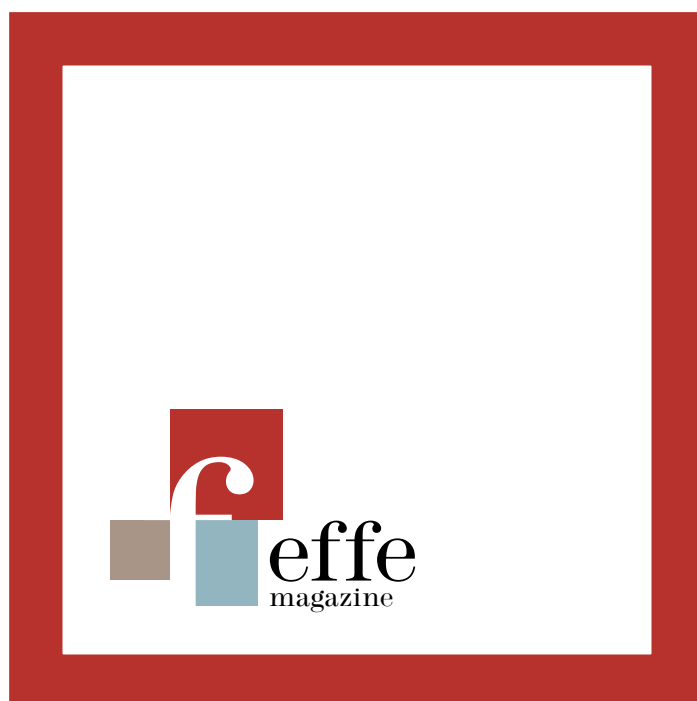
OGGETTO: Aggiornamento a parere già reso a IACP Caltanissetta con circ. 39/22.

COMUNICAZIONE 8

Prot. 219

Roma, 2 febbraio 2023

OGGETTO: Webinar di presentazione Casamanager IV Ed.



federcasa

Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale
Via Napoleone III, 6 - 00185 Roma
telefono 06 888 117 20 fax 06 420 045 26
e-mail federcasa@federcasa.it

www.federcasa.it
