

Competenze, scelte, protagonisti



**Numero 6**  
**Ravenna**  
**Giugno 2023**



Numero 6, Giugno 2023

## Indice dei contenuti

---

Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	5
Presentazione ACER Ravenna	6
Intervista a Lina Taddei	12
Fotonotizia	16
Dicono di NOI	17
Intervista a Barbara Lori, Assessora regionale dell'Emilia-Romagna	20
Approvato il Bilancio consuntivo	22
Federcasa RISPONDE	24
Luca Rollino - Il PPP con a sua applicazione in base alle normative vigenti	31
HE - Un Consesso internazionale qualificato	34
Foto ISHF 2023 Barcellona	36
Raccolta Comunicazioni	38

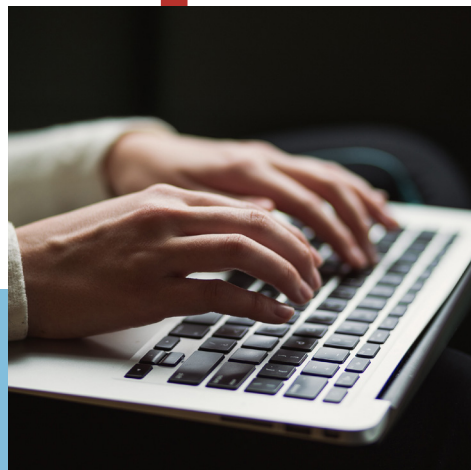
Testi a cura dell'Ufficio Stampa e Relazioni esterne di Federcasa

---

Art director e progetto grafico  
**Marco Fiore**

# EDITORIALE

di Giada di Miceli



Ci è sembrato doveroso dedicare questo numero di giugno a Ravenna che si è rialzata dopo la tremenda alluvione che l'ha letteralmente travolta il mese scorso. La città di Ravenna, rinomata per il suo patrimonio storico e artistico, si è trovata a combattere contro la forza implacabile della natura e ha trovato la forza di rialzarsi non senza fatica mostrando coraggio e dignità impari. Abbiamo intervistato la Presidente Lina Taddei e abbiamo fatto un punto della situazione con l'Assessore Barbara Lori che segue passo passo i lavori in corso.

In questo numero vi racconteremo attraverso il racconto del Componente di Giunta Marco Buttieri, Vice Presidente di ATC Piemonte Sud, com'è andata a Barcellona dove Federcasa ha presentato i Vostri progetti.

Il nostro Presidente Riccardo Novacco ha partecipato all'Assemblea di housing Europe a Parigi in rappresentanza della federazione.

Molto seguita l'Agorà del 15 giugno sul PIANO CASA, per una nuova politica abitativa. Una sorta di focus dell'attuale situazione abitativa. Si è parlato di proposte per un abitare sostenibile proiettato al sociale ponendo l'attenzione sui seguenti temi: mobilità sociale, rigenerazione dell'edilizia urbana, zero consumo del suolo, partenariato tra pubblico e privato, carbon free, edilizia ecosostenibile ed ecoambientale.

Fra gli ospiti l'ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili, l'ANCI Associazione Nazionale Comuni Italiani e la RUR Rete Urbana delle Rappresentanze.

L'Assemblea di Federcasa del 23 giugno ha approvato il bilancio consuntivo 2022 della Federazione all'unanimità e la sera prima nella splendida cornice della terrazza dell'Hotel Forum a Roma Presidenti, Direttori e ospiti istituzionali hanno potuto confrontarsi sulle tematiche che accomunano tutti noi.

Diamo il benvenuto ad un amico di Federcasa, l'Avvocato Gianlivio Fasciano che da questo mese seguirà per noi l'osservatorio Giuridico.

Per quanto riguarda l'Osservatorio Erp vi ricordiamo che il 30 luglio scade la data per la consegna delle tabelle da noi richieste. ■



# Federercasa presente

Riccardo Novacco  
Presidente Federercasa



È stata una due giorni decisamente stimolante per il sottoscritto, accompagnato da Marco Corradi, Presidente di Acer Reggio Emilia e membro del Board di Housing Europe.

L'annuale Assemblea Generale di Housing Europe, la Federazione europea per l'edilizia abitativa pubblica, cooperativa e sociale, si tenuta il 21 giugno a Parigi, a seguito del Summit on Finance dell'European Affordable Housing Consortium (SHAPE-EU). Federercasa ha saputo mettersi in luce in entrambe le occasioni, ed è stata particolarmente apprezzata la proposta avanzata in assemblea di organizzare, nella primavera 2024, un evento congiunto con il Central European Initiative, che ha sede a Trieste: sarà un evento unico nel suo genere, non solo occasione di scambio di idee e buone pratiche, ma anche un'opportunità per gli Stati dell'Europa centro meridionale aderenti al CEI di associarsi anche ad Housing Europe, creando così un'unica, estesa realtà continentale.

Altrettanto interessante e formativo si è rivelato il Summit on Finance del 20 giugno, evento di punta dell'European Affordable Housing Consortium e dalla duplice finalità: la creazione di un "ponte" tra la politica dell'UE e le migliori pratiche innovative, e il sostegno degli attori locali nel perseguimento dei propri obiettivi tramite l'impiego delle risorse nazionali e dell'UE disponibili.

L'evento è stato organizzato da Housing Europe - in collaborazione con l'Union Sociale pour l'Habitat.

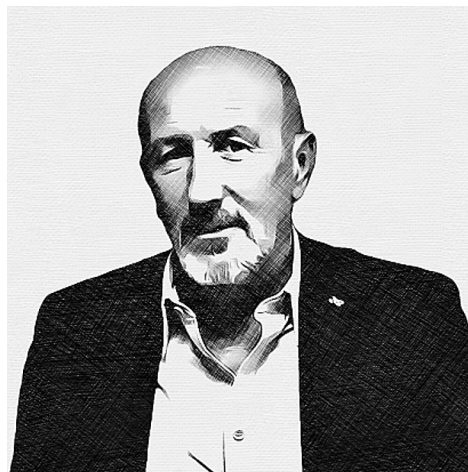
Housing Europe è da sempre fonte di ispirazione per Federercasa da cui attingere per realizzare molte progettualità: è giunto il momento di restituire quanto ricevuto, partecipando attivamente al consolidamento dell'Istituzione in ambito europeo e contribuendo all'arricchimento del

bagaglio di idee, conoscenze ed esperienze che il Consorzio mette a disposizione dei suoi membri.

Si può affermare con certezza: Federercasa, da oggi, c'è. ■

# Eventi significativi

Patrizio Losi  
Direttore Federcasa



Il mese di giugno ha visto Federcasa impegnata in diversi appuntamenti importanti rivolti all'interno (Assemblea Nazionale degli Enti Associati) e all'esterno (Festival Housing Europe). Quest'ultimo svoltosi a Barcellona ha visto la prima importante uscita dell'Ufficio Europa come elemento strutturato e organizzativo. Accanto agli aspetti logistici (prenotazioni, organizzazione del Convegno e gestione dei contenuti) si è sviluppato un dibattito di grande utilità entrando nel merito dell'esperienza significativa e di merito che le aziende di ERP Italiane possono portare come contributo nel dibattito Europeo.

Il Convegno organizzato dall'Ufficio Europa sui temi dei rapporti tra Pubblico e Privato ha visto la partecipazione dei nostri partners spagnoli e portoghesi sottolineando in questo modo la condivisione e l'interesse comune nel rafforzare l'asse mediterraneo.

Un altro appuntamento importante si è svolto a Roma, l'assemblea Nazionale di Federcasa. L'approvazione del Bilancio Consuntivo all'unanimità è stato un risultato molto importante di coesione e gestione unitaria della nostra Federazione.

La partecipazione poi del Ministro Salvini, del vice Presidente del Senato Gasparri, del Presidente del Consiglio Regionale del Lazio, del Presidente della Commissione Finanze della Camera e di altri importanti esponenti delle istituzioni hanno dato sostanza all'azione che Federcasa sta portando avanti

nella consapevolezza che solo un rapporto diretto e costante con il potere legislativo ci può consentire di raggiungere i nostri obiettivi. Obiettivi che si possono riassumere in una nota: l'edilizia residenziale pubblica deve ritornare al centro degli investimenti pubblici. ■



# ACER Ravenna

## Bilancio 2022 in pillole

### I numeri

Valore della produzione: **8.946.423 euro**

Costo della produzione: **8.792.239 euro**

Costo del personale: **2.075.129 euro**

Impiego risorse in manutenzione: **4.713.759 euro**

Utile di esercizio: **44.125 euro**

Compenso di gest. medio per alloggio: **42,81 euro**

Canone medio mensile anno 2022: **132,9 euro**

### Alloggi gestiti

ERP **4.631**

ERS **196**

Totale **4.827**

### Distribuzione alloggi per Comune

Alfonsine **151**

Bagnacavallo **220**

Bagnara di Romagna **17**

Brisighella **123**

Casola Valsenio **63**

Castel Bolognese **65**

Cervia **154**

Conselice **64**

Cotignola **105**



**4.827**

alloggi gestiti

**10.305**

inquilini

**1.624**

assegnatari ultra 65enni

**1.040**

nuclei stranieri



# ACER

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI RAVENNA

Faenza **885**  
Fusignano **115**  
Lugo **337**  
Massalombarda **104**  
Ravenna **2.268**  
Riolo Terme **28**  
Russi **80**  
Solarolo **48**

## Dipendenti ACER

—  
**38** a tempo indeterminato, **1** a tempo determinato  
**23** donne, **16** uomini

## Uffici casa: contributi per l'affitto

	DOMANDE RICEVUTE	DOMANDE IN GRADUATORIA	DOMANDE SODDISFATTE <small>(pagamenti effettuati nel 2023)</small>
RAVENNA CERVIA RUSSI	2.394	2.142	942
BASSA ROMAGNA	1.129	1.013	371
ROMAGNA FAENTINA	1.212	1.121	349
TOTALI ANNO 2022	<b>4.735</b>	<b>4.276</b>	<b>1.662</b>



## Tipologia assegnatari

—

**10.305** inquilini presenti

**4.315** famiglie assegnatarie (numero medio componenti: 2,39)

**1.624** assegnatari ultra 65enni

**1.024** nuclei stranieri

## Composizione nuclei famigliari

—

**39,6%** una persona

**25,2%** due persone

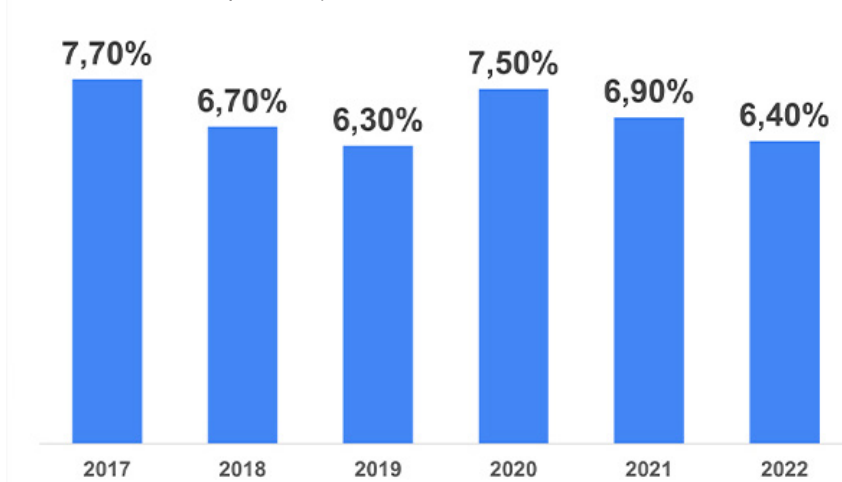
**22,6%** tre/quattro persone

**12,6%** cinque o più persone

## Morosità ERP anno 2022

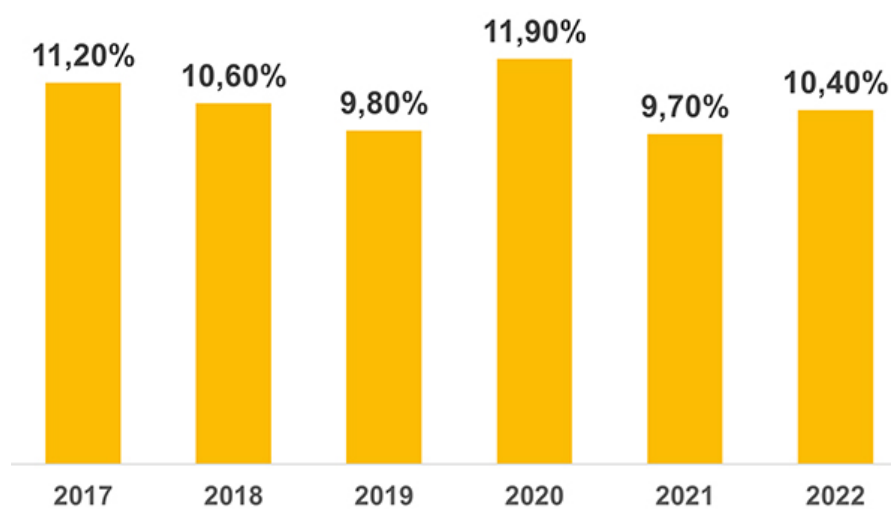
—

Canoni: **420.651 euro** pari al 6,4% dell'emesso





Spese accessorie: **326.183 euro** pari al 10,4% dell'emesso



### Contributi Conto Termico utilizzati a copertura morosità utenze condominiali

—

#### NUCLEI

**86** - Ravenna, Cervia, Russi

**131** - Unione Bassa Romagna

**171** - Unioe Romagna Faentina

#### CONTRIBUTI EROGATI

**29.932** - Ravenna, Cervia, Russi

**24.799** - Unione Bassa Romagna

**54.158** - Unioe Romagna Faentina



## Attività di ACER verso gli inquilini

---

Alloggi assegnati a nuovi inquilini **191**

Altre assegnazioni (mob. interna, da provv. a def., cambio intestazione) **87**

Totale assegnazioni anno 2022

di cui **236 ERP** e **42 non ERP** (emergenza abitativa e locazione permanente) **278**

Sfratti eseguiti **27**

Piani di recupero della morosità aperti al 31/12/22 **450**

## Manutenzione alloggi

---

Totale interventi manutentivi effettuati: **9.135** di cui:

interventi extra canone **1.699**

servizi a misura **2.249**

interventi a canone **5.187**



## Alloggi sfitti ripristinati

Ripristini effettuati **234** - costo medio **6.084 euro**

	Numero complessivo alloggi ripristinati	Finanziamento per COMUNE QUOTA ANNO 2022 (IVA compresa)	Quota a carico FONDI COMUNALI 2022 per COMUNE (IVA compresa)	IMPORTO COMPLESSIVO RIPRISTINI 2022 PER COMUNE (IVA compresa)
ALFONSINE	3	22.044 €	52.215 €	74.258 €
BAGNACAVALLO	7	47.292 €	26.146 €	73.438 €
BAGNARA	3	- €	7.563 €	7.563 €
BRISIGHELLA	6	- €	28.096 €	28.096 €
CASOLA	8	- €	43.859 €	43.859 €
CASTEL BOLOGNESE	3	- €	20.525 €	20.525 €
CERVIA	8	12.106 €	21.358 €	33.463 €
CONSELICE	3	23.532 €	26.173 €	49.705 €
COTIGNOLA	5	20.910 €	16.015 €	36.925 €
FAENZA	46	66.047 €	166.134 €	232.182 €
FUSIGNANO	7	8.345 €	23.925 €	32.270 €
LUGO	19	22.023 €	121.625 €	143.648 €
MASSA LOMBARDA	5	13.170 €	48.535 €	61.705 €
RAVENNA	100	191.978 €	285.604 €	477.582 €
RIOLO TERME	1	- €	809 €	809 €
RUSSI	6	13.175 €	34.845 €	48.020 €
SOLAROLO	4	23.947 €	35.854 €	59.801 €
<b>TOTALE PROVINCIALE</b>	<b>234</b>	<b>464.568 €</b>	<b>959.279 €</b>	<b>1.423.847 €</b>



# L'INTERVISTA

## Lina Taddei

Presidente ACER Ravenna

**Alluvione a Ravenna, 53 chilometri quadrati sono sott'acqua la situazione è stata drammatica...a che punto siamo?**

«A seguito dell'alluvione e allerte meteo delle due settimane tra il 16 ed il 26 maggio scorso, alla data del 22 maggio scorso, la superficie allagata del solo Comune di Ravenna (secondo Comune più vasto d'Italia dopo Roma) era di 53 chilometri quadrati sui 652 chilometri quadrati totali, pari all'8,11 per cento. Pur tuttavia e per fortuna, il territorio urbano, il centro storico della città di Ravenna non aveva subito allagamenti, viceversa anche nei giorni a seguire, in particolare il 5 giugno, le intense piogge e bombe d'acqua causavano allagamenti di diverse strade nella città di Ravenna ma anche negli altri territori comunali della Provincia di Ravenna, già fortemente alluvionati e allagati. Ricordo infatti che Comuni come ad esempio Faenza, Castelbolognese, Masalombarda avevano subito allagamenti già con le forti piogge del 2 e 3 maggio: un morto, circa 400 persone evacuate, circolazione ferroviaria sospesa, ponti stradali chiusi, compromessa per intero l'annata 2023 della produzione di grano. Secondo le informazioni diffuse dalla Regione Emilia-Romagna e da Confagricoltura, già questo era il primo provvisorio bilancio delle alluvioni in provincia di Ravenna per le esondazioni di due corsi d'acqua – il Lamone e Senio - tra il 2 e il 3 maggio 2023».

**1.124 evacuati nell'area rossa, 1.657 pernottamenti in 60 strutture alberghiere mentre, 3.300 per quan-**

“

**L'emergenza alluvione ci obbliga a occuparci in primis della ricostruzione, per garantire alle famiglie di poter fruire di alloggi sicuri. Sarà necessario accelerare i tempi per beneficiare di fondi e stanziamenti di livello nazionale.**



**to riguarda gli hub di Protezione civile. Quante persone sono rientrate nelle loro case?**

«Come si può leggere dal sito della Prefettura di Ravenna, le condizioni meteo-climatiche avverse che, dalle prime ore del 16 maggio scorso, hanno interessato la Provincia di Ravenna, hanno determinato un impatto di eccezionale gravità sulla rete idraulica e sul sistema idrogeologico; in particolare, pressoché tutti i corsi di acqua hanno rotto gli argini, con esondazioni e, in alcuni casi, sormontazioni diffuse che hanno raggiunto picchi di particolare severità mettendo in crisi l'intero asse viario della provincia e in pericolo numerosi centri abitati, soprattutto i comuni di Faenza, S. Agata sul Santerno, Conselice, Lugo, Solarolo, Castel Bolognese e Alfonsine, oltre ad alcune zone delle città di Ravenna e Cervia, con numerose evacuazioni (che hanno raggiunto cifre vicine ai 25.000 abitanti). In buona parte del territorio, le evacuazioni della popolazione sono state preventive, ed è stato attivato il soccorso delle persone bloccate in edifici isolati o allagati, così come di quelle riparate nei piani superiori o sui tetti delle abitazioni: migliaia sono state quindi le persone condotte in salvo dai Vigili del Fuoco e dal personale che ha operato con velivoli militari e dei vari corpi di Polizia. Alla data del 27 maggio, le persone evacuate in Provincia di Ravenna erano 22.444 (di queste, 463 erano accolte presso i centri di accoglienza istituiti dai Comuni nei palazzetti, nelle scuole e in altre strutture).

Già alla data del 29 maggio, il numero delle persone evacuate si era notevolmente ridotto, arrivando a 5.550 persone (di cui 266 accolte in centri di accoglienza istituiti dai Comuni nei palazzetti, nelle scuole e in altre strutture).

In totale, i decessi accertati in Regione sono stati 14».

**La superficie allagata del comune di Ravenna è di 53 chilometri quadrati sui 652 chilometri quadrati totali, pari all'8,11 per cento.**

«Già, e quanto meno il centro urbano della città di Ravenna non si è allagato, ma per tutto un weekend - quanto meno - dal mercoledì 17 al 23 maggio compreso, anche la città urbana di Ravenna ha vissuto nella minaccia di un' imminente alluvione, con ordini di evacuazione, un muro di terra innalzato all'inizio del ponte



di Via Maggiore, la strada che porta diretta al centro storico.

I cittadini ravennati inoltre non dimenticano un gesto davvero solidale e comunitario: nei giorni di culmine dell'alluvione che ha colpito in particolare la Romagna, CAB Ter.Ra, la cooperativa più antica d'Italia e la prima cooperativa agricola di braccianti in Europa che ha sede a Piangipane in provincia di Ravenna, ha consentito di allagare 200 ettari di terreno per evitare che le acque raggiungessero la città di Ravenna e i suoi tesori bizantini. Nella giornata del 19 maggio, infatti, la prefettura di Ravenna tramite il prefetto Castrese De Rosa ha chiesto il permesso di tagliare gli argini di uno dei canali che scorrono a nord della città di Ravenna. L'allagamento dei terreni, avvenuto tramite un'operazione chiamata rottura controllata, ha invaso un'area di campi e pineta di proprietà della CAB Ter.Ra nella zona di via Romea. Questa operazione ha permesso di ridurre la pressione e di alleggerire la piena che avrebbe potuto invadere la città bizantina».

### **Adesso che la prima emergenza è finita è tempo di bilanci, quanti sono gli alloggi Acer inagibili?**

«Acer Ravenna gestisce, in virtù di concessioni rinnovate alla data del 1 gennaio 2023, il patrimonio di edilizia residenziale sociale dei 18 comuni della Provincia di Ravenna, ivi compreso il patrimonio del Comune di Sant'agata sul Santerno che da quest'anno si è aggiunto agli altri 17 Comuni. Su un totale di 4.845 alloggi di Erp ed Ers gestiti su tutta la Provincia, gli alloggi presenti sul Comune di Ravenna – che rappresentano la quota pressochè maggioritaria ovvero circa 2.200 - non sono stati, fortunatamente, interessati da allagamenti, pur tuttavia i danni che scontano edifici e alloggi stessi in nostra gestione su tutta la Provincia sono ingenti: l'acqua ha raggiunto, in alcuni casi, sino a quasi quattro metri di altezza, danneggiando in alcuni di essi (edifici anche da pochi anni demoliti e ricostruiti totalmente) tutta l'impiantistica presente nei vani sottoscala, ivi comprese centrali termiche a servizio dell'intero edificio (che garantiscono acqua calda e, a breve, il riscaldamento), ascensori, impianti e contatori elettrici, etc., completamenti coperti da acqua e fango. Ad oggi, dalla "mappatura" a seguito di sopralluoghi dei tecnici Acer contiamo 486 alloggi interessati completamente

o marginalmente da allagamenti (alloggi in sé ovvero, comunque, cantine e/o garages, zone comuni come corridoio e scale di accesso)».

**Avete fatto una conta dei danni? A quanto ammontano? Avete fatto una stima dei tempi?**

«Alcuni edifici sono stati interessati da allagamenti in ben tre momenti distinti a partire dal 3 maggio e sino anche alla prima settimana di giugno.

Va da sé che in tali situazioni il danneggiamento è stato ed è tale che i tempi di riparazione- ristrutturazione non si esauriranno in pochi giorni, pertanto in stretta collaborazione con i Comuni coinvolti si stanno facendo tutte le valutazioni del caso per poter, da un lato, garantire ai nuclei interessati di fruire degli alloggi, ma anche se possibile farlo in tempi congrui compatibilmente con le lavorazioni da eseguire, ovvero individuare soluzioni alternative. Ad oggi, una prima stima dei danni si aggira sui 10 milioni di Euro».

**Come vi state muovendo per aiutare l'Edilizia Residenziale Pubblica?**

«Con ordinanza n. 78 del 1 giugno 2023, la Regione Emilia Romagna ha previsto una deroga al regolamento regionale e alle attuali graduatorie ERP per poter destinare gli alloggi sfitti (diminuiti del 30% negli ultimi due anni) all'emergenza alluvione e, dunque, non solo ad assegnatari di Erp e persone nelle relative graduatorie, ma anche a cittadini segnalati dai servizi sociali, privi di una collocazione. Attualmente, Acer e Comuni si stanno pertanto facendo carico da soli di tutte le attività di prima riparazione già poste in essere (ad esempio, impianti elettrici, spurghi, etc.), oltre che di programmare con la Regione i ripristini di alloggi destinati alle mobilità: va da sé che diventa dirimente, per poter pianificare e programmare tutta la ricostruzione e garantire alle persone di poter fruire di alloggi, accelerare i tempi per beneficiare di fondi e finanziamenti di livello nazionale».



# Fotonotizia



L'ondata di alluvioni in Emilia è iniziata nella notte del primo maggio, dopo 4 mesi di siccità. Dal 16 maggio è seguito un nuovo evento di portata eccezionale che ha allagato vastissime aree di 44 comuni.



# Dicono di NOI

**LA VERITÀ - Lunedì 26 GIUGNO 2023**

**Intervista ad ANGELO SALA**

«Mettono nelle case le persone fragili, così sono inamovibili»

Il presidente dell'Aler: «Chi sfonda le porte sfrutta le leggi. C'è un buonismo dilagante: sono saltate tutte le regole».

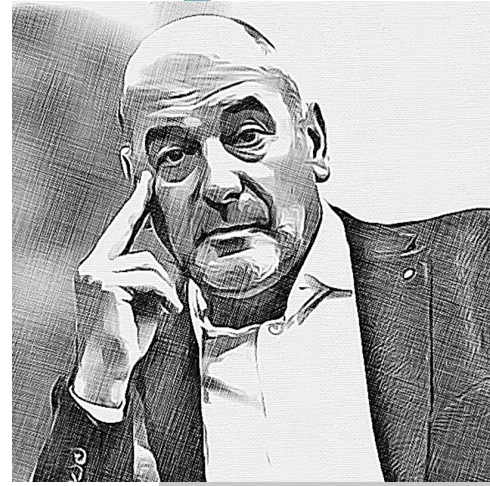
di L. Dpa.

---

A Milano sono quasi 3.000 le occupazioni consolidate su un patrimonio di 47.000 alloggi popolari gestiti dall'Aler. Nel 2023 sono stati effettuati 237 sgomberi in flagranza, cioè quando a fronte di una segnalazione gli occupanti abusivi vengono immediatamente allontanati. Bastano questi numeri per capire la gravità della situazione.

L'Aler, il più grande ente di edilizia residenziale pubblica in Italia, ha una rotazione di circa 1.200 alloggi che vengono disdettati e quindi sistemati per essere riassegnati.

Spesso durante la fase di ristrutturazione questi appartamenti, vengono occupati, spiega il presidente dell'istituto dell'edilizia residenziale pubblica, Angelo Sala «Il meccanismo è collaudato, si mandano avanti minori o donne che dichiarano di essere incinte e si diventa intoccabili». Per avere un'idea di come le organizzazioni della malavita che gestiscono le occupazioni, controllano in modo massiccio il territorio, Sala fa l'esempio di via Bolla dove a novembre scorso è stata sgomberata una palazzina con 156 alloggi di cui 90 abitati abusivamente. «C'erano 56 famiglie, tutte rom. Un'intera comunità si era impossessata di un immobile pubblico. Quando sono stati a suo tempo sgomberati i campi rom, ad alcuni di loro erano stati assegnati dal Comune alloggi di Aler. Negli anni, alcuni di questi hanno fatto da sentinelle, in questo modo appena si liberava qualche appartamento chiamavano altri connazionali e occupavano». Il responsabile sicurezza dell'Aler, Mirko Talamona, spiega che «ci sono vere e proprie bande organizzate che prendono i locali e chiedono agli occupanti il pagamento di una sorta di affitto, se la



permanenza è provvisoria, da 200 a 300 euro mensili in media, ma anche di più in base alla tipologia dell'alloggio e al quartiere, oppure vendono proprio l'alloggio e in questo caso si va da mille a 3.000 euro».

#### **Presidente Sala le occupazioni sono quindi in mano a clan?**

«Spetta agli investigatori dirlo. Noi abbiamo testimonianze di alcuni episodi dalle quali emerge che chi sfonda le porte non è chi ci andrà ad abitare. Sono persone organizzate con attrezzature da scasso che dopo consegnano l'alloggio quasi sempre a una donna con bambini, o incinta o con anziano o disabile. Ed emerge questo passaggio a fronte di consegna di denaro.

Qualche anno fa a San Siro, dove ci sono 5.500 alloggi di cui 900 occupati abusivamente soprattutto da africani, nel corso di indagini sono stati arrestati 5 egiziani che secondo gli inquirenti gestivano il racket degli inquilini abusivi. Ebbene si è passati da 5-6 occupazioni al giorno a zero. È la dimostrazione che esistono strutture organizzate».

#### **Quindi la natura delle occupazioni è cambiata nel tempo?**

«Mentre nel passato gli occupanti erano coloro che erano in attesa nella graduatoria per la regolare assegnazione di un alloggio popolare, ma con un punteggio tale da avere poche possibilità di accedere a una casa, oggi tutti i nuovi nuclei abusivi non hanno mai presentato una domanda regolare. Sanno che ci sono queste organizzazioni pronte ad approfittare e sfruttare la loro condizione di bisogno, delle specie di agenzie immobiliari delle occupazioni».

#### **Ma come mai non si procede subito allo sgombero?**

«La legge mette paletti precisi che le organizzazioni malavitose conoscono bene e sanno aggirare. Se c'è una situazione di fragilità, nessuno può essere allontanato. Chi arriva sa dove deve andare e quali sono le condizioni per evitare lo sgombero. C'è qualcuno che li istruisce».

#### **Questo servizio ha un costo.**

«Certo. Noi indirettamente abbiamo saputo che le organizzazioni si fanno pagare da 500 a 3.000 euro in base alla tipologia e all'ubicazione dell'alloggio.

Come gli scafisti che fissano un prezzo per le traversate. Poi accade che spesso chi occupa, subaffitta. Di giorno c'è una donna con un minore e di notte subentrano un paio di famiglie. Non abbiamo la possibilità di intervenire».

**Significa tolleranza zero?**

«Esattamente. C'è un buonismo e un permissivismo dilagante. È un fenomeno che interessa tutte le grandi città. Come vicepresidente di Federcasa che riunisce gli enti dell'edilizia popolare, sento dai colleghi di altre Regioni le stesse preoccupazioni e dinamiche. Sono saltate tutte le regole. Ci sono situazioni di abusivismo che vanno avanti da oltre vent'anni perché ad ogni tentativo di sgombero, subentrano nuove problematiche spesso riconducibili alla presenza strumentale di casi di fragilità e tutto si blocca». ■



# L'intervento di Barbara Lori

Assessora regionale dell'Emilia-Romagna alle Politiche Abitative, alla Cooperazione internazionale allo sviluppo, Programmazione territoriale, Edilizia, Parchi e forestazione, Pari opportunità.



L'assessorato Programmazione territoriale, Edilizia, Politiche Abitative, si è tempestivamente attivato, in contatto con la Protezione Civile e ACER, per la prima verifica delle conseguenze dell'alluvione in particolare riferite alle famiglie e al patrimonio pubblico di edilizia residenziale; verifiche che si sono via via approfondite nelle settimane successive anche attraverso numerosi incontri con i sindaci, i referenti dei tavoli provinciali per le politiche abitative, i sindacati confederali e i sindacati di proprietari e inquilini e le Acer. Fin da subito è emersa una molto difficile, con circa 90 famiglie, assegnatarie di alloggi ERP, sfollate e accolte nelle varie strutture messe a disposizione per fronteggiare l'emergenza.

L'attività concertata, già avviata, riguarda diversi ambiti di pronta attivazione con risorse aggiuntive finalizzate alla rinegoziazione degli affitti per gli affittuari dei territori alluvionati: una misura che prevede, sulla base di un accordo volontario tra inquilini e proprietari, la possibilità di diminuire il canone con un duplice vantaggio: per i primi una minore spesa, per i secondi le garanzie offerte dalla stessa Regione che si impegna a rimborsare almeno in parte il mancato incasso. Con la delibera approvata dalla Giunta, il contributo regionale a favore dei proprietari viene portato così dal 70 al 100% per le tipologie di contratto di affitto (libero o concordato) rinegoziati per una durata tra sei e dodici mesi, relative a nuclei familiari che risiedono o dimorano nei territori colpiti dagli eventi alluvionali e dalle recenti frane. La misura è rivolta a tutti i territori colpiti dall'alluvione, elencati nell'allegato 1 al decreto-legge n. 61 del 1° giugno.

A supporto dei comuni è anche avviata una raccolta dati che riguarda la messa a disposizione di alloggi liberi per affitti brevi alle persone che, colpite dagli eventi alluvionali, non possono rientrare in tempi rapidi nelle proprie case: per agevolare i Comuni nella ricerca di ulteriori abitazioni e raccogliere eventuali disponibilità, la Regione ha predisposto e messo online sul proprio sito un form di registrazione, disponibile all'indirizzo <https://regioneer.it/ricercacasa>. Singoli cittadini, organizzazioni collettive o enti privati e pubblici possono già compi-



lare il form indicando alcuni elementi essenziali dell'abitazione che intendono mettere a disposizione, senza che la compilazione sia impegnativa; i contatti successivi avverranno per tramite dei Comuni o degli Enti che si occupano in prima persona degli aiuti alle famiglie colpite.

Di imminente avvio anche un "PROGRAMMA PER IL RIPRISTINO DI ALLOGGI ERP SFITTI E LA MESSA A DISPOSIZIONE DELLE POPOLAZIONI COLPITE DAGLI EVENTI ALLUVIONALI" che potranno rendere disponibili ulteriori alloggi tramite interventi di manutenzione da realizzare entro la fine del mese di agosto da destinare prioritariamente alle famiglie beneficiarie degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sfollati e famiglie in graduatoria tramite assegnazione temporanea.

Il Programma prevede uno stanziamento iniziale di 1.000.000 di euro con un riparto tra le provincie di Ravenna, Forlì Cesena, Ferrara e Rimini calcolato sulla base del numero di persone sfollate e il numero di persone sfollate alloggiate in Erp che prevede un'assegnazione a favore della provincia di Ravenna pari a 517.461,77. ■



# Approvato all'unanità il Bilancio consuntivo

Il 23 giugno l'Assemblea di Federcasa, composta dai Presidenti associati, al Centro Congresso Cavour, ha approvato all'unanimità il Bilancio consuntivo della federazione per l'anno 2022 con un utile di 33.924 euro.

La due giorni dell'Assemblea è stata inaugurata dalla visita privata guidata al Colosseo per coloro che ne hanno fatto richiesta. Fra le rovine di quello che originariamente era conosciuto come Anfiteatro Flavio situato nel centro della città di Roma, i partecipanti, nonostante il caldo, hanno potuto godere delle meraviglie dei resti del più grande anfiteatro romano del mondo in grado di contenere un numero di spettatori stimato tra 50.000 e gli 87.000.

Il Colosseo è il più imponente monumento dell'antica Roma che sia giunto fino a noi: uno spettacolo unico e sempre di moda che è stato inserito nel 1980 nella lista dei Patrimoni dell'umanità dell'UNESCO insieme all'intero Centro storico di Roma.

A seguire, sulla terrazza dell'Hotel Forum con vista sui Fori Imperiali e sul Colosseo si è tenuta la cena di Gala a cui hanno preso parte Presidenti e Direttori che si sono mescolati insieme agli ospiti istituzionali e agli amici di Federcasa.

Il Primo ad arrivare fra i Politici è stato il Presidente del Consiglio Regionale del Lazio, Antonio Aurigemma con la moglie; subito dopo ha fatto il suo ingresso sulla terrazza il Senatore Maurizio Gasparri, nonché Vice Presidente del Senato, che proprio la





mattina stessa aveva presentato un Disegno di Legge sulla rigenerazione urbana; a seguire si è aggiunto anche il Senatore Matteo Salvini Ministro del Dicastero delle infrastrutture che ha rimarcato l'interesse e l'impegno del Governo sul comparto dell'Edilizia Pubblica Residenziale. Insieme al Ministro Salvini è arrivato anche Davide Bordoni, appena eletto Segretario Cittadino della Lega a Roma, Stefano Locatelli, Vice Presidente dell'ANCI e Alan Rizzi, Direttore di Federcasa Lombardia, anche lui fresco di incarico.

Salvini e Gasparri hanno raccolto le problematiche dei Presidenti assicurandoli sull'importanza che ha per il Governo in carica la 'casa popolare' e sul ruolo sociale che ricoprono gli enti che le gestiscono.

Intorno alle 22 si è unito alla serata con menù romanesco, anche l'Onorevole Marco Osnato, reduce dai lavori della Commissione Bilancio della Camera. Anche lui ha manifestato l'impegno per l'Edilizia Residenziale Pubblica e ha condiviso le preoccupazioni che agitano tutti i Presidenti. ■



# FederCasa RISPONDE

I pareri degli esperti ai vostri quesiti

## \_QUESITO

### **Ravenna - 27 APRILE**

**Richiesta di parere da parte di ACER - Azienda Casa Emilia Romagna di Ravenna in relazione all'art. 119, comma 8 bis, ultimo capoverso, del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 e succ. mod. ed int..**

—

**Avv. Lina Taddei - La Presidente di ACER Ravenna**

ACER – Azienda Casa Emilia Romagna di Ravenna (CF. 00080700396), con sede in Ravenna, Viale Farini n. 26, in persona del Presidente legale rappresentante pro tempore, Avv. Lina Taddei, nata a Ravenna (RA) il 27 novembre 1973, domiciliato per la carica in Ravenna, Viale Farini n. 26, formula la seguente istanza di parere evidenziando quanto segue.

1. Con bando pubblicato in data 21 agosto 2019 ACER di Ravenna ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento mediante Accordo Quadro, con più Operatori economici, dei lavori di efficientamento energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, ripristino degli alloggi sfitti da realizzare sul patrimonio immobiliare di proprietà o in gestione della medesima Azienda.

2. Il predetto Accordo Quadro è stato aggiudicato, fra gli altri Operatori, al Consorzio Integra, con sede in Bologna, Via Marco Emilio Lepido n. 182/2, collocatosi al primo posto della graduatoria definitiva di merito. Da ciò la sottoscrizione del relativo contratto intervenuta in data 28 gennaio 2020.

3. In esecuzione del predetto affidamento, in data 20/12/2021 è intervenuta tra ACER Ravenna ed il Consorzio Integra la sottoscrizione del Contratto Operativo preordinato all'affidamento, per l'importo di € 1.975.000,00, al netto di oneri contributivi, IVA e/o altre imposte (importo calcolato alla luce delle norme stabilite dall'art. 121 del d.l. 34/2020 e dall'art. 1, commi da 219 a 223 della L. 160/2019, sulla base degli interventi affidati e, quindi, del Computo metrico estimativo), delle " ...attività progettuali, certificative ed asseverative necessarie affinché gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 – L. 77/2020 e di cui all'art. 1, commi da 219 a 223 L. 160/2019" inerenti un immobile sito in Ravenna, Via Pattuelli, fermo restando che le attività di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 – L. 77/2020 e quelle di cui all'art. 1, commi da





219 a 223 L. 160/2019 dovevano consentire di accedere agli incentivi fiscali nella misura rispettivamente del 110% e del 90% (doc. 1).

4. A mente del Contratto operativo "il termine, comunemente concordato tra le parti, per dare inizio alle lavorazioni che potranno beneficiare del cd. bonus facciate è fissato al 16.03.2022, mentre quello per darle eseguite e completate è fissato al 31.12.2022; il termine per tutte le altre lavorazioni del presente Contratto operativo è fissato al 30 giugno 2023". Tale ultimo termine è stato prorogato per accordo tra le parti al 30 settembre 2023, in ragione delle modifiche legislativamente apposte al cit. art. 119 del D.L. n. 34/2020.

5. Entro il 31 dicembre 2022 il Consorzio Integra ha completato gli interventi correlati alla L. n. 160/2019, cd. bonus facciate.

6. Relativamente agli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, il Consorzio Integra ha inoltrato ad ACER Ravenna in data 20 aprile 2023 il relativo cronoprogramma (doc. 2). Nell'ambito di tale cronoprogramma il Consorzio Integra ha indicato le lavorazioni da eseguire entro il 30 giugno 2023 corrispondenti alla percentuale del 60% di cui al cit. comma 8 bis, ultimo capoverso, dell'art. 119 del d.l. 34/2020. Nell'ambito di tali lavorazioni il Consorzio Integra ha computato anche le opere già eseguite al 31 dicembre 2022 e che rientrano nelle lavorazioni di cui alla L. n. 160/2019 (lavorazioni che accedono al cd. bonus facciate). Il Consorzio Integra nell'ambito della predetta percentuale del 60% ha contemplato, altresì, la voce "Consegna serramenti".

7. ACER Ravenna chiede se sia possibile considerare raggiunta la percentuale del 60% identificata dalla vigente disciplina in materia per accedere agli incentivi fiscali prescritti per gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 e in particolare se:

a) le lavorazioni di cui alla L. n. 160/2019, che sono contabilizzate separatamente dalle ulteriori lavorazioni oggetto di affidamento, possano essere conteggiate nella quota di lavorazioni (60%, appunto) per accedere ad un beneficio



fiscale differente da quello prescritto per le lavorazioni di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020;

b) la voce "Consegna serramenti" corrisponda a quanto previsto dal comma 8 bis, ultimo periodo, dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020, posto che la cit. disposizione prescrive che il beneficio fiscale spetti "Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c)....per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo". Ci si chiede, pertanto, se la sola consegna dei serramenti possa essere considerata alla stregua di lavori effettuati.

Concludendo si chiede un Vostro parere in ordine ai seguenti quesiti:

- a) se nell'ambito della percentuale del 60% prescritta dal comma 8 bis, ultimo capoverso dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020 possano essere considerati anche i lavori affidati ai sensi e per gli effetti della L. n. 160/2019, nella specie conclusi dal Consorzio Integra entro la data del 31 dicembre 2022 e se ciò consenta ad ACER Ravenna di godere degli incentivi fiscali di cui alla più volte cit. normativa;
- b) se nell'ambito della percentuale del 60% prescritta dal comma 8 bis, ultimo capoverso dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020 possa essere considerata anche la voce "Consegna serramenti" e se ciò consenta ad ACER Ravenna di godere degli incentivi fiscali di cui alla più volte cit. normativa.

In data odierna la scrivente Azienda ha provveduto ad inviare Interpello sui punti sopra esposti all'Agenzia delle Entrate (doc. 3). Si chiede, vista la necessità di addivenire in tempi rapidi ad una corretta soluzione interpretativa, di attivarvi ai sensi dell'art. 2 lett.

f) del Vostro Statuto, in qualità di rappresentate della Vostra associata Acer Ravenna, per sollecitare l'Agenzia ad esprimersi il più celermente possibile sulla questione.

**\_RISPOSTA****Roma - 31 MAGGIO****COMUNICAZIONE N. 57/ 2022****OGGETTO: parere espresso all'ACER di Ravenna**

**La presente per portare a conoscenza degli Enti associati il parere dato all'ACER di Ravenna dal nostro consulente C2R Energy Consulting sull'art. 119, comma 8 bis, ultimo capoverso, del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 e succ. mod. ed int..**

---

**IL Direttore Patrizio Losi**

**PARERE : sull'art. 119, comma 8 bis, ultimo capoverso, del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 e succ. mod. ed int..**

Premesso che: l'ACER di Ravenna con bando pubblicato in data 21 agosto 2019 ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento mediante Accordo Quadro, con più Operatori economici, dei lavori di efficientamento energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica, ripristino degli alloggi sfitti da realizzare sul patrimonio immobiliare di proprietà o in gestione della medesima Azienda.

Il predetto Accordo Quadro è stato aggiudicato, fra gli altri Operatori, al Consorzio Integra, con conseguente sottoscrizione del relativo Contratto Operativo preordinato all'affidamento, per l'importo di € 1.975.000,00, in data 20.12.2021, per "attività progettuali, certificative ed asseverative necessarie affinché gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 – L. 77/2020 e di cui all'art. 1, commi da 219 a 223 L. 160/2019".

Relativamente agli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, il Consorzio Integra ha inoltrato ad ACER Ravenna in data 20.04.2023 il relativo cronoprogramma. Nell'ambito di tale cronoprogramma il Consorzio Integra ha indicato le



lavorazioni da eseguire entro il 30.06.2023 corrispondenti alla percentuale del 60% di cui al cit. comma 8 bis, ultimo capoverso, dell'art. 119 del d.l. 34/2020. Nell'ambito di tali lavorazioni il Consorzio Integra ha computato anche le opere già eseguite al 31.12.2022 e che rientrano nelle lavorazioni di cui alla L. n. 160/2019 (lavorazioni che accedono al cd. bonus facciate).

Il Consorzio Integra nell'ambito della predetta percentuale del 60% ha contemplato, altresì, la voce "Consegna serramenti".

Tutto quanto sopra premesso, ACER Ravenna pone i seguenti quesiti:

1. se le lavorazioni di cui alla L. n. 160/2019, pur contabilizzate separatamente dalle ulteriori lavorazioni oggetto di affidamento, possano essere conteggiate nella quota di lavorazioni (60%, appunto) per accedere ad un beneficio fiscale differente da quello prescritto per le lavorazioni di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020;

Sede Legale: Via dei mille 23/B, 10123, Torino Sedi Operative: Via Alfieri 18, 10121, Torino Via Alfieri 19, 10121, Torino P.IVA: 11375970016 Altre Sedi: Via Quintino Sella 3, 20121, Milano Via Principessa Clotilde 7, 00196 Roma Via Monsignore J.J. Stevenin 9, 11100, Aosta

2. se la voce "Consegna serramenti" corrisponda a quanto previsto dal comma 8-bis, ultimo periodo, dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, posto che la cit. disposizione prescrive che il beneficio fiscale spetti "Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) [...] per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo". Si chiede, pertanto, se la sola consegna dei serramenti possa essere considerata alla stregua dei lavori effettuati.

Qui di seguito le conclusioni cui si è giunti a seguito della disamina della normativa di riferimento nonché degli interventi interpretativi forniti dall'Agenzie delle Entrate.

1. L'art. 119, comma 8-bis, del D.L. n. 34/2020, ultimo periodo, definisce che "Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) [...] per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023". In merito, non vi è una specifica definizione di "intervento complessivo".

Cionondimeno, la medesima norma, nel disciplinare la medesima fattispecie con riferimento agli edifici unifamiliari ("la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo"), trova la sua fonte esplicativa nell'articolo 14,

comma 1, lettera a), del D.L. n. 50/2022 (Decreto Aiuti) laddove modificando ed integrando il più volte citato comma 8-bis, ha esteso la possibilità di applicare l'aliquota di detrazione del 110% alle spese sostenute entro il 30 marzo 2023, a condizione che al 30 settembre fossero stati eseguiti lavori "per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo".

Alla luce di quanto sopra, non vi è ragione per ritenere che tali regole di computazione non possano e non debbano trovare applicazione anche nei confronti dei soggetti di cui al comma 9, lettera c), sebbene non vi sia un esplicito richiamo al riguardo, purché "l'intervento complessivo" sia riferito e riferibile ad un progetto unitario di ristrutturazione/efficientamento energetico/adequamento sismico, autorizzato da un unico titolo edilizio e le cui lavorazioni, seppur eseguite sequenzialmente e non in maniera simultanea, portino, nel complesso, alla riqualificazione energetica e strutturale dell'immobile. Sede Legale: Via dei mille 23/B, 10123, Torino Sedi Operative: Via Alfieri 18, 10121, Torino Via Alfieri 19, 10121, Torino P.IVA: 11375970016 Altre Sedi: Via Quintino Sella 3, 20121, Milano Via Principessa Clotilde 7, 00196 Roma Via Monsignore J.J. Stevenin 9, 11100, Aosta.

Il D.L. n. 34/2020 non fornisce alcuna indicazione circa le modalità di computazione di "almeno il 60 per cento" di "lavori effettuati". La medesima norma, però, disciplina che l'opzione di Cessione del Credito o Sconto in fattura "può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori" e che gli stessi "stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento".

Per la definizione di Stato di Avanzamento Lavori (SAL) viene in soccorso il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 49 del 07.03.2018, laddove l'art. 14 comma 1, lettera d) descrive il SAL come il documento "che riassume tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora".

La validità di riferimento normativo invocato viene, inoltre, confermata dalla stessa Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 23/E del 23.06.2022 che al punto 5.2 prevede espressamente che "come previsto dall'articolo 14, comma 1, lettera d), del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 marzo 2018, n. 49 (con il quale è stato adottato il Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»), lo "Stato Avanzamento Lavori" «riassume tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora".



Giusto quanto sopra esposto, appare di tutta evidenza come la compilazione di uno Stato di Avanzamento Lavori, nel dover considerare "tutte le lavorazioni" e "tutte le somministrazioni eseguite" possa e debba tenere conto delle opere compiute, di quelle eseguite parzialmente e delle forniture a piè d'opera destinate ad essere impiegate in opere definitive facenti parti dell'intervento complessivo ed accettate dal Direttore dei Lavori. ■



C2R Energy consulting per Federcasa



## **Il PPP con la sua applicazione in base alle normative vigenti e gli strumenti contrattuali per la riqualificazione del patrimonio ERP**

Il tema del recupero e della valorizzazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica riveste, da sempre, una duplice importanza: da un lato è un'opportunità per incrementare il numero di alloggi disponibili in un contesto caratterizzato da una sempre crescente domanda di case sociali e dall'altro rappresenterebbe l'avvio di un processo di sviluppo e di rigenerazione urbana per molte città italiane. Tuttavia, un graduale processo di disimpegno dalle politiche dell'abitare sociale da parte dello Stato ed una sempre più limitata disponibilità di risorse finanziarie ne hanno, finora, impedito la realizzazione, sebbene si tratti di oltre 900mila alloggi su un patrimonio immobiliare complessivo che in Italia conta circa 24 milioni di alloggi (con rapporto di 1 a 28) e che ospita oltre 2,2 milioni di abitanti.

Il recente passato ha, però, dimostrato come l'assenza di attenzione verso tale tema abbia, molto più dell'assenza di risorse finanziarie, rappresentato il vero limite.

L'ultimo biennio, infatti, è stato caratterizzato dal proliferare di incentivi fiscali e bonus edilizi di ogni natura che almeno sulla carta avrebbero dovuto permettere agli ex Istituti autonomi case popolari (IACP) di disporre di tutte le risorse finanziarie necessarie a garantire una effettiva riqualificazione del patrimonio edilizio gestito. Nella realtà dei fatti l'effettiva applicazione si è scontrata con i limiti normativi e temporali connessi alle procedure dettate dal D.Lgs 50/2016 a cui gli Istituti hanno dovuto far riferimento. Il vecchio Codice degli Appalti, infatti, non offriva nessuna effettiva soluzione alla necessità di affidare la progettazione e la realizzazione degli interventi legati al bonus 110% senza dover utilizzare risorse proprie debitamente postate a bilancio.

Per accelerare le tempistiche di affidamento e poter usufruire dell'opzione dello sconto in fattura si è, quindi, cercato di adattare in ogni modo possibile l'Istituto del Partenariato Pubblico Privato, superando, in alcuni casi con interpretazioni assai fantasiose, tutti i limiti che tale istituto contrattuale og-



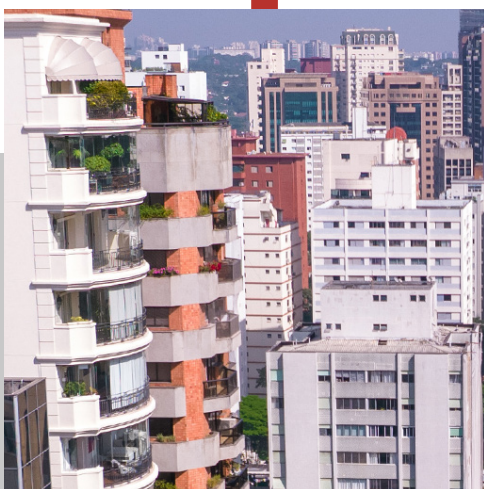
gettivamente scontrava nella vecchia formulazione. Ma che non potesse essere la soluzione era chiaro fin da subito tant'è che rispetto al numero di procedure bandite i cantieri effettivamente avviati sono stati una minima parte. Per assurdo, il Decreto Rilancio ha trovato un'applicazione molto più semplice in tutte quelle occasioni in cui gli alloggi ERP erano parte di condomini misti e non soggetti, pertanto, ai vincoli del Codice.

A fronte di un quadro esistente poco confortante è però possibile guardare al futuro con un rinnovato entusiasmo. Con la modifica al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36) che entrerà in vigore il prossimo 1 luglio, sono state, infatti, introdotte rilevanti modifiche alla disciplina del Partenariato Pubblico Privato (PPP) proprio con l'obiettivo di rendere l'istituto più attrattivo per le Amministrazioni, per gli operatori economici e per gli investitori istituzionali, evitandone un uso distorto.

Il nuovo D. Lgs. 36/2023 dedica l'intero Libro IV al PPP e all'art. 174 lo definisce quale "operazione economica", superando ed abbandonando il vecchio concetto di "contratto". Si tratta di una modifica che non rileva tanto sul piano terminologico, quanto piuttosto su quello applicativo, rendendo non più necessario il ricorso a forme contrattuali tipizzate ma rimettendo al confronto e alla collaborazione tra pubblico e privato l'individuazione della corretta "operazione economica" in grado di soddisfare l'obiettivo di interesse pubblico.

Si supera, così, anche la discutibile ripartizione tra concessioni e contratti di partenariato pubblico privato di cui al Codice ancora oggi vigente, individuando nel partenariato pubblico privato il genus generale da cui far discendere le singole figure contrattuali. Viene anche finalmente chiarito il profilo del rischio e dell'equilibrio economico-finanziario ed il nuovo Codice non detta più alcun limite quantitativo al valore del contributo pubblico, eliminando il divieto esplicito di non superare il "tetto" del 49% del costo dell'investimento complessivo, prima rilevante ai fini della stessa configurazione del PPP e che tanti problemi ha creato con riferimento al bonus 110%. Più correttamente l'articolo 177, comma 7, ai fini della contabilità pubblica rimanda ai contenuti delle decisioni Eurostat, prevedendo che l'eventuale riconoscimento di un contributo pubblico, in misura





superiore alla percentuale indicata nelle decisioni Eurostat, semplicemente non ne consentirebbe la contabilizzazione fuori bilancio.

Il recepimento dell'impostazione europea, crea, quindi, il distinguo tra la figura del "proprietario economico" che si fa carico dell'investimento e si assume il rischio operativo, dalla figura del "proprietario giuridico" (la pubblica amministrazione) che per l'intera durata contrattuale non subisce alcun impatto sul bilancio, vedendosi trasferita la "proprietà" a conclusione del rapporto.

Alla luce di tutte le novità legislative introdotte, non è quindi azzardato sostenere che il Partenariato Pubblico Privato, nella nuova formulazione disciplinata dal D. Lgs. 36/2023, possa effettivamente rappresentare lo strumento più idoneo per dare corso al processo di riqualificazione del patrimonio ERP ma a condizione che venga rovesciato il paradigma secondo cui l'"oggetto immobile" rappresenti l'obiettivo del rapporto pubblico-privato.

Occorrerà, infatti, considerare la riqualificazione del patrimonio ERP quale strumento di un più ampio processo di riqualificazione e rigenerazione urbana in grado di attrarre interesse da parte di investitori privati, restituendo all'edilizia residenziale pubblica quel ruolo da protagonista ricoperto nel campo della sperimentazione e della esplorazione di nuove modalità abitative e di progettazione urbana ricoperto agli inizi del secolo scorso. ■



HOUSING EUROPE

# Un consesso internazionale qualificato



Importante trasferta internazionale per Marco Buttieri, saviglianese, vicepresidente dell'ATC Piemonte Sud e componente della giunta nazionale di Federcasa oltre che responsabile dell'Ufficio Europeo di Federcasa.

Buttieri, nei giorni scorsi, ha preso parte al Festival dell'Housing Sociale svoltosi a Barcellona, rappresentando l'Italia e la Federazione nazionale insieme al direttore generale Patrizio Losi, al presidente ATC di Catania Angelo Sicali, ai presidenti Acer di Bologna, Marco Bertuzzi, di Reggio Emilia, Marco Corradi e di Ravenna Lina Taddei.

Con loro anche delegazioni di Parma, Trapani e Lecce.

“È stata una due giorni intensa, ma ricca di soddisfazioni – commenta Buttieri – ed è stato per me un onore rappresentare le istanze del mondo delle case popolari in un consesso internazionale così qualificato. Il tema principale delle aziende associate è avere oggi a disposizione finanziamenti e strumenti che consentano di riqualificare l'esistente e creare nuovo patrimonio con particolare attenzione ai costi di manutenzione e gestione. La sfida che abbiamo dinanzi nei prossimi anni – osserva ancora Buttieri – sarà quella di cercare di contenere il più possibile i costi per i nostri inquilini migliorando però al contempo i servizi loro offerti.

La crisi determinata dall'austerità politica voluta dalla BCE sul costo del denaro, col conseguente l'aumento del costo della vita, sta influenzando negativamente sui redditi medi e creerà nuove povertà. Per questo – ammonisce Buttieri – non dobbiamo farci trovare impreparati”.

Federcasa - lo ricordiamo - è associata ad Housing Europe, la federazione che riunisce tutte le aziende europee che si occupano di edilizia residenziale pubblica. Ogni anno viene organizzato un festival itinerante tra i vari Paesi per confrontarsi sulle buone pratiche e sulle politiche per la casa da portare all'at-



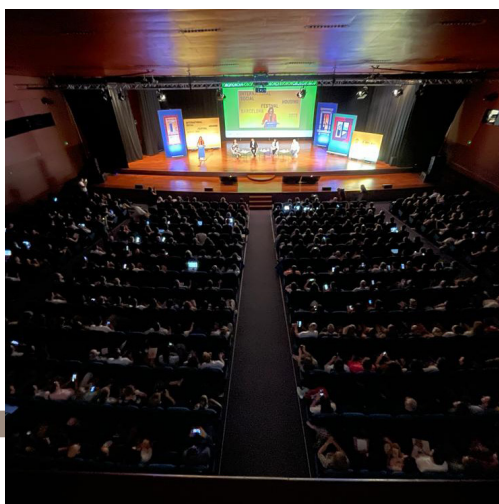
tenzione dell'Europa.

L'appuntamento di Barcellona fa seguito al patto di Valencia stipulato ad inizio anno nel quale erano state evidenziate le istanze in materia di edilizia residenziale pubblica che i Paesi del Mediterraneo hanno portato all'attenzione dell'Unione Europea.

Il programma è comunque vasto e abbraccia tutti i temi del nostro settore. ■



Federcasa presente all'ISHF  
Barcellona - 7-9 giugno 2023



Federcasa presente all'ISHF  
Barcellona - 7-9 giugno 2023



# Raccolta comunicazioni

\_Giugno 2023

## **COMUNICAZIONE 56**

### **PROT. N. 729**

Roma, 27 maggio 2023

OGGETTO: Riunione straordinaria dei Presidenti delle Aziende che applicano il Contratto Collettivo di lavoro di Federcasa. INTEGRAZIONE - Roma 23 giugno 2023 - ore 9.30  
Centro Congressi Cavour, 50/a

—

## **COMUNICAZIONE 57**

### **PROT. N. 745**

Roma 31 maggio 2023

OGGETTO: Parere espresso all'ACER di Ravenna

—

## **COMUNICAZIONE 58**

### **PROT. N. 747**

Roma, 31 maggio 2023

OGGETTO: invio numero speciale periodico Federcasa  
Festival Internazionale dell'Edilizia Sociale (ISHF). Barcellona 7-9 giugno 2023

—

## **COMUNICAZIONE 59**

### **PROT. N. 748**

Roma, 31 maggio 2023

OGGETTO: Servizi RINA Prime Value Services

—

## **COMUNICAZIONE 60**

### **PROT. N. 749**

Roma, 31 maggio 2023

OGGETTO: Invio periodico Federcasa

—

**COMUNICAZIONE 61**

**PROT. N. 750**

Roma, 1 giugno 2023

OGGETTO: INCONTRO AGORA' – 15 giugno 2023 ore 16.00

PIANO CASA: per una nuova politica abitativa

—

**COMUNICAZIONE 62**

**PROT. N. 821**

Roma, 14 giugno 2023

OGGETTO: Modifiche alla disciplina del Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 - Decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, legge 29 dicembre 2022, n. 197, e decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11

—

**COMUNICAZIONE 63**

**PROT. N. 822**

Roma, 14 giugno 2023

OGGETTO: Ricorso Arca Jonica contro l'avviso di accertamento IMU 2016 del Comune di Taranto

—

**COMUNICAZIONE 64**

**PROT. N. 827**

Roma, 15 giugno 2023

OGGETTO: Sollecito invio questionario "Osservatorio ERP"

—

**COMUNICAZIONE 65**

**PROT. N. 830**

Roma, 16 giugno 2023

OGGETTO: parere espresso dall'ATER Pescara su prelazione ex Legge n. 560/1993 per vendita pro quota di immobile ERP indiviso

—

**COMUNICAZIONE 66**

**PROT. N. 831**

Roma, 16 giugno 2023

OGGETTO: Parere espresso dall'ACER Parma sull'applicazione dell'imposta di bollo

—

**COMUNICAZIONE 67**

**PROT. N. 834**

Roma, 21 giugno 2023

OGGETTO: Modifiche alla disciplina del Superbonus di cui all' art 119 del D.L. n. del 19 maggio 20202



**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](mailto:federcasa@federcasa.it)

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

---