

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 15
Isernia
Marzo 2024



Numero 15, marzo 2024

Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Parola al Direttore	5
Presentazione IACP Isernia	6
Intervista al Presidente Mike Matticoli	14
Intervista al Presidente Francesco Roberti	20
Giorgia Meloni in Molise	24
Fotonotizia	25
Intervista al Presidente UNIAT Pietro Pellegrini	26
Emiliano Cardia si presenta	32
UE - In diretta dall'Europa	33
Protocollo Calabria	35
LIFE BE-WoodEN Project - Imperia	36
Rubrica Ing. Luca Rollino	40
LAGENDA PARLAMENTARE	45
Avv. Andrea Sabino	50
Avv. Paolo Clarizia	54
Raccolta Comunicazioni	58

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

Direzione creativa e progetto grafico **MF**



Intervista a Pietro Pellegrini

Presidente UNIAT



La casa per gli italiani è una priorità.

L'articolo 25 della dichiarazione Onu persegue uno scopo simile all'articolo 47 della nostra Costituzione, tutelando un tenore di vita adeguato a garantire a tutti un'abitazione in cui vivere.

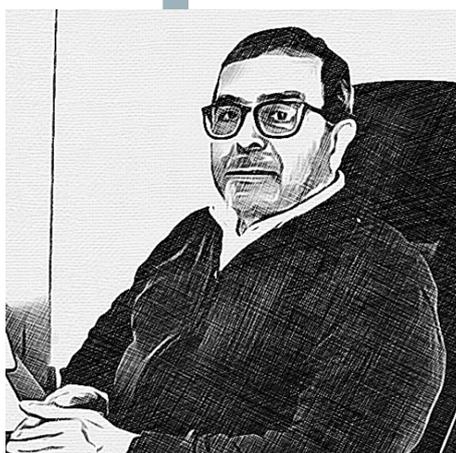
«Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà».

Cosa ne pensa?

La Dichiarazione ONU è centrale e, assieme alla Costituzione Italiana, non può e non deve essere ignorata. Questo significa però dare gambe ai principi in essa contenuti e renderli concreti sia attraverso l'identificazione di adeguate politiche abitative che attraverso un Piano Casa che renda effettivi questi diritti per i milioni di cittadini coinvolti.

La RACCOMANDAZIONE (UE) 2023/2407 DELLA COMMISSIONE del 20 ottobre 2023 sulla povertà energetica è, sotto questo profilo, esemplare: nella sezione III – Governance, al punto 10, raccomanda agli Stati Membri "di garantire una migliore governance caratterizzata da un approccio olistico alla lotta alla povertà energetica, compresa la collaborazione orizzontale tra dipartimenti e verticale nelle strutture di governance nazionali, regionali e locali, che comporti un'interazione più stretta con le famiglie vulnerabili, i partner energetici e le parti sociali e i portatori di interessi".

È chiaro quindi che una programmazione a medio e lungo termine deve comprendere tutti gli asset delle politiche abitative, economico, sociale e anche fiscale, tramite interventi e agevolazioni mirate e soprattutto, strutturali, capaci di ridisegnare un quadro di insieme e non tanti tasselli di un mosaico scomposto. Questo rientra tra i compiti prioritari delle Associazioni, quali l'UN-

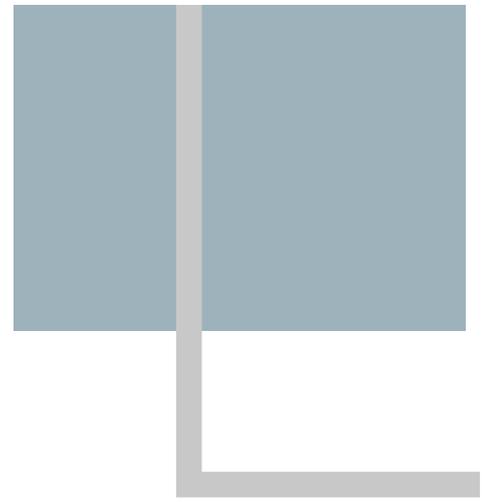


IAT, che tutela inquilini e uniproprietari.

Va infatti precisato, in un'ottica di revisione complessiva, che oggi sempre più, gli inquilini e i soggetti uniproprietari, che abitano la casa di proprietà acquistata investendo i risparmi familiari e che pagano un mutuo mensile, rappresentano due categorie deboli da tutelare con provvedimenti specifici che devono però considerare l'abitazione come componente essenziale del reddito familiare. La casa è oggi una istanza di vita primaria, da salvaguardare in tutte le sue forme e il diritto all'abitazione è da intendersi, come correttamente affermato anche dalla Corte Costituzionale, incluso tra i diritti inviolabili, in quanto "rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione". Per gli inquilini ERP deve, poi, essere fatto un discorso specifico: è necessario ridisegnare l'edilizia pubblica in un quadro di interventi non solo sugli alloggi in senso stretto ma su ambiente, spazi comuni, servizi, ripensando le politiche dell'abitare in funzione dei nuovi bisogni e mettendo al centro le persone.

Qual è la sua ricetta?

L'emergenza Covid-19 ha fatto emergere, con allarmante urgenza, il tema casa e ha messo in luce una nuova dimensione dell'abitare che caratterizza le famiglie Italiane. In quella fase, la forzata convivenza all'interno delle abitazioni ha messo in luce le profonde differenze e diseguaglianze sociali che caratterizzano il nostro Paese. A questa constatazione avrebbe dovuto far seguito una approfondita analisi sulle condizioni di vita e, in particolare, sulle condizioni abitative, a partire dallo stato degli alloggi pubblici e privati. Purtroppo ciò non è avvenuto e, anzi, sono stati tagliati i fondi per le emergenze abitative, come accaduto quest'anno per il Fondo Affitti. A tutto ciò si contrappone l'impellente necessità delle persone di vivere in un immobile adeguato, non solo alle esigenze abitative ma anche a quelle lavorative, visto che lo smart working ha imposto l'abitazione anche come luogo di lavoro. Si tratta quindi di operare per fare emergere da un lato le nuove istanze abitative, dall'altro l'effettivo stato



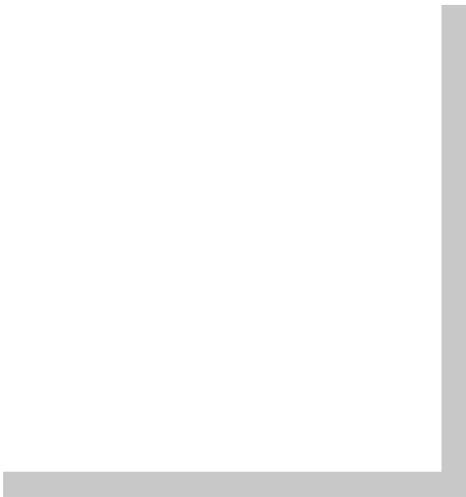
degli immobili e la corrispondenza degli stessi alle nuove esigenze di vita, familiari e lavorative, che oggi vanno ormai di pari passo.

Il risanamento e l'efficientamento del patrimonio pubblico e degli alloggi privati deve oggi essere la priorità degli interventi del Governo. Anche la normativa va, sempre più, in questa direzione; abbiamo citato la raccomandazione europea (UE) 2023/2407 DELLA COMMISSIONE del 20 ottobre 2023 sulla povertà energetica e da ultimo ricordiamo la Direttiva Case Green appena varata che coniuga i temi dell'abitare e dell'ambiente. Occorre avviare un serio e importante confronto fra Governo e Parti Sociali volto a mettere la persona al centro dell'azione politica e dell'iniziativa popolare. Si tratta infatti di un lavoro che non può essere svolto solo dall'alto, è necessario raccogliere le istanze dei cittadini e tutte le Parti Sociali devono partecipare al confronto.

Uniat propone di avviare questo confronto partendo proprio da una maggiore sinergia tra Enti Gestori degli alloggi ERP e Parti Sociali, prevedendo la possibilità che tra questi soggetti si crei una integrazione delle attività rispettivamente svolte, al fine di realizzare la complementarietà dei servizi offerti al cittadino-utente. Non si tratta quindi di realizzare una mera esternalizzazione ma di prevedere che gli Enti Gestori possano offrire servizi attraverso l'ausilio e le competenze delle Parti Sociali: soggetti che affrontano nel quotidiano le criticità del servizio pubblico. Ne deriverebbe l'evidente miglioramento delle politiche abitative, grazie al diretto coinvolgimento delle Parti Sociali e l'erogazione di servizi più prossimi al cittadino-utente.

Uniat ipotizza l'istituzione di Fondi da destinare a mirate attività: per servizi ma, più in generale, per interventi di ristrutturazione e manutenzione, di efficientamento energetico e altre occorrenze che vengono rimandate per mancanza di pianificazione e/o copertura finanziaria. In tal caso le risorse sarebbero vincolate a specifiche attività, coordinate ad un Piano Casa che, in maniera organica, faccia fronte alle criticità andando ad incidere sulle disuguaglianze sociali.

L'emergenza covid prima, l'inflazione e l'aumento del costo dell'energia ades-



so, stanno mettendo a dura prova gli Italiani, proprio per questo la casa oggi più che mai deve essere un punto fermo da non politicizzare. Un punto d'incontro bipartisan fra tutti gli schieramenti politici, come state lavorando per attuare questo obiettivo?

Le difficoltà economiche che stanno vivendo gli Italiani sono una realtà sotto gli occhi di tutti. È evidente la necessità di arrivare ad una strategia condivisa tra Governo, Pubblica Amministrazione e Partiti Sociali, con ricadute ai diversi livelli territoriali. Serve un'azione coordinata ma anche diversificata. Deve essere posto in essere uno sforzo di sintesi per realizzare un programma a medio e lungo termine che contenga il consenso di tutti i soggetti. Oggi la normativa, a partire da quella Europea, impone all'Italia risposte e tempi di attuazione, basti pensare all'efficientamento energetico e al gap tra condizioni degli alloggi pubblici/privati italiani e requisiti europei.

Parliamo di superbonus 110% e delle altre misure favorevoli alle ristrutturazioni?

Abbiamo sostenuto il superbonus ristrutturazioni 110% quale misura positiva da proseguire, soprattutto necessaria per gli ERP e per gli uniproprietari gravati da mutui. Ribadiamo ancora una volta la necessità di mantenere la risorsa per queste categorie. Si chiarisce di contro che serve una disamina dettagliata delle risorse del PNRR stanziati per il settore casa e per le politiche abitative e del territorio. L'inclusione sociale, che è una priorità di Uniat, necessita di opere non di parole e i fatti passano per lo stanziamento di risorse. Il PNRR è uno strumento eccezionale, una tantum quindi, a maggior ragione, emerge la necessità di prevedere nei capitoli di bilancio dello Stato e delle regioni la stabilità di accantonamento delle risorse per l'ERP.

Concludiamo indicando come sia possibile individuare risorse pubbliche e private da accantonare in un Fondo che consenta, come già detto prima, di attuare gli interventi necessari. Si tratta di una strada da percorrere per tentare di attivare una modalità di finanziamento costante senza necessità di volta in volta di individuare risorse ad hoc. Questa proposta trae spunto da modelli che in passato hanno funzionato in diversi settori, oggi si potrebbe pensare a un fondo misto con risorse in parte pubbliche e in parte private, almeno per gli



alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di studiare un modello applicabile al sistema per valorizzare il patrimonio immobiliare e per effettuare gli interventi necessari previsti dalla Direttiva "Case Green" e, comunque, indispensabili in futuro.

Entrando un po' nello specifico, come si può superare il problema dell'IMU? Con Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze chiarisce il regime fiscale previsto in materia di IMU sia per gli immobili posseduti dagli IACP sia per gli alloggi sociali, alla luce delle modifiche introdotte con la citata Legge di Bilancio 2020.

La questione Imu è certamente da approfondire, nonostante sia intervenuta la Cassazione sul tema riteniamo il Governo debba fare una riflessione più ampia e comprendere, per l'esenzione, gli alloggi ERP tra quelli sociali. Con questa premessa siamo del parere che, al momento, stante la validità della norma ribadita dalla Cassazione, possa esservi anche la proposta di vincolare l'uso dei proventi delle entrate derivanti dall'IMU incassato dagli alloggi ERP per interventi sul patrimonio di edilizia pubblica, limitando così ricadute ulteriori sulla collettività. Le risorse così rinvenute, con vincolo di destinazione di fine, potrebbero essere utilizzate per interventi mirati relativi al mantenimento ed efficientamento del patrimonio pubblico; in sostanza tornerebbero agli Enti Gestori ERP per essere reimpiegate.

Parliamo di occupazioni tema in preoccupante crescita, in alcune città più che in altre, come dovrebbe intervenire lo Stato Centrale e in particolare il Ministro dell'Interno per prevenire o scongiurare questa pratica odiosa?

Il tema delle occupazioni abusive è oltremodo delicato. Tutti dobbiamo essere impegnati ad evitare abusi, ma occorre delineare il contesto in cui si concretizza il comportamento, in particolare la marginalità sociale. E' necessario trovare soluzioni più adatte e soprattutto evitare che il disagio abitativo venga intercettato da zone d'ombra della società.

Con questa premessa si possono immaginare proposte volte a favorire la piena e continua occupabilità degli alloggi. Un esempio: esistono accordi ERP/in-



quilini che potrebbero essere utilizzati in diversi territori dove, come in Molise, a Isernia, vi sono numerosi alloggi da ristrutturare, che prevedono la possibilità da parte degli Enti Gestori, in accordo con i soggetti interessati, di assegnare alloggi da ripristinare a cura degli stessi.

È possibile in questi casi prevedere interventi di manutenzione straordinaria con l'indicazione dei lavori da eseguire e delle relative spese, favorendo l'accesso al credito agevolato e l'anticipo delle spese da parte degli assegnatari con scomputo delle stesse dal canone di locazione. È un esempio di come, a nostro avviso, si possano trovare soluzioni per dare stabilità, assicurare abitazioni a chi ne necessita con vantaggi anche per l'Ente Gestore. Le buone pratiche vanno individuate e promosse e, ove possibile standardizzate per renderle replicabili.

Tema sempre attuale è la morosità che sicuramente è stata accentuata dal covid e dalle difficoltà economiche che stanno affrontando le famiglie in questo periodo, come può intervenire il Governo Centrale per aiutare Direttori e Presidenti.

La morosità è una piaga sociale. Va fatto il necessario distinguo fra chi si comporta in sfregio alla legge da chi incorre, occasionalmente ed involontariamente, nella situazione di disagio e crisi economica: in queste ipotesi diventa essenziale garantire la Rete Sociale. Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo inquilini morosi incolpevoli sono fondamentali ma restano due principali problemi e temi da affrontare: l'individuazione delle risorse da destinare a queste problematiche degli affitti e quello di realizzare la Rete che sia in grado di approntare soluzioni integrate, a partire dalle Associazioni che rappresentano gli inquilini e gli Enti Gestori ERP.

In conclusione, riteniamo che le complessità del settore siano tante ma oggi deve e può iniziare una nuova era, a cominciare da una politica che deve tornare a dialogare con le Parti Sociali, che sia in grado di ascoltare le istanze dei cittadini per trasformarle in norme capaci di offrire soluzioni e risposte. In questo quadro rinnovato i servizi devono essere una priorità e vanno offerti integrandoli per renderli efficaci ed efficienti. ■