



a cura di **Laura Mariani**
Politiche abitative, Area Welfare CGIL nazionale
in collaborazione con **Giuliana Giovannelli** e
Alessandra Graziani
del **Centro Studi FILLEA nazionale**

In questo numero

■ Circa 600.000 studenti universitari sono fuori sede, si stabiliscono in altre città della propria o di altre regioni affrontando spese che incidono pesantemente sui redditi delle famiglie. Essere fuori sede in questo momento di crisi economica è sempre più difficile e rischia di diventare una condizione riservata a sempre meno studenti. L'Ufficio Politiche abitative della CGIL nazionale, in collaborazione con il SUNIA e l'UDU ha elaborato un vademecum per i fuori sede. Difficoltà anche per migliaia di insegnanti i quali, a seguito del piano straordinario di immissione in ruolo della Buona scuola, dovranno abbandonare la propria regione e trasferirsi soprattutto al Nord, dove ci sono più posti disponibili. La Cgil ha sottolineato "il dramma di chi deve spostarsi in età spesso grande con 1.300 euro al mese e situazioni familiari che spesso non lo consentono". FLC CGIL, Sunia e Asppi hanno stipulato una convenzione per aiutare gli insegnanti fuori sede a trovare un alloggio adeguato.

Proseguono le iniziative nell'ambito della campagna "Occupiamoci di casa", promossa da CGIL, SPI CGIL, FILLEA CGIL e SUNIA. Il 7 ottobre Convegno a Catania sul tema dell'"Abitare dignitoso come diritto per tutti".

■ Attestato di prestazione energetica (APE), dal 1° ottobre in vigore le nuove Linee guida nazionali. Cosa cambia con la sostituzione delle precedenti Linee Guida ex D.M. 26 giugno 2009. Dal Notariato le indicazioni per applicare correttamente i decreti che entreranno in vigore il 1° ottobre prossimo

Detrazioni per l'efficiamento energetico inserite nella nuova Legge di Stabilità

Le proposte Ance e Confindustria: detassare l'acquisto di case nuove in classe A e B e la rottamazione dei vecchi edifici, confermare l'ecobonus 65% per il 2016

Diagnosi energetiche, Assisat chiede chiarimenti su soggetto obbligato ed ESCo. L'Associazione chiede che il soggetto obbligato sia "il proprietario del sito o il soggetto che gode di autonomia finanziaria e tecnico funzionale" Green economy uguale green jobs. Ma quali e quanti?

■ **Politiche abitative – Mercato degli affitti:** Abitare per gli studenti fuori sede, Vademecum CGIL, SUNIA, UDU; Convenzione FLC CGIL, Sunia, Asppi per gli insegnanti fuori sede; **Campagna nazionale Occupiamoci di Casa:** Convegno a Catania "Abitare dignitoso come diritto per tutti. Progetti del PON METRO per l'inclusione sociale e abitativa" - **Notizie dai territori:** Friuli Venezia Giulia: fondi per recuperare alloggi pubblici; Lombardia: Cgil-Sunia Milano sull'emergenza sfratti; Puglia: Piano casa, proposta la proroga di un anno del Piano

■ **Abitare sostenibile - Risparmio energetico:** le proposte Ance e Confindustria; Detrazioni per l'efficiamento energetico nella Legge di Stabilità; **Certificazione energetica:** Diagnosi energetiche, chiarimenti su soggetto obbligato ed ESCo ; APE: dal 1° ottobre in vigore le nuove Linee guida nazionali, guida del Notariato;- **Notizie dai territori:** Lombardia: Risparmio energetico, nuova legge; Umbria: bando per il sostegno dell'efficienza energetica; Piemonte: Prestazione energetica degli edifici, in vigore dal primo ottobre 2015 le nuove regole regionali sui requisiti dei certificatori e la redazione del nuovo APE.

■ **Studi e ricerche:** Prezzi delle abitazioni (ISTAT); Green economy uguale green jobs (Report 'Verifying Energy Efficiency Job Creation: Current Practices and Recommendations' (ACEEE)

■ **Buone pratiche di innovazione sostenibile** – Lazio, Casale del Sole, a consumo zero certificato casa Clima

Politiche abitative newsletter 18 - 2015

La Newsletter si articola nell'approfondimento di quattro sezioni tematiche: le sezioni Politiche Abitative e Abitare Sostenibile di cui si evidenziano le news a carattere nazionale e regionale, la sezione Studi e Ricerche che seleziona i report relativi ai temi precedenti e la sezione Buone pratiche di Innovazione Sostenibile, che mostra esempi di realizzazioni sostenibili.

Abitare per gli studenti fuori sede

Circa 600.000 studenti universitari sono fuori sede, si stabiliscono in altre città della propria o di altre regioni affrontando spese che incidono pesantemente sui redditi delle famiglie. Essere fuori sede in questo momento di crisi economica è sempre più difficile e rischia di diventare una condizione riservata a sempre meno studenti. L'Ufficio Politiche abitative della CGIL nazionale, in collaborazione con il SUNIA e l'UDU ha elaborato un vademecum per i fuori sede.

Intraprendere un percorso universitario comporta un investimento economico sempre più impegnativo per le famiglie. Dopo l'affitto, il primo costo sono le Tasse e i Contributi Universitari, quantificati in base al proprio indicatore ISEE, alle quali bisogna aggiungere la Tassa Regionale per il Diritto allo Studio. Oltre queste, gli studenti devono affrontare le spese legate all'acquisto dei libri e dei materiali didattici, cui si aggiungono le spese per le utenze, i pasti ed i costi dei trasporti.

Principali voci di spesa

	Minimo	Massimo
Tassa d'iscrizione e regionale	500,00	2.000,00
Libri e materiali	300,00	1.000,00
Trasporti	200,00	500,00
Affitto	2.000,00	6.000,00
Pasti	1.500,00	3.000,00
Altre spese per la casa	300,00	500,00
Totale	4.800,00	13.000,00

I canoni

Posto letto	Minimo	Massimo
Milano	250,00	450,00
Roma	200,00	350,00
Firenze	200,00	270,00
Bologna	240,00	300,00
Napoli	180,00	250,00
Camera singola	Minimo	Massimo
Milano	400,00	450,00
Roma	350,00	550,00
Firenze	310,00	390,00
Bologna	260,00	400,00
Napoli	200,00	350,00

Considerando i costi complessivi le realtà sono molto variegata. I costi sono comunque alti, anche se molto dipende dalla città dove si sceglie di studiare e dalla facoltà, scelta legata in gran parte ai redditi familiari: studiare al sud in una facoltà umanistica è generalmente più accessibile che al nord in una facoltà scientifica: Medicina, Ingegneria, Architettura risultano le più care.

Effettuando una semplificazione e considerando gli scaglioni di reddito familiare individuati dall'ISTAT, si legge come, mediamente, le spese indifferibili per uno studente fuori sede, incidono per il 23,80% sui bilanci delle famiglie, variando da un minimo del 21,44% al nord-ovest, al 31,00 del sud.

Considerando per ogni voce le spese minime (atenei più piccoli con tasse di iscrizione meno costose e affitti meno alti, facoltà umanistiche con costi dei libri e materiali didattici più contenute, sistemazione in camere condivise con altri studenti) e massime (facoltà scientifiche in atenei delle città maggiori e sistemazione in camere singole), le incidenze per condizioni meno onerose variano da un minimo dell'14,70% nel nord-ovest ad un massimo del 21,27% nelle isole. Per le condizioni più onerose, invece, le incidenze variano da un minimo del 39,81% sempre nel nord-ovest ad un massimo del 57,59% delle isole.

Incidenze sui redditi

	Minimo	Massimo
Nord ovest	14,70	39,81
Nord est	15,05	40,77
Centro	15,48	41,91
Sud	19,43	52,63
Isole	21,27	57,59
Media Italia	23,79	

Appare evidente come la spesa principale per un studente fuori sede sia quella della casa. Così come il prezzo del contratto di affitto sia legato a doppio filo al diritto allo studio.

E questo nonostante sia in vigore una normativa che tutela i diritti degli studenti fuori sede, la Legge 431/1998, che prevede per gli universitari il diritto a canoni calmierati e stabiliti localmente da accordi tra le associazioni di categoria e il comune.

La legge 431/98 stabilisce che il contratto abbia una durata minima di 6 mesi e una massima di 36, che sia nullo ogni patto che preveda una durata e un canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali, così come sia nullo ogni patto che consente aumenti illegittimi del canone.

Il contratto può essere sottoscritto anche da un gruppo di studenti. Se uno dei locatari decide di cambiare casa, basta che ci sia il consenso del proprietario. I proprietari che affittano alle condizioni stabilite dalla legge hanno diritto ad agevolazioni fiscali, alcune tipologie di studenti a detrazioni.

Il recesso anticipato del contratto da parte dell'inquilino deve essere espressamente previsto dal contratto. Il contratto tipo allegato E/F al D.M. 30/12/2002 prevede un recesso con preavviso di tre mesi per gravi motivi, è consigliabile in sede di trattativa riuscire a prevedere un termine minore di preavviso senza la condizione dei "gravi motivi".

La legge c'è ed è in vigore, ma spesso non viene applicata perché gli stessi studenti ne ignorano l'esistenza. Al contrario, chi ha un contratto già in corso deve leggerlo attentamente e verificare che il canone e le clausole corrispondano alla normativa nazionale. Chi sta cercando casa, deve chiedere sempre in modo esplicito al proprietario il rispetto della legge 431. E' comunque possibile, rivolgersi ad agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria. Altrimenti, c'è sempre il numero verde della Guardia di Finanza: il 117.

"Abitare"
per gli studenti universitari

quasi inesistente sostegno pubblico
affitti cari
locazioni senza regole
scarse tutele
pochi benefici fiscali

AFFITTA SI





FLC CGIL, Sunia e Asppi per aiutare gli insegnati fuori sede

Se sei un insegnante fuori sede e stai cercando casa, il Sindacato ti dà una mano. FLC CGIL, Sunia e Asppi hanno stipulato una convenzione per aiutare gli insegnati fuori sede a trovare un alloggio adeguato.

La FLC CGIL, Sunia (sindacato unitario nazionale inquilini), Asppi (associazione piccoli proprietari) hanno stipulato una convenzione, riservata agli iscritti FLC CGIL (vecchi e nuovi), per aiutare a trovare un alloggio adeguato migliaia di insegnati i quali, a seguito del piano straordinario di immissione in ruolo della Buona scuola, dovranno abbandonare la propria regione e trasferirsi, soprattutto al Nord dove ci sono più posti disponibili. La Cgil ha sottolineato "il dramma di chi deve spostarsi in età spesso grande con 1.300 euro al mese e situazioni familiari che spesso non lo consentono".

La convenzione prevede: servizio personalizzato nella ricerca della casa; tutela sulla base del contratto stipulato; prezzi agevolati rispetto ai servizi erogati; sconto per gli iscritti FLC CGIL sulla tessera Sunia.

Il SUNIA ha anche redatto una miniguide alla locazione contenete: le leggi e norme di riferimento per le locazioni abitative (Legge 392/78; Legge 431/98; Decreto Ministeriale 30 Dicembre 2002); le tipologie dei contratti e le durate (contratto libero di durata: 4 anni + 4 anni con canone libero; contratto concordato di durata: 3 anni + 2 anni con canone stabi-

lito secondo l'accordo territoriale; contratto transitorio di durata da 6 mesi a 36 mesi con canone stabilito secondo l'accordo territoriale.

La miniguide contiene anche alcuni principi fondamentali: ■ i contratti di locazione sono validi soltanto se sono scritti e registrati (artt. 1 e 13 L. 431/98); ■ se il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, il conduttore potrà rivolgersi al Giudice per ottenere che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dalla legge con un canone che non può eccedere quello definito dall'accordo territoriale quindi più basso di quello di mercato; ■ la registrazione presso l'Ufficio delle Entrate deve avvenire entro 30 giorni decorrenti dalla data meno recente fra quella di stipula e quella di decorrenza del contratto stesso; ■ la spesa è posta a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno (bolli a carico del solo conduttore); ■ qualora il locatore si avvalga delle norme fiscali della c.d. cedolare secca, il contratto dovrà essere comunque registrato ma non vi sarà alcuna spesa di registrazione e il locatore non potrà pretendere per il periodo corrispondente di adesione alla cedolare secca l'aumento del canone secondo l'indice ISTAT.

Infine alcuni suggerimenti: ■ al pagamento del canone deve corrispondere sempre l'emissione della relativa ricevuta; ■ se il canone viene pagato con bonifico o con vaglia postale la ricevuta dell'operazione vale anche come ricevuta del paga-

mento del canone. Verificare bene lo stato dell'immobile; ■ leggere con attenzione il contratto e se esistente il regolamento di condominio; ■ redigere con cura l'eventuale elenco del mobilio presente nell'immobile; ■ controllare la tipologia e l'ammontare delle spese condominiali; ■ se vi sono più conduttori che sottoscrivono il contratto stare attenti alla solidarietà nel pagamento del canone che rimarrebbe nel caso uno dei conduttori lasciasse l'immobile (ovviamente in mancanza di specifico accordo con il locatore); ■ eliminare nella clausola relativa al recesso anticipato del conduttore la necessità dei gravi motivi e ridurre il termine di preavviso; ■ per quanto concerne il deposito cauzionale, che il conduttore versa al locatore a garanzia per eventuali danni arrecati all'immobile e/o per il rispetto delle obbligazioni assunte, devono sempre essere calcolati gli interessi al tasso legale che il locatore deve versare al conduttore alla fine di ogni anno (nulla ogni altra pattuizione).

DOCENTE IN CERCA DI RESIDENZA?



ORA E SEMPRE ACCOGLIENZA.

IL SERVIZIO CHE FA LA DIFFERENZA.



Occupiamoci di casa

Proseguono le iniziative nell'ambito della campagna "Occupiamoci di casa", promossa da CGIL, SPI CGIL, FILLEA CGIL e SUNIA. Il 7 ottobre Convegno a Catania sul tema dell'"Abitare dignitoso come diritto per tutti".

Il convegno centra l'attenzione sui progetti del "PON METRO" per l'inclusione sociale e abitativa. Il Programma operativo nazionale 2014-2020 è indirizzato a 14 città metropolitane, che potranno beneficiare di finanziamenti europei.

Occupiamoci di Casa
l'abitare dignitoso come diritto per tutti
progetti del Pon metro per l'inclusione sociale e abitativa
Mercoledì 7 Ottobre 2015 h.16.00

CONVEGNO

Presidente
Giacomo Rota
Segretario Generale CGIL Catania

Introdotta
Rosaria Leonardi
Responsabile Dip. Politiche Abitative CGIL Catania

Intervengono
Giulio Milazzo Segretario provinciale e nazionale SUNIA
Angela Battista Ufficio Region. CGIL Catania
Giovanni Pistorio Segretario Generale FILLEA CGIL Catania
Nicoletta Gatto Segretario Generale SPI CGIL Catania

Colangelo Punturo Direttore generale IACP Catania
Angelo Villari Assessore al Welfare del Comune Catania
Paolo Amenta Vice presidente Anzi Sicilia
Giovanni Pizzo Assessore Regionale alle Infrastrutture

Concluderà
Gianna Fracassi
Segretaria Nazionale CGIL

CGIL **SUNIA**

Salone Russo - Via Crociferi 40, Catania

A Catania Librino si era candidato a quartiere ideale per usufruire del PON Metro.

Secondo la rete di associazioni e sindacati della "Piattaforma di Librino" si tratta di un'area pronta ad accogliere le "azioni integrate di sviluppo urbano sostenibile" e beneficiare dei fondi per risolvere il problema collegamenti e trasporti, quello della casa o riqualificare gli spazi aperti, per ridurre consumi energetici e per attivare la cosiddetta "inclusione attiva" degli abitanti attraverso il loro diretto coinvolgimento nella realizzazione degli interventi di recupero.

Friuli Venezia Giulia: 13,5 mln di euro per recuperare alloggi pubblici

La Giunta regionale ha approvato l'elenco di interventi del Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali destinare 13,5 milioni di euro di fondi statali a disposizione. Sono state finanziate opere finalizzate a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti, attraverso interventi di importo inferiore a 15 mila euro, da realizzare entro 60 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento regionale di concessione del finanziamento ("linea a", disponibilità finanziaria 3.065.304,00 euro). Sono inoltre stati finanziati interventi per il ripristino e per la manutenzione straordinaria di alloggi, parti comuni o intero edificio attraverso, un insieme di tipologie di intervento cumulativamente ammissibili a finanziamento nel limite di 50 mila euro per alloggio ("linea b" disponibilità finanziaria 10.228.582,00 euro). Gli interventi finanziati interessano i comuni di Monfalcone (68 alloggi da recuperare), Gorizia (72 alloggi), Ronchi dei Legionari (58 alloggi), Pordenone (60 alloggi), Maniago (19 alloggi), Casarsa della Delizia (10 alloggi), Trieste (1.143 alloggi), Muggia (61 alloggi), Duino-Aurisina (13 alloggi), Udine (68 alloggi), Moggio Udinese (12 alloggi) e Manzano (12 alloggi). Le domande sono state presentate dalle Ater di Trieste, di Udine, di Gorizia, di Pordenone, dell'Alto Friuli, e dai Comuni di Trieste e Gorizia. La Regione dovrà trasmettere l'elenco delle proposte al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, al quale compete l'assegnazione definitiva dei fondi.

Lombardia: Cgil-Sunia Milano sull'emergenza sfratti

CGIL e SUNIA di Milano, in relazione alla recente notizia diffusa dalla stampa relativa alla scadenza della moratoria per 130 famiglie, hanno rivendicato, con un comunicato, l'immediata apertura di un tavolo di coordinamento tra Regioni, Comuni, Prefetture e forze sociali per utilizzo patrimonio pubblico e integrazione delle risorse disponibili, anche con fondi regionali. Nel Comunicato si legge che *"la sospensione degli sfratti per morosità incolpevole, prorogati di alcuni mesi, era stata una piccola boccata d'aria per quelle famiglie che vivevano il dramma di finire per strada. Ma a distanza di mesi, nonostante siano stati adottati dei provvedimenti, la situazione non è cambiata: le 130 famiglie individuate sono ancora senza una stabilità abitativa. Le misure emanate si sono arenate: norme troppo strette e poco rassicuranti per i proprietari. Un grave impasse che va risolto. Bisogna cambiare passo. E' necessario garantire il passaggio da casa a casa e rivedere quei vincoli troppo restrittivi per favorire la stipula di contratti a canone concordato, che sono più sostenibili"*.

CGIL e SUNIA hanno sottolineato: *"denunciamo da tempo la grave situazione degli sfratti per morosità colpevole ed avevamo apprezzato lo stanziamento di risorse previsto dal decreto Lupi. Ma è evidente che quel decreto vada rivisto e quei criteri vadano modificati. E che vi sia uno sforzo sinergico da parte di tutte le Istituzioni per affrontare l'emergenza abitativa in generale: chiediamo l'immediata apertura di un tavolo di coordinamento tra Regioni, Comuni, Prefetture e forze sociali per l'utilizzo pieno di tutto il patrimonio pubblico sfitto ed per il rapido utilizzo delle risorse disponibili, anche con integrazioni regionali. Non dimentichiamo che al problema degli sfratti delle case private si aggiungono i lunghi tempi di attesa per l'assegnazione di una casa popolare. Bisogna intervenire anche su questo fronte: è necessario un sistema trasparente di assegnazione che elimini le interminabili procedure legate, molto spesso, ad un sistema arcaico di formazione delle graduatorie, che alimenta il fenomeno delle occupazioni abusive. E chiediamo, inoltre, che sia avviata una Riforma delle procedure per l'assegnazione di una casa popolare: un bando aperto tutto l'anno e non ogni due semestri. A livello nazionale infine ci sono 16 mila alloggi sfitti, di cui circa 1500 a Milano, che potrebbero essere recuperati e messi a disposizione a canone sociale. Chiediamo la riduzione ad una sola annualità del finanziamento di 467 milioni oggi ripartito addirittura in 10 anni, oltre, naturalmente, alla riduzione drastica dei tempi burocratici. Il che non sarebbe la risoluzione all'emergenza abitativa ma un piccolo sollievo per le tante famiglie in disagio abitativo, anche milanesi"*.

Puglia: Piano casa, proposta la proroga di un anno del Piano

Possibile proroga di un anno per il Piano Casa della regione Puglia, in scadenza al 31 dicembre 2015. E' stata presentata una proposta di legge per prorogare fino al 31 dicembre del 2016 gli effetti derivanti dalla LR 14/2009 contenute le misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia. Per i consiglieri proponenti (del Gruppo 'Oltre con Fitto') si tratta di una nuova proroga che *"troverebbe grande apprezzamento fra le aziende edili ed i proprietari di immobili; infatti la LR 14/2009 negli anni di sua applicazione si è rilevata da un lato un sostegno concreto al settore edile, da sempre parte rilevante dell'economia pugliese, dall'altro potrebbe offrire una possibilità per i proprietari di immobili per attuare piccoli ampliamenti e ristrutturazioni del proprio patrimonio edilizio senza intaccare ambiente e paesaggio e senza consumo di suolo"*.

Veneto: la Regione finanzia il recupero di 1291 alloggi pubblici

Via libera dalla Giunta regionale del Veneto al piano di finanziamenti per il recupero di 1291 alloggi di edilizia residenziale pubblica che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nel dettaglio, si tratta di un programma di finanziamento decennale di 30,5 milioni di euro, di cui 5,2 destinati a piccoli e medi interventi di importo non superiore ai 15 mila euro (per un totale di 698 alloggi), e 25,2 milioni per interventi consistenti (sino ad un massimo di 50 mila euro ad alloggio) di ristrutturazione, riduzione consumi energetici e abbattimento delle barriere architettoniche, che interesseranno 683 abitazioni. Avranno accesso al programma di recupero le Ater, i 7 comuni capoluogo e i 58 Comuni del Veneto con popolazione superiore ai 10 mila abitanti. La Regione stima che grazie a questi fondi si potrà offrire una risposta sociale a quasi 1300 famiglie economicamente svantaggiate.

Risparmio energetico: le proposte Ance e Confindustria:

Ance e Confindustria hanno presentato un pacchetto di misure da approvare nella prossima Legge di Stabilità.

Tra gli obiettivi: meno spreco di energia, meno tasse e più innovazione, utilizzando la leva fiscale e promuovendo la competitività delle imprese. Le proposte:

1. Meno spreco di energia=meno tasse ■ per chi compra casa: detassazione dell'acquisto di case nuove in classe A e B e esenzione di IMU, TASI o futura Local Tax fino al 2018; ■ per chi rottama un vecchio edificio: introdurre un'imposta di registro, ipotecaria e castale fissa nelle operazioni di rottamazione degli edifici inquinanti e di sostituzione con fabbricati di nuova generazione; ■ per chi ristruttura: confermare per il 2016 il bonus del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici e stabilizzare il potenziamento degli incentivi per le ristrutturazioni edilizie.

2. Sostenibilità per imprese e P.A: ■ introdurre incentivi a sostegno degli investimenti in efficienza energetica di imprese e pubbliche amministrazioni e favorire il riuso a fini produttivi dei capannoni dismessi; ■ adattare il meccanismo già collaudato con la "nuova Sabatini" a investimenti in efficienza energetica; ■ prevedere un abbattimento totale dell'Imu, nella fase di avviamento, sugli immobili industriali riutilizzati oppure riconoscere un credito d'imposta su Ires e Irap all'impresa che ha riciclato l'immobile dismesso.

3. Risposte innovative al disagio abitativo: ■ agevolare operazioni di affitto con patto di futura vendita, che possono favorire l'accesso alla casa; ■ rimodulare l'imposizione fiscale nel rent to buy per spostare il pagamento delle imposte al momento dell'effettivo trasferimento della proprietà.

4. Via le storture fiscali che penalizzano le imprese: ■ Imu deducibile sugli immobili strumentali delle im-

prese: l'imposta municipale pesa sui fattori produttivi delle imprese e in tal modo non rispetta il principio costituzionale di capacità contributiva. Per questo è necessario aumentare la quota di deducibilità dell'IMU dalle imposte sui redditi e prevederne la deducibilità anche dall'IRAP; ■ niente tasse patrimoniali su immobili invenduti dalle imprese e su aree fabbricabili: l'Imu e la Tasi sulle aree fabbricabili e la Tasi sull'invenduto delle imprese sono prelievi ingiusti che vanno ad intaccare beni che non producono ancora reddito per le aziende; ■ no a Imu su macchinari imbullonati. l'imposizione fiscale sui macchinari e gli impianti funzionali al processo produttivo è una vera e propria patrimoniale su chi investe e fa impresa. Per questo occorre escluderli dalla rendita catastale.



CONFINDUSTRIA

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Detrazioni per l'efficientamento energetico nella Legge di Stabilità

Il ministro dell'Ambiente, Gian Luca Galletti, nel corso di un recente convegno ha assicurato che il Governo intende prorogare l'ecobonus per aumentare l'efficientamento energetico nelle città italiane.

Come si legge in una nota dell'Ansa: "Il governo sta improntando un piano industriale per contrastare i cambiamenti climatici - ha spiegato Galletti -

all'interno del quale ci sono provvedimenti che verranno reiterati, come ad esempio l'Ecobonus, per fare in modo che l'efficientamento energetico possa sempre aumentare nelle nostre città. Accanto a questo, ci saranno altre novità che presenteremo nei prossimi giorni".

Il ministro, parlando poi di rifiuti, ha sottolineato l'importanza di sostenere la raccolta differenziata che in molte zone del paese fatica ad arri-

vare al 20%, mentre in Europa tocca anche il 60%: "Finché non vedrò dati diversi, non permetterò che i rifiuti vadano in discarica, altrimenti arriveranno altre infrazioni Ue".

Ecobonus

65%



Diagnosi energetiche, chiarimenti su soggetto obbligato ed ESCo

L'Associazione Nazionale Costruttori di Impianti Servizi di Efficienza Energetica ESCo Facility Management ha chiesto un ulteriore chiarimento sulla natura del "soggetto obbligato" deputato ad assolvere all'obbligo per gli energivori e le grandi imprese di effettuare una diagnosi energetica entro il 5 dicembre 2015.

L'art. 8 del D.lgs 102/2014 stabilisce infatti l'obbligo per le grandi imprese e le aziende a forte consumo di

energia, di eseguire una diagnosi energetica relativamente allo schema volontario Emas.

L'Associazione, in una nota, osserva che la previsione che il "soggetto obbligato" debba coincidere con il "soggetto intestatario del contratto di fornitura di energia" non è applicabile alle molte realtà in cui operano le ESCo riferendosi, in particolare, ai casi in cui le ESCo, nell'ambito di contratti servizio energia, sono intestatarie della fornitura ma non proprietarie né consumatori finali del sito.

Assistal ha chiesto quindi che il soggetto obbligato sia "il proprietario del sito o il soggetto che gode di autonomia finanziaria e tecnico funzionale. La proposta è stata finora accolta da ENEA", riferisce l'Associazione, e "siamo in attesa di ricevere la conferma da parte del Ministero dello sviluppo economico".

ASSISTAL



APE: dal 1° ottobre in vigore le nuove Linee guida nazionali

Il 1 ottobre sono entrati in vigore i 3 nuovi decreti del Ministero dello Sviluppo Economico che hanno riscritto le norme sulla Certificazione energetica in Italia con l'obiettivo di uniformare la materia su tutto il territorio nazionale. Il Consiglio Nazionale del Notariato ha pubblicato la guida "Certificazione energetica - Le novità in vigore dal 1 ottobre 2015".

Nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 162 del 15 luglio 2015 (S.O. n. 39) sono stati pubblicati tre diversi decreti emanati in data 26 giugno 2015 dal Ministro dello Sviluppo Economico, tutti in tema di prestazione energetica degli edifici.

Lo studio del Notariato analizza i tre nuovi decreti: ■ D.M. 26 giugno 2015 recante "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" (c.d. decreto "prestazioni"); ■ D.M. 26 giugno 2015 recante "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici" (c.d. decreto "requisiti"); ■ D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (c.d. decreto "linee guida")

In particolare, viene precisato che mentre il secondo decreto è già entrato in vigore il 16 luglio 2015, il primo e il terzo sono entrati in vigore il 1 ottobre 2015, con interessanti novità che riguardano l'attività notarile, sulla quale presenta maggior interesse l'ultimo decreto che approva le nuove Linee Guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Nello studio vengono segnalate: ■ le disposizioni sulla nuova classificazione degli immobili in funzione della prestazione energetica (§ 5 delle Linee Guida); ■ le disposizioni che prescrivono le informazioni che l'APE deve obbligatoriamente riportare, pena la sua invalidità (art. 4, c. 4,

D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida e § 6 della Linee Guida); ■ le disposizioni sulle formalità da rispettare negli annunci commerciali (art. 4, c. 7, D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida e § 6.2 della Linee Guida); ■ le disposizioni sulla sottoscrizione nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'APE e sulla sua trasmissione alla Regione ed alla Provincia Autonoma competente per territorio (art. 4, c. 5, D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida e § 7.1.5 della Linee Guida); ■ l'elencazione dei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (Appendice A delle Linee Guida); ■ il nuovo format dell'APE (Appendice B delle Linee Guida); ■ il nuovo format per gli annunci commerciali (Appendice C delle Linee Guida); ■ il nuovo format dell'Attestato di qualificazione energetica (Appendice D delle Linee Guida).

Nello studio viene, anche precisato che la disciplina di dettaglio non si applica nell'intero territorio nazionale, bensì trova diretta applicazione solo nelle Regioni e/o Province autonome che non abbiano ancora adottato specifiche disposizioni normative in materia di certificazione energetica ovvero nelle Regioni e Province autonome che pur avendo recepito esclusivamente le prescrizioni della precedente direttiva 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE. Non si applica invece nelle Regioni e/o Province autonome che abbiano legiferato in materia, in maniera conforme alla direttiva 2010/31/UE (fermo restando che non sempre risulta agevole accertare se una determinata normativa regionale possa considerarsi o meno conforme alla suddetta direttiva comunitaria del 2010); è previsto, peraltro, a carico di questi ultimi enti, nell'ottica di una omogeneizzazione della disciplina a livello nazionale, l'onere di intraprendere misure atte a favorire, entro il 1 ottobre 2017, l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle nuove Linee guida approvate con il D.M. 26 giugno 2015 (art. 3 del decreto).

In riferimento al terzo decreto, il Notariato riporta quali devono essere i contenuti presenti all'interno dell'APE a pena di invalidità: ■ la prestazione energetica globale sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; ■ la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile; ■ la qualità energetica del fabbricato ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile ed estiva dell'edificio; ■ i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; ■ le emissioni di anidride carbonica; ■ l'energia esportata; ■ le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, distinguendo gli interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica.

Ogni APE riporta, inoltre, le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.

Il Notariato ricorda, infine, un aspetto da noi già sottolineato, ovvero l'obbligo di sopralluogo previsto dall'art. 4, comma 6 che al fine di garantire l'esplicazione di una minima attività di accertamento finalizzata al rilascio dell'APE, stabilisce che il soggetto incaricato di redigere l'APE, deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione.



Lombardia: risparmio energetico, nuova legge

Meno burocrazia, riduzione dei costi per le amministrazioni, più sostenibilità ambientale e lotta all'inquinamento luminoso. Sono gli obiettivi della legge per l'efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso, approvata dal Consiglio regionale delle Lombardia. La norma introduce il catasto dedicato al monitoraggio e all'analisi dei dati relativi alla pubblica illuminazione esterna. Il Piano regolatore dell'Illuminazione comunale (Pric) viene sostituito dal Documento di Analisi dell'illuminazione esterna (Daie). Il Daie dovrà consentire la conoscenza dello stato di fatto degli impianti. Sulla base delle informazioni in esso contenute di potranno quindi valutare le opportunità e le modalità di efficientamento, riqualificazione e acquisizione degli impianti. Oltre a questo, la norma promuove l'utilizzo di materiali e tecnologie che consentano di erogare nuovi servizi complementari all'illuminazione pubblica, come videosorveglianza, connessione Wi-Fi e gestione impianti semaforici, secondo il modello di "smart city". Sulla base delle informazioni raccolte e l'interconnessione tra i servizi, la norma punta inoltre ad eliminare il rischio di inquinamento luminoso. I Comuni gestiranno le funzioni di vigilanza e controllo in materia di pubblica illuminazione esterna, oltre che l'accertamento delle violazioni e l'irrogazione delle sanzioni. I nuovi impianti di illuminazione saranno infatti sottoposti al vincolo di proprietà pubblica. In questo modo sarà razionalizzata la gestione del sistema di pubblica illuminazione, superando l'attuale frammentazione che in molti Comuni limita la possibilità di predisporre interventi di ammodernamento ed efficientamento della rete.

Umbria: risparmio energetico, bando per sostegno dell'efficienza energetica

Efficienza energetica, l'Umbria si orienta nelle direzione di un sostegno rilevante nei confronti degli investimenti delle imprese in materia, verso la promozione dell'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile. È infatti ufficialmente attivo un bando regionale che prevede una dotazione iniziale di 2 milioni di euro con copertura finanziaria nel Por Fesr 2014-2020. Il bando si concentra su incentivi finalizzati alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas climalteranti (gas serra prodotti dalle attività dell'uomo) delle imprese, favorendo l'efficientamento energetico e l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli investimenti ammissibili comprendono: - interventi di riduzione dei consumi termici; - interventi di riduzione dei consumi elettrici; - interventi sull'involucro (coibentazione, isolamento, ecc.); - interventi sul ciclo produttivo (sostituzione di macchinari e/o cicli di produzione); - riduzione dei consumi elettrici e termici, attraverso interventi sui cicli produttivi non riconducibili ai casi precedenti, ovvero installazione di macchinari, impianti, attrezzature, sistemi e componenti, non sostitutivi degli esistenti, a condizione che vengano apportate migliorie, in termini di efficienza energetica, di almeno il 10% rispetto alle soluzioni presenti sul mercato; - installazione di impianti di cogenerazione ad alto rendimento; - interventi per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

L'ammontare degli investimenti ammissibili non potrà essere inferiore a 30mila euro, mentre il contributo pubblico massimo, per ciascuna richiesta, non potrà superare l'importo di 600mila euro. Possono accedere alle agevolazioni grandi, medie e piccole imprese operanti in diversi settori: costruzioni, estrazione di minerali da cave e miniere, attività manifatturiere, commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, trasporto e magazzino, attività dei servizi di alloggio e di ristorazione, altre attività di servizi.

Piemonte: prestazione energetica: dal primo ottobre nuove regole regionali

La Giunta Regionale ha approvato la Delibera 14-2119/2015, che uniforma le disposizioni regionali sulla certificazione energetica a quelle contenute nel Dpr 75/2013 per l'accreditamento dei certificatori, nel D.lgs 192/2005 e nei suoi decreti attuativi. Si tratta, lo ricordiamo, dei tre decreti sul nuovo Attestato di prestazione energetica (APE 2015), metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche ed esempi per la compilazione della relazione tecnica. Le nuove regole regionali entreranno in vigore a partire dal primo ottobre 2015, contemporaneamente alle novità a livello nazionali.

Per essere abilitati all'attività di attestazione della prestazione energetica degli edifici, è necessario essere in possesso dei requisiti previsti dal Dpr 75/2013 e iscriversi nell'"Elenco regionale dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica". I tecnici devono essere abilitati, nell'ambito delle specifiche competenze attribuite dalla legislazione vigente, all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici ed essere iscritti al relativo ordine o collegio professionale, ove esistente. Se il tecnico non è competente in tutti i campi, deve operare in collaborazione con un altro tecnico abilitato o, in alternativa, seguire un apposito corso di formazione. Il programma del corso, articolato in nove moduli, è diretto a fornire richiami teorici di termodinamica, bilancio di energia del sistema edificio - impianto e elementi conoscitivi relativi alla procedura di emissione dell'attestato di prestazione energetica. Per garantire un'applicazione corretta sul territorio regionale sono inoltre previsti corsi di aggiornamento di dieci ore per i tecnici già iscritti nell'Elenco regionale.

L'attestazione di prestazione energetica deve essere richiesta, a spese del costruttore, proprietario o detentore dell'immobile, ad un soggetto inserito nell'Elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati. Dopo aver dichiarato l'assenza di conflitto di interessi o grado di parentela con il richiedente, il tecnico effettua una serie di operazioni: valutazione standard (asset rating) finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'edificio e degli eventuali interventi di riqualificazione energetica che risultino economicamente convenienti; la classificazione dell'edificio e la compilazione e trasmissione dell'attestato. Il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE), contenente l'Elenco dei certificatori e la raccolta degli attestati di prestazione energetica, opererà in modo condiviso con il sistema informativo nazionale (SIAPE).

Prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre 2015, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipub) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,0% nei confronti dello stesso periodo del 2014.

Lo rileva l'Istat, sottolineando che "le flessioni congiunturali e tendenziali sono dovute alle diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,3% rispetto al primo trimestre 2015, -2,0% rispetto allo stesso trimestre del 2014) sia di quelle esistenti (-0,1% su base congiunturale, -3,5% su base annua)". Secondo l'istituto di statistica, "pur persistendo un quadro di generale flessione

dei prezzi delle abitazioni, continua la progressiva, seppur lenta, riduzione dell'ampiezza delle diminuzioni tendenziali, grazie soprattutto alla minore flessione dei prezzi delle abitazioni esistenti (il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi di queste ultime e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce infatti a 1,5 punti percentuali, registrando un nuovo minimo da quando è possibile calcolare la serie storica delle variazioni tendenziali dell'Ipub)".

"La persistenza delle riduzioni di prezzo si manifesta in un quadro di significativa ripresa del mercato immobiliare residenziale in termini di numero di compravendite (+8,2% su base annua nel secondo trimestre 2015 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immo-

biliare dell'Agenzia delle Entrate)", prosegue l'Istat, aggiungendo che in media, "nel primo semestre del 2015, rispetto allo stesso periodo del 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 3,3%, sintesi di un calo del 2,0% per quelle nuove e del 3,8% per quelle esistenti. Con le stime preliminari del secondo trimestre 2015 la diminuzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 raggiunge il -14,0%. Alla riduzione concorrono sia le abitazioni esistenti sia le nuove, i cui prezzi sono scesi rispettivamente del 19,0% e dell'1,9%", conclude la nota.



Green economy uguale green jobs. Ma quali e quanti?

Quando si parla di efficienza energetica e di politiche volta ad incentivarla si pensa ai vantaggi ottenibili soprattutto da un punto di vista ambientale (o di risparmi in bolletta). Ma investire in efficienza significa anche fare delle scelte precise da un punto di vista economico e al centro di qualsiasi modello economico c'è il lavoro.

Parlare di green economy significa quindi parlare anche di green jobs. Il legame è noto, ma qual è il reale impatto sull'occupazione? In altre parole, quanti posti di lavoro può creare un'economia incentrata sull'efficienza energetica e di che tipo?

Cerca di dare alcune risposte a queste domande il report 'Verifying Energy Efficiency Job Creation: Current Practices and Recommendations' pubblicato dall' American Council for an Energy-Efficient Economy (ACEEE) a firma di Casey J. Bell, James Barrett e Matthew Mc-Nerney. Gli analisti hanno cercato di analizzare le strategie e le politiche messe in atto, chiaramente in territorio Usa, intrecciando i dati con quelli occupazionali. L'obiettivo è quello di quantificare l'impatto con la maggiore precisione possibile,

cercando al contempo di stabilire alcune best-practices per aiutare le persone ad individuare gli ambiti con le potenzialità più inesplorate e di fornire a tutti coloro che sono in qualche modo coinvolti in programmi, progetti e iniziative green dei modelli per analizzare il quadro economico ad ampio raggio. La difficoltà nel quantificare risiede nel fatto che l'impatto diretto in termini di occupazione, quello realmente visibile, è soltanto una minima parte di tutto l'indotto creato dal business legato all'efficienza energetica. Il più lo fanno quelle che potremmo definire delle 'reazioni a catena'.

Sebbene il report sia piuttosto dettagliato e pieno di analisi politico-economiche, gli autori hanno anche un'ottima capacità di semplificazione e nella parte introduttiva fanno degli esempi chiari e accessibili a tutti, al fine di divulgare un concetto che, nella sua essenza, in effetti è semplice. Pensiamo a uno degli interventi di riqualificazione energetica incentivati dalle misure statali, come la sostituzione di infissi o di impianti termici. I posti di lavoro 'diretti', creati dai programmi energetici locali o statali, sono quelli ottenuti dai produttori degli impianti e dagli installatori, ma il loro lavoro ha delle

ricadute estese nel circolo dell'economia: i soldi che hanno guadagnato verranno sicuramente spesi, provocando ulteriori benefici in altri comparti industriali e i soldi che i proprietari di casa risparmiarono in bolletta grazie agli interventi verranno allo stesso modo investiti in ulteriori settori.

Per sviluppare questa metodologia valutativa, il lavoro dell'ACEEE è stato complesso. Innanzitutto è stato istituito un comitato direttivo composto da finanziatori di progetti e rappresentanti di utilities, enti e uffici statali, regionali e locali responsabili di progetti per l'efficienza energetica. Sono state raccolte informazioni e dati in merito ai programmi, che sono state confrontate attraverso ulteriori indagini, interviste e conversazioni telefoniche. Le incongruenze sono state verificate e corrette. L'augurio degli analisti è che l'approccio possa dare credibilità alle indagini valutative del settore e dati certi sull'enorme potenziale che la green economy ha in termini occupazionali.



Lazio

Casale del Sole, a consumo zero certificato casa

Clima

14 appartamenti, disposti su due edifici a due piani a consumo zero certificati casa clima

Descrizione

È stato inaugurato il 18 giugno 2014 a Roma il "Casale del Sole", primo complesso residenziale realizzato dalla NMC Costruzioni nella verde località Colle del Sole, che raggiunge il pareggio di bilancio tra i consumi energetici e la produzione autonoma dell'energia sul posto.

L'immobile "a consumo zero" riesce a compensare i consumi condominiali di riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria e illuminazione delle parti comuni grazie agli impianti fotovoltaici e ai pannelli solari termici. L'involucro edilizio raggiunge prestazioni superiori del 30% ad una costruzione in Classe A. Il processo costruttivo è certificato dalla Agenzia Casa Clima di Bolzano.

I 14 appartamenti, disposti su due edifici a due piani, hanno metrature dai 60 ai 120 mq, con posto auto interno, impianto di recupero dell'acqua piovana, climatizzazione a pavimento radiante alimentato da un impianto di ultima generazione con rendimenti superiori al 90%.

Innovazione di progetto e di processo:

Il Casale del Sole si sviluppa per 1.100 metri quadri, rispetta tutte le norme europee sul risparmio energetico che entreranno in vigore nei prossimi anni.

Dal punto di vista naturalistico, la location favorisce il massimo del risultato sul fronte del risparmio energetico: i progettisti, l'Architetto Marco Merletti e l'Ingegnere Mario Leone, hanno concepito l'intervento su due edifici a due piani, di cui uno è costituito da 8 appartamenti che, grazie alla disposizione verso sud ed alle condizioni di insolazione ottimale e garantita nel tempo, riducono i consumi a soli 18 Kw/mq/anno. Gli impianti sono stati progettati dall'ing. Ascanio Vitale.

Per l'isolamento della copertura è stato scelto il sistema Isotec XI + Celenit N che garantisce isolamento termico e acustico insieme, e che prevede un pacchetto composto da tavolato in legno dello spessore di cm 4, pannello Celenit N dello spessore di cm 7,5 e tetto

ventilato realizzato con pannello Isotec XL dello spessore di cm 12, per ridurre al minimo gli scambi termici con l'esterno. Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico, è stato scelto il sistema Elettrotegola di Brianza Plastica perfettamente integrato nel tetto nel rispetto di una estetica che coniuga l'uso di tecnologie di ultima generazione con l'aspetto di un vecchio casale di campagna.

Colle del Sole confina a sud con i resti dell'antica strada romana "Gabicense" e a ovest con un parco pubblico comunale di 7 ettari della cui vista si può godere assieme alla Cupola di San Pietro dai balconi e giardini della proprietà. La zona è oggetto di iniziative importanti sul piano sociale e culturale, è recente la scoperta archeologica della villa patrizia "Gabi", dove secondo la leggenda Romolo e Remo ricevettero la loro prima educazione.