

# PIANO COMPLEMENTARE



DECRETO-LEGGE 6 maggio 2021, n. 59, "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti"

## SCHEDA PROGETTO

**AMMINISTRAZIONE PROPONENTE:** Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento Casa Italia

### NOME DEL PROGETTO: **SICURO, VERDE E SOCIALE**

**Obiettivo:** il Programma è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di migliorare la efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici grazie alle seguenti azioni:

- messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico ed interventi di efficientamento energetico;
- interventi di manutenzione e ristrutturazione di unità immobiliari sfitte ai fini della tempestiva messa in disponibilità degli assegnatari;
- demolizione e ricostruzione di quegli edifici per i quali le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria risultano economicamente onerose e non assicurano un valore aggiunto ai fini della qualità del costruito;
- progettazione e realizzazione di opere di efficientamento che, unitamente agli interventi di demolizione e ricostruzione, consentano la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico vicino allo zero (nZEB);
- incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica effettivamente disponibile attraverso l'acquisto di immobili che potranno essere utilizzati anche al fine di uno spostamento temporaneo degli assegnatari in attesa dell'esecuzione degli interventi sugli alloggi abitati. Allo scopo è, altresì, prevista la possibilità trasformare il patrimonio esistente, anche frazionando o accorpando le unità immobiliari esistenti;
- realizzazione di specifici piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche in complessi residenziali realizzati in epoche in cui il tema dell'accessibilità non era contemplato. Viene altresì prevista la rimozione manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo;
- realizzazione di interventi di miglioramento e adeguamento normativo della dotazione impiantistica delle parti comuni;
- riqualificazione o implementazione di aree scoperte comuni adibite a funzioni di socialità (aree verdi, cortili, aree gioco, etc.).

**NATURA:** Investimento

### IMPORTO [MLD €]

COSTO TOTALE	PIANO COMPLEMENTARE	PNRR
2,00	2,00	0,00

#### MISSIONE - COMPONENTE PNRR

Missione 2 Rivoluzione verde e transizione ecologica  
Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici

**TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE:**

DA	A
2021	2026

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

SINTESI: Emanazione di normativa primaria recante gli indicatori per il riparto delle somme tra le Regioni e i criteri di priorità per la programmazione degli interventi da parte delle Regioni stesse e del relativo D.P.C.M. attuativo di riparto, su proposta del MIMS e del Dipartimento Casa Italia, d'intesa con le Regioni. Pubblicazione dei bandi da parte delle regioni per individuazione delle proposte da parte degli ex Istituti autonomi case popolari, dei Comuni e degli enti di edilizia residenziale pubblica. Predisposizione della programmazione degli interventi da parte delle regioni. Trasmissione della programmazione degli interventi da parte delle regioni al MIMS e a Casa Italia e adozione del decreto MIMS, di concerto con Casa Italia, di approvazione della programmazione. Individuazione delle stazioni appaltanti da parte delle regioni. Affidamento. Approvazione della progettazione finale ed esecutiva. Pubblicazione da parte delle stazioni appaltanti dei bandi di gara per la realizzazione dell'opera/esecuzione dei lavori. Aggiudicazione dei contratti da parte delle stazioni appaltanti. Avvio dei lavori.

**LOCALIZZAZIONE**

NAZIONALE	TERRITORIALE	Se Territoriale, indicare località
x		

**SOGGETTI ATTUATORI:**

Regioni

**CRONOPROGRAMMA**

Importo a valere sul fondo complementare [mld €]	Ripartizione risorse [mld €]						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2,0		0,2	0,4	0,35	0,35	0,35	0,35

## INFORMAZIONI AGGIUNTIVE E RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

### Monitoraggio

Il monitoraggio dell'avanzamento procedurale e fisico degli interventi avverrà tramite i sistemi informativi RGS.

### Risultati finali

Superficie di immobili ERP interessata dagli interventi di efficientamento energetico pari a 4,5 milioni mq, pari a circa 1/10 dell'intera superficie del patrimonio edilizio residenziale pubblico in Italia

Superficie di immobili ERP interessata dagli interventi di miglioramento o adeguamento sismico pari a 1,4 milioni mq, pari a circa 1/30 dell'intera superficie del patrimonio edilizio residenziale pubblico in Italia

Incremento di superficie ottenuto mediante acquisti di immobili ERP pari a 450.000 mq, pari a circa 1/100 dell'intera superficie del patrimonio edilizio residenziale pubblico in Italia

Riduzione del consumo energetico di circa 27.000 tep, pari a un risparmio del 35% del consumo medio ad alloggio oggetto di intervento ovvero di circa 1,8 tep

Riduzione di emissioni di CO2 in atmosfera pari a circa 80.000 (tonn/anno)

### Relazione illustrativa

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica in Italia (abitazioni di proprietà o gestiti da Aziende ex IACP o comunque denominate, la cui epoca di realizzazione è in ampia parte risalente al secolo scorso consiste in circa 710.000 alloggi.

Esso deriva, per buona parte, dall'approccio culturale e sociali degli anni Sessanta: la coincidenza culturale con le utopie degli edifici/quartiere autosufficienti è agevolata dalla volontà di densificazione e concentrazione, che rende più economici gli interventi, in rapporto alla popolazione che ne beneficia. La variazione tipologica sperimentale che aveva caratterizzato i decenni precedenti viene abolita in favore delle tipologie a blocco e degli edifici a torre, così come la tecnologia edilizia si muove verso la prefabbricazione spinta del calcestruzzo armato. La ricostruzione edilizia del paese vede una fase di arresto alla fine degli anni Ottanta, a causa di un'espansione demografica e del raggiungimento di una percentuale di copertura elevata del fabbisogno abitativo.

Lo stock edilizio prodotto in quegli anni dalle politiche di *mass housing* coincide il pacchetto che caratterizza le città contemporanee, insieme ai suoi sottoprodotti quali la segregazione e l'esclusione sociale, oltre ai fenomeni di degrado e obsolescenza.

Lo spazio dell'abitare rappresenta quindi un elemento fondamentale per consolidare e rilanciare le misure di *welfare*, soprattutto in un momento, quello della Pandemia da Covid-19, di estrema esposizione sociale.

Per affrontare la sfida della resilienza al rischio sismico, energetico-ambientale e sociale, viene istituito un Programma di edilizia residenziale pubblica finalizzato a creare abitazioni sismicamente più sicure, energeticamente più efficienti e meno inquinanti e socialmente più eque.

Il Programma si rivolge esclusivamente all'edilizia residenziale pubblica che risponde alle necessità abitative delle fasce di popolazione più svantaggiate ed emarginate dal mercato immobiliare: l'analisi di contesto e la scelta degli interventi verrà effettuata con regioni ed enti locali nel rispetto della *mission* di rispondere proprio alle esigenze della parte più vulnerabile della nostra società.

Uno studio di Federcasa in collaborazione con l'Associazione Ingegneria Sismica Italiana del 2017, evidenzia che il 40% degli edifici residenziali pubblici localizzati in zona sismica 1 sono stati costruiti prima del 1980 e, pertanto, sono privi di adeguati requisiti antisismici; lo stesso studio evidenzia che solo il 3,9% dei 190.357 alloggi valutati ha subito, negli ultimi decenni, interventi di carattere strutturale volti al miglioramento sismico.

Se tale patrimonio pubblico di edilizia residenziale necessita di interventi consistenti, l'impianto normativo attuale, modificato con i recenti incentivi denominati Superbonus e SuperSismabonus, ha ridotto molto le soglie per poter accedere alla detrazione: se per il Sismabonus tradizionale era necessario operare il salto di almeno una classe di rischio, con il SuperSismabonus è possibile usufruire delle agevolazioni anche attuando interventi classificati dalle Norme Tecniche per le Costruzioni come riparazioni o interventi locali. A differenza di tali azioni, il Programma favorisce una semplificazione procedurale e sostiene l'introduzione di innovazione nel processo di miglioramento del comportamento sismico, agevolando le tecnologie più innovative con lo scopo di adottare metodi e modelli sperimentali con l'obiettivo di estendere il miglioramento sismico al maggior numero possibile di strutture immobiliari.

Per le analoghe ragioni appena evidenziate il patrimonio pubblico di edilizia residenziale è particolarmente obsoleto anche dal punto di vista dell'efficienza energetica con effetti negativi sia dal punto di vista delle emissioni, che dal punto di vista dei costi a carico delle amministrazioni e degli utenti.

Inoltre, il Programma si propone di contrastare anche il fenomeno della cosiddetta “povertà energetica” ovvero la difficoltà o, addirittura, l'impossibilità da parte di persone e famiglie di procurarsi beni e servizi energetici di base, con ricadute negative sul livello di benessere e sul livello di inclusione sociale. Il riferimento è ai servizi che occorrono per assicurare standard di vita dignitosi, quali riscaldamento, raffreddamento, illuminazione, gas per cucinare nelle abitazioni e, chiaramente, l'opportunità di accesso alle risorse energetiche. La povertà energetica può essere derivata da una combinazione di redditi bassi, una spesa per l'energia elevata in relazione alla consistenza e alle esigenze del nucleo familiare e una scarsa efficienza energetica nelle abitazioni, prevalentemente costruite da oltre tre decenni e pertanto oggetto di obsolescenza tecnologica e funzionale, che costituiscono l'area di intervento del Programma.

Gli effetti della povertà energetica si ripercuotono anche su altri aspetti della vita di ogni giorno, a partire dalla salute, posto che chi ne è coinvolto risulta più esposto ai rischi di malattie respiratorie e disagio psicologico, anche grave. Assieme alle misure di sostegno al reddito delle persone e delle famiglie, lo strumento maggiormente efficace per contrastare la povertà energetica diffusa sono le misure per potenziare il rendimento energetico dell'edificato e l'efficienza energetica delle abitazioni di cui tratta il progetto. Abitazioni più salubri e più funzionali dal punto di vista energetico permettono di ridurre le bollette elettriche e migliorare la sicurezza energetica delle famiglie. Un effetto indiretto atteso della riqualificazione energetica è anche la riduzione della morosità sui canoni per il consumo di energia elettrica e gas che rappresenta uno degli elementi di maggior criticità per la corretta gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Dal punto di vista della resilienza sociale, un'incidenza del canone di locazione sul reddito familiare superiore al 30% indica un disagio economico abitativo del nucleo familiare stesso. Solo il 14,5% degli affittuari totali vive in alloggi pubblici. Secondo Federcasa, l'edilizia residenziale pubblica risponde solamente a un terzo della reale domanda. Inoltre, dell'intero patrimonio il 6% è sfritto, mentre il 6,4% risulta occupato abusivamente. Il quadro è stato reso più critico con la crisi economica che ricade su alcuni nuclei familiari dovuta agli effetti della Pandemia da Covid-19. A titolo di esempio, i sindacati degli inquilini stimano che solo a Roma già 20-30.000 famiglie potrebbero trovarsi in situazione di morosità in una città che conta già 9.000 sfratti annui. Intervenire sul tessuto fisico dell'edilizia residenziale pubblica significa operare azioni di miglioramento della resilienza ai rischi sociali per effetto diretto del contrasto alla povertà, alla disuguaglianza sociale e all'erosione dei diritti conseguenti all'aggravarsi del disagio abitativo.

Il Programma si pone in coerenza con le indicazioni dell'Unione Europea, a partire dai piani in preparazione nell'ambito del cosiddetto *Green Deal* europeo, finalizzato alla ristrutturazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente.

L'obiettivo generale del Programma è di sostenere il miglioramento sismico, l'efficientamento energetico e ambientale e conseguentemente la riduzione dell'iniquità sociale con interventi sull'edilizia residenziale pubblica e sociale. Complessivamente si stima di intervenire su almeno un decimo del patrimonio edilizio pubblico esistente.

L'individuazione dei complessi residenziali su cui intervenire avverrà mediante confronti con le Regioni, gli enti locali e gli enti di gestione degli immobili.

Il Programma presuppone l'adozione di riforme profonde delle attuali modalità dell'intervento pubblico nel settore, per garantire al tempo stesso una significativa efficacia realizzativa delle risorse del PNRR che un nuovo assetto della governance a livello nazionale.

Scendendo nel dettaglio della determinazione delle specifiche misure da attuare in ciascun edificio, appare necessario ampliare e ridefinire le tipologie degli interventi ammissibili previste dall'articolo 4 del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, che prevede la formulazione di un *“Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni, degli IACP e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP, sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili”*.

Attualmente, ai sensi dei criteri definiti dal D.L. del 16 marzo 2015, sono previste le seguenti linee di intervento:

- a. interventi di non rilevante entità finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione e di efficientamento energetico. Si considerano di non rilevante entità gli interventi di importo inferiore a 15.000 euro da realizzarsi entro sessanta giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- b. interventi di ripristino di alloggi di “risulta”, ovvero non assegnati, e di manutenzione straordinaria da attuare mediante la realizzazione delle seguenti tipologie di intervento, cumulativamente ammissibili a finanziamento nel limite di 50.000 euro per alloggio:
  - b.1. efficientamento energetico degli organismi abitativi mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
  - b.2. messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;

- b.3. rimozione manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo, ecc.;
- b.4. superamento delle barriere architettoniche;
- b.5. manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'organismo abitativo e su quelle di pertinenza;
- b.6. frazionamenti e accorpamenti con rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici.

La gestione degli interventi attuali destinati ad alloggi di proprietà pubblica non occupati (sfitti o non ancora assegnati) per i quali sono previsti complessivi 814 milioni nell'arco di quindici anni, ha evidenziato una criticità nella difficoltà di intervenire in quegli alloggi che, pur bisognosi di urgenti interventi di manutenzione, risultano occupati e abitati. La questione ha comportato rallentamenti nell'utilizzo delle risorse assegnate rivestendo anche un carattere sociale stante che l'utenza spesso non è disponibile a lasciare l'alloggio occupato a fronte di una tempistica esecutiva caratterizzata da fattori di incertezza operativa (esito affidamento lavori, contenziosi, etc.). Inoltre, la modalità di intervento ora previsto "ad alloggio", che in base alle risorse stanziato ha consentito gli interventi minimi necessari a rendere abitabili gli alloggi "di risulta", non consente di provvedere ad una più ampia riqualificazione dell'intero organismo edilizio rendendo parziali e non risolutivi gli interventi riguardanti l'efficientamento energetico e il miglioramento strutturale in genere.

Per tale ragione appare necessario aggiungere nuove linee di intervento attraverso il riutilizzo e la riconversione a edilizia residenziale pubblica di immobili pubblici e privati in disuso, sfitti o abbandonati e la acquisizione (ovvero l'affitto) di alloggi, inizialmente destinati allo spostamento degli assegnatari di alloggi da riqualificare.

L'acquisto di alloggi e immobili consentirà di incrementare il patrimonio residenziale pubblico, che nel nostro Paese è fortemente sottodimensionato rispetto ai valori medi europei e, contemporaneamente, di avere a disposizione alloggi che consentiranno la sistemazione degli assegnatari, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori di recupero, ristrutturazione e riqualificazione energetica, sismica, spaziale e tipologico-funzionale.

Relativamente agli obiettivi specifici, per quanto riguarda gli interventi di miglioramento sismico, avere abitazioni sicure significa non solo proteggere l'incolumità o salvare i patrimoni di chi le abita, ma anche rendere le operazioni di gestione di eventuali emergenze sismiche più efficaci, meno traumatiche per le persone, meno costose. In occasione dei grandi terremoti degli ultimi 15 anni, circa 100.000 persone (il 50% dei poco più di 200.000 cittadini costretti ad abbandonare le proprie case a seguito delle scosse) ha richiesto immediata assistenza ed è rimasta fuori casa per settimane, mesi (o, purtroppo, per anni) a causa di danni di modesta entità che rendevano, tuttavia, gli edifici in cui risiedevano temporaneamente inabitabili e che, allo stato attuale delle conoscenze tecniche, avrebbero potuto essere significativamente ridotti o eliminati con l'esecuzione di idonei interventi di adeguamento strutturale. Il Programma si propone, quindi, di intervenire nelle aree sismicamente più a rischio, su edifici per i quali l'intervento di miglioramento sismico risulti conveniente rispetto alla prospettiva dell'impatto economico di un intervento di demolizione e ricostruzione a seguito di un evento emergenziale.

Con lo scopo di attuare un approccio di resilienza al rischio sismico, sarà consolidato il meccanismo incentivante basato sulla premialità incrementale. Infine, meccanismi incentivanti o premiali per la selezione degli interventi dovrebbero prevedere anche il vantaggio ottenuto da una serie di azioni satellite: la tecnologia degli interventi antisismici oggi consente di mitigare il rischio di subire il danno più grave, tuttavia un evento sismico distruttivo non porta danni solo agli edifici, ma anche al tessuto socioeconomico. Pertanto, potrebbero essere finanziati quegli interventi che associano la mitigazione del rischio sull'edificio alla resilienza al rischio mediante la selezione di indicatori per la valutazione della risposta delle comunità che abitano le residenze pubbliche nella fase post-sisma.

Gli interventi di efficienza energetica sono già oggetto di agevolazione fiscale nel percorso del cosiddetto Superbonus, di cui all'articolo 119 della legge n. 77/2020, ma che non appaiono adeguati, al di là della loro limitata durata, al perseguimento delle finalità del Programma.

Ai fini del Superbonus gli interventi devono riguardare edifici o unità immobiliari esistenti, o essere realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrate nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ex art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. n. 380/2001 non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. Nell'impostazione del Programma invece, occorrerebbero risorse non per nuove costruzioni, ma (e soprattutto) al fine di acquisire patrimonio abitativo già esistente da destinare a fini sociali evitando ulteriore consumo di suolo. Inoltre, relativamente al patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente occorre finanziare il recupero di alloggi sfitti sparsi in diversi edifici anche a proprietà mista pubblico privata per i quali non sarebbe possibile prevedere la ristrutturazione integrale di interi edifici in quanto abitati o eventualmente in quanto non prioritaria.

Dal punto di vista delle finalità, per gli interventi agevolabili con il Superbonus la norma prevede, in termini particolarmente rigorosi, una specifica finalizzazione alla riqualificazione energetica ed alla adozione di misure antisismiche negli edifici (cosiddetti interventi trainanti). Altri interventi ammessi, sempre a seguito di specifica individuazione normativa, devono comunque essere realizzati congiuntamente ai primi. Ai fini del Programma, invece, sono necessari numerosi interventi di manutenzione che possono essere carenti dei presupposti del superbonus o che, comunque, devono essere realizzati a prescindere dagli stessi, nell'impossibilità di realizzare interventi di rigenerazione edilizia di interi edifici.

Sotto il profilo procedurale, gli interventi realizzati con il Superbonus, prevedono strumenti agevolativi di natura essenzialmente fiscale, come la detrazione o, in alternativa, lo sconto in fattura generatore di un credito di imposta per il fornitore, oppure la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione. Si tratta di procedimenti complessi, che prevedono non pochi

oneri di natura formale e la necessaria interrelazione con più soggetti al fine di generare tutti i presupposti per l'applicazione delle misure. Oneri che sono in gran parte estranei ai dispositivi realizzati che prevedono schemi molto più semplici e riconducibili al genere a quelli originariamente previsti per la realizzazione di opere pubbliche o, comunque, di investimenti realizzati con il contributo di risorse pubbliche.

A differenza del Superbonus, il Programma consente di:

- acquistare immobili anche al fine di uno spostamento temporaneo degli assegnatari in attesa dell'esecuzione degli interventi sugli alloggi abitati;
- realizzare interventi anche in parte di demolizione e ricostruzione di quegli edifici per i quali le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria risultano economicamente onerose e non assicurano un valore aggiunto ai fini della qualità del costruito;
- progettare e realizzare opere di efficientamento che, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, consentano la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico vicino allo zero (nZEB);
- mantenere e ristrutturare unità immobiliari sfitte ai fini della tempestiva messa in disponibilità;
- realizzare specifici piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche in complessi residenziali realizzati in epoche in cui il tema dell'accessibilità non era contemplato;
- realizzare interventi di miglioramento e adeguamento normativo della dotazione impiantistica delle parti comuni;
- riqualificare o implementare le aree scoperte comuni adibite a funzioni di socialità (aree verdi, cortili, aree gioco, etc.).

Il Programma si propone di affiancarsi agli strumenti convergenti a obiettivi simili, quali il Superbonus, superando anche i vincoli temporali di esecuzione delle opere, che potrebbero condizionare fortemente l'esecuzione delle stesse per capacità progettuale e produttiva del mercato.

Pertanto, il Programma si propone come strumento ulteriore, finalizzato a intervenire più efficacemente e in maniera sistematica sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, anche in relazione alla necessità di intervento su un patrimonio ampio e risalente nel tempo che richiede interventi molto significativi ed onerosi.

Il Programma si propone come strumento in grado di superare anche i limiti della vigente normativa regionale, vasta e variegata. Inoltre, il Programma consente di migliorare l'approccio attuale consentendo interventi di rigenerazione di interi edifici.

Il Programma sostiene, quindi, investimenti di efficientamento energetico di immobili di edilizia residenziale pubblica per combattere la povertà energetica attraverso procedure semplificate e processi, strumenti e tecnologie innovative: il sostegno alle fonti rinnovabili, ad esempio, si concentrerà prioritariamente su interventi integrati di efficientamento energetico per l'autoconsumo e su interventi innovativi e sperimentali. Si intende, infine, incentivare la creazione di Comunità energetiche, per i benefici ambientali, economici e sociali attesi a livello locale. Secondo il Rapporto annuale sull'efficienza energetica 2020 del Mise, l'incidenza degli impieghi finali di energia per settore colloca il settore residenziale come responsabile del 28% circa dei consumi energetici nel 2018. Il Programma si propone di ridurre il consumo energetico di circa 27.000 Tep, aumentare l'efficienza energetica degli edifici del 40% e ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera di circa 80.000 Tonn/anno. Saranno anche incentivati interventi che favoriscano la qualità ambientale quali quelli relativi alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti.

Il Programma si pone, in sintesi, l'obiettivo di migliorare la efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di migliorare la resilienza e la sicurezza sismica, nonché di migliorare la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici grazie alle seguenti azioni:

- a. miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio. In parallelo alla riqualificazione energetica si avrebbero effetti e vantaggi diretti anche sulla capacità di spesa e di risparmio da parte delle famiglie. La scarsa efficienza degli involucri e degli impianti in molti organismi edilizi ha portato nel corso degli anni a ad una spesa per i consumi che eccede di molto il canone di affitto. La riduzione dei costi dei consumi avrebbe effetti sociali sul miglioramento della condizione economica delle famiglie;
- b. razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. La possibilità trasformare il patrimonio esistente, anche frazionando o accorpando le unità immobiliari, consente di porre rimedio alle distorsioni distributive che si sono registrate nel corso degli anni. Strutture familiari e caratteristiche dei nuclei assegnatari sono infatti cambiate con il tempo senza che vi fosse in numerosi casi un adeguamento dei tagli degli alloggi alle mutazioni dei nuclei familiari;
- c. incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica effettivamente disponibile. Trasformando e/o riconvertendo immobili in disuso e attualmente non utilizzabili si amplia l'offerta di edilizia residenziale pubblica consentendo l'accesso di nuove famiglie in attesa dell'assegnazione dell'alloggio.

Tali azioni consentirebbero di razionalizzare i canoni sulle reali esigenze abitative del nucleo familiare, regolarizzare le assegnazioni irregolari sulla base delle verifiche dei requisiti ed eliminare le quote di alloggi sfitti.

In Italia, al momento esistono 84 enti pubblici responsabili della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, oltre ai Comuni. La molteplicità di soggetti attuatori e la loro caratteristica di enti tecnico-operativi, dotati di un adeguato livello di capacità e competenze tecniche, costituiscono una delle principali condizioni di fattibilità del progetto, anche ai fini del rispetto della tempistica per la progettazione e realizzazione degli interventi.

Parimenti, tale molteplicità e la caratteristica di articolazione su base regionale richiedono un forte impegno di coordinamento operativo che assicuri standard univoci sia sul piano tecnico sia su quello operativo. Un coordinamento in grado, ove necessario, di intervenire con misure di indirizzo e di concreto supporto, anche promuovendo le auspicabili sinergie trasversali.

Proprio per queste ragioni il coordinamento del progetto è della Presidenza del Consiglio dei ministri, in particolare del Dipartimento Casa Italia, in collaborazione con il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, Direzione Generale per l'edilizia statale, abitativa e gli interventi speciali.

Il Dipartimento Casa Italia ha il compito di “sviluppare, ottimizzare e integrare strumenti indirizzati alla cura e alla valorizzazione del territorio e delle aree urbane nonché del patrimonio abitativo, anche in riferimento alla sicurezza e all'efficienza energetica degli edifici”, mentre il MIMS si occupa del finanziamento, del monitoraggio e delle verifiche degli interventi nel campo dell'edilizia residenziale pubblica e in particolare della attuazione delle legge n. 80/2014, che rappresenta l'intervento statale che costituisce la prima esperienza di adeguamento sismico ed efficientamento energetico degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

La *governance* del progetto prevedrà l'attivazione di un coordinamento strategico (PCM - Dipartimento Casa Italia, MIMS, Direzione Generale per l'edilizia statale, abitativa e gli interventi speciali - Regioni - Anci - Agenzie) e di agenzie/enti di gestione a livello territoriale per la pianificazione degli interventi di dettaglio e il monitoraggio in corso d'opera. Sono previsti, inoltre, indispensabili interventi di natura trasversale volti al consolidamento delle competenze tecniche degli enti gestori (mediante la formazione e la diffusione dell'utilizzo dei BIM, anche con il coinvolgimento di strutture tecnico-scientifiche qualificate) e all'integrazione in ogni fase di attività di strumenti e procedure di controllo dinamiche e orientate alla rimodulazione e al tempestivo riorientamento dei processi, anche mediante il coinvolgimento dei principali organismi di controllo.

La definizione di un'intesa in Conferenza Unificata entro il 31 luglio 2021 costituisce la cornice istituzionale per la realizzazione del progetto, al fine di definire:

- a. modalità per la sistematizzazione e nuova definizione di linee guida tecniche per la realizzazione degli interventi in campo sismico ed energetico;
- b. modalità di riparto delle risorse tra le regioni delle risorse sulla base di criteri di fabbisogno e di equilibrio territoriale, garantendo al Mezzogiorno almeno il 50% delle risorse;
- c. criteri con i quali le regioni e gli enti locali proprietari procederanno alla l'identificazione dei singoli immobili;
- d. indirizzi per l'elaborazione dei progetti;
- e. modalità di gestione del fabbisogno di trasferimento temporaneo delle famiglie e persone residenti, ove necessario;
- f. aspetti contabili, organizzativi ed amministrativi;
- g. strumenti di monitoraggio e controllo in corso d'opera,
- h. interventi di supporto in caso di criticità, anche attraverso la stipula di accordi quadro.