

## **INCONTRO COMMISSIONE INQUILINATO**

VERBALE DEL 19 NOVEMBRE 2020

Il giorno 19 novembre 2020 utilizzando la modalità telematica per mezzo della piattaforma meet.jit.si, si è riunita la Commissione Inquilinato per discutere del seguente ordine del giorno:

1. SUPERBONUS – decreto legge convertito con modificazioni della L. 17 luglio 2020 n. 77;
2. Bonus fiscali in edilizia.

Sono presenti:

COMUNE DI BARI: //

COMUNE DI BARLETTA: Assessore Rosa Tupputi

COMUNE DI ANDRIA: Assessore Anna Curcuruto e Assessore Mario Loconte

COMUNE DI ALTAMURA://

RAPPRESENTANTE CGIL: Giuseppe Lorusso

RAPPRESENTANTE CISL: Tonia Sinisi

RAPPRESENTANTE UIL: Salvatore Bevilacqua

RAPPRESENTANTE UNIAT: //

RAPPRESENTANTE UGL: //

RAPPRESENTANTE SICET: Carmine Chiusano

RAPPRESENTANTE SUNIA: Angelo Garofoli

RAPPRESENTANTE UNIACEP: Mauro De Robertis

Per l'Arca Puglia Centrale sono presenti l'Amministratore Unico, dott. Giuseppe Zichella, il Direttore dr.ssa Anna Carmen Picoco, il Dirigente del Settore Tecnico ing. Giuseppe Merra ed il Responsabile della P.O. Segreteria Organi Istituzionali ed Ufficio Stampa, dott. Giacomo Dachille in qualità di Segretario Verbalizzante.

All'iniziativa sono stati invitati tutti i Sindaci dei Comuni del territorio di ARCA. All'incontro partecipano i Sindaci o loro rappresentanti dei Comuni del Territorio di Competenza dell'ARCA Puglia Centrale:

- Aldo Dibattista - Assessore del Comune di Gravina;
- Rosa Tupputi - Assessore del Comune di Barletta;
- avv. Fiorenza Pascazio - Sindaco di Bitetto;
- arch. Anna Curcuruto - Assessore all'Urbanistica del Comune di Andria;
- ing. Francesco Sanluca - Vicesindaco del Comune di Canosa di Puglia;
- dott.ssa Giuliana Silvestri - Vicesindaco del Comune di Spinazzola;
- dott. Alessandro Napoletano - Assessore del Comune di Monopoli;

- dott. Mario Loconte - Assessore del Comune di Andria;
- avv. Amedeo Bottaro - Sindaco del Comune di Trani;
- l'ing. Gianferrini - Dirigente del Comune di Trani

L'incontro si apre alle ore 11.15.

Aprire la riunione il dott. Zichella salutando i presenti e ringraziandoli della partecipazione all'incontro. L'Amministratore Unico avvia la discussione sul primo punto all'ordine del giorno affermando:

“Il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, Decreto Rilancio, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha introdotto nuove disposizioni in merito alla detrazione delle spese sostenute dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica per le spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 30 giugno 2022, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici il così detto Superbonus.

In particolare, l'articolo 119 del citato Decreto Rilancio, nell'incrementare al 110 per cento l'aliquota di detrazione spettante per i menzionati interventi, individua le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio, l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della spettanza della stessa.

È bene precisare che le disposizioni del Decreto Rilancio si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi antisismici (cd. “sismabonus” - disciplinati dall'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. “ecobonus”, disciplinati dall'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013).

Inoltre ricordo che il Decreto Rilancio, in base alla disposizione contenuta nell'articolo 121, introduce la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cd. “sconto in fattura”) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Il patrimonio edilizio in proprietà ed in gestione ad ARCA Puglia Centrale di Bari è caratterizzato da una serie di elementi che ben si adattano alla realizzazione degli interventi con fiscalità agevolata previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, cd. “Superbonus” ed in particolare:

- Basso livello di efficienza energetica;
- Vetustà del patrimonio;
- Presenza di deficit riguardanti il decoro e la sicurezza degli immobili;

- Scarsa capacità degli occupanti di farsi carico di interventi a valle dell'adozione di impianti eccessivamente complessi presenti o connessi all'unità immobiliare assegnata;
- Necessità di contenere i costi manutentivi necessari a valle degli interventi di efficientamento;

È indubbio che l'utilizzo dei bonus fiscali previsti dall'attuale quadro normativo in materia, permetterà di conseguire un generale efficientamento del patrimonio edilizio in proprietà ed in gestione ad ARCA Puglia Centrale di Bari."

Subito dopo prende la parola Aldo Dibattista assessore del Comune di Gravina che dichiara: "Voglio mettere in evidenza l'urgenza nel dover interagire fra Arca e Comuni anche perché l'intervento è imponente ed ambizioso per poter migliorare le condizioni del patrimonio dell'Arca ma voglio evidenziare anche che il termine della scadenza è vicino quindi è opportuno darsi da fare subito".

Interviene l'Assessore Rosa Tupputi del Comune di Barletta per chiedere se vi sia la possibilità di utilizzare il Superbonus per effettuare operazioni di abbattimento e ricostruzione degli immobili.

Risponde il dr. Zichella dichiarando che: "In ARCA si è consapevoli della grande opportunità offerta dalla misura di cui oggi discutiamo e sin dal mese di luglio di quest'anno sono in corso preliminari attività amministrative per consentire la buona riuscita dell'operazione. Una di tali attività è la ricerca dei titoli di legittimazione all'insediamento degli edifici sui suoli comunali o comunque di terzi oggetto di esproprio. L'ARCA Puglia Centrale nel tempo ha realizzato degli interventi di costruzione con finanziamenti provenienti da leggi sia di natura statale che regionale. Tali interventi avvenivano senza che nel tempo ci si è preoccupati di perfezionare le pratiche per i diritti di proprietà.

Negli ultimi mesi stiamo inviando delle lettere ai singoli Comuni per definire tutte queste pendenze così da poter regolare i relativi diritti sui suoli edificati in passato

Il tutto è finalizzato anche a creare condizioni più sicure per la definizione di tutte le pratiche necessarie all'ottenimento del Superbonus. È stata realizzata anche una casella di posta elettronica dedicata per questa operazione [convenzioni.comuni@arcapugliacentrale.gov.it](mailto:convenzioni.comuni@arcapugliacentrale.gov.it)".

Prende la parola l'avv. Fiorenza Pascazio Sindaco di Bitetto affermando: "Raccogliamo con grande favore questa attività di ARCA Puglia Centrale, abbiamo attenzionato all'ufficio tecnico la nota per le convenzioni e a breve sarà portata in consiglio comunale".

Subito dopo interviene l'arch. Anna Curcuruto Assessore all'urbanistica del Comune di Andria dichiarando: "Anche per Andria sarà favorita immediatamente la regolarizzazione di queste pendenze. L'amministrazione Comunale cercherà di creare tutte le condizioni possibili per agevolare il lavoro dell'ARCA Puglia Centrale".

Segue un nuovo intervento del dott. Zichella, che precisa, “L’ARCA Puglia Centrale ha due tipologie di immobili:

- a proprietà totale di ARCA, con la relativa gestione condominiale effettuata da soggetto assegnatario ovvero professionista esterno che conducono l’immobile in regime di autogestione. In questi casi si procederà all’utilizzo dei benefici previsti dalla legge che istituisce il Superbonus attraverso procedure definite dal Codice dei Contratti;
- immobili a proprietà mista: arca e privati, in questi casi quando ci troveremo a partecipare ad assemblee condominiali aventi come oggetto l’approvazione di lavori ricadenti nei benefici del Superbonus, avremo che in caso di proprietà minoritaria rispetto alla totalità degli immobili, ARCA esprimerà sempre parere favorevole, mentre in caso di proprietà maggioritaria l’operazione sarà gestita normalmente in analogia ai condomini gestiti in autogestione salvo la possibilità di individuazione diretta degli operatori economici a cura dell’amministratore di condominio. Su tale ultimo punto sono incorso approfondimenti giuridici e richieste di chiarimenti saranno indirizzate agli Organi competenti.

Segue l’intervento del Vicesindaco di Canosa di Puglia Francesco Sanluca che precisa:

“ringraziamo il Presidente Zichella per l’iniziativa. Evidenzio che per ovviare a tutte le problematiche sollevate in precedenza, credo sia opportuno ricevere dal Ministero o dalla Regione di una sorta di *checklist* con tutti gli adempimenti da svolgere.

Prende la parola il Vicesindaco del Comune di Spinazzola Giuliana Silvestri affermando:

“Condividiamo il progetto e siamo disponibili a portarlo avanti in modo deciso. Vorrei suggerire di non dimenticare il problema dei contatori divisionali dell’acqua perché in tutti i condomini, ci sono i problemi di riparto delle quote dell’acqua creando poi delle problematiche gestionali fra condomini morosi e quelli che pagano costantemente. Per questo motivo propongo di posizionare dei contatori singoli per ogni abitazione”.

Subito dopo interviene Mauro Derobertis della sigla sindacale UNIACEP:

“L’iniziativa dell’ARCA Puglia Centrale è ottima, chiedo che venga inviata subito la bozza della convenzione a tutti i Comuni così da poter iniziare a lavorare.

È un’operazione che porterà benefici a tutti gli immobili di proprietà dell’Agenzia ma anche ai singoli Comuni che si ritroveranno porzioni del territorio recuperato dando decoro alla città

L’Amministratore Unico Zichella precisa che l’Agenzia ha già inviato a tutti i Comuni la comunicazione con allegata la bozza della convenzione tipo.

Interviene l’Assessore Alessandro Napoletano del Comune di Monopoli affermando che:

“Il Comune di Monopoli è a disposizione di ARCA, però purtroppo sono conscio delle grandi difficoltà che ha questa operazione, visti i grandi numeri dell’ARCA Puglia Centrale e le difficoltà di poter trovare soggetti privati disponibili ad esporsi economicamente per questo tipo d’intervento”.

Risponde all'Assessore Napoletano il Presidente Zichella:

“In questa operazione lo Stato coinvolge direttamente gli enti che si occupano di edilizia residenziale pubblica, ritagliando loro un ruolo ben preciso, pertanto essendo il rappresentante di un soggetto attivo dovrò necessariamente percorrere la strada individuata dal quadro normativo di riferimento. ARCA non può esimersi dall'avvio delle operazioni che consentano la realizzazione dell'iniziativa Superbonus. In Italia già altri enti hanno provveduto a pubblicare dei bandi per il bonus 110, ovviamente l'ARCA Puglia Centrale, da sola non potrà farcela, per questo motivo sarà necessaria la collaborazione dei Comuni per ottenere un risultato positivo.

Per la parte finanziaria dell'operazione, è chiaro che ogni partner sarà oggetto di verifica in base alle procedure previste dalla legge. Ci apriremo al mercato, andremo a creare dei lotti sia in ambito comunale che per ambiti omogenei, ovviamente saranno chieste delle garanzie ma è chiaro che i soggetti privati dovranno assumersi dei rischi d'impresa”.

Interviene l'Assessore Mario Loconte del Comune di Andria, precisando che:

“Indubbiamente è una grande opportunità per il rilancio del settore, per questo auspico che sia data la possibilità alle imprese locali di partecipare a questa iniziativa”.

Interviene l'ing. Gianferrini Dirigente del Comune di Trani che precisa:

“Vorrei evidenziare che noi come ufficio tecnico del Comune di Trani oltre a dare un contributo per la risoluzione delle problematiche legate ai suoli, stiamo mettendo su una task force proprio per individuare gli immobili dell'ARCA Puglia Centrale con dei problemi di carattere urbanistico ed edilizio così da avere un database di tutti gli edifici che potranno accedere al super bonus ed al sisma bonus.

Si potrebbero anche prendere in considerazione operazioni di abbattimento e ricostruzioni di porzioni di quartieri con operazioni più complesse di riqualificazione urbanistica”.

Interviene Angelo Garofoli del SUNIA, il quale apprezza l'iniziativa dell'Ente finalizzata ad attuare l'opportunità offerta dal così detto Superbonus 110%. Occasione unica per la riqualificazione dell'ERP che vede il patrimonio dell'Ente molto vetusto e con un impatto sui consumi energetici molto rilevanti, non più in linea con le norme nazionali ed europee e con l'Agenda 2030 adottata dall'ONU sullo sviluppo sostenibile.

Inoltre Garofoli precisa: “Molto utile aver ampliato la presente seduta anche ad altri Comuni e che vede la presenza di diversi Sindaci che ci testimoniano l'interesse delle amministrazioni comunali alla tematica dell'ERP. Ho ascoltato l'intervento introduttivo del dott. Zichella, il quale ha esposto seppur brevemente ma in modo efficace, la strada che l'ARCA P.C. vorrà seguire per adottare tutti gli atti amministrativi per recuperare il proprio patrimonio non in buone condizioni.

La scelta di adottare un unico indirizzo amministrativo su cui gli uffici dovranno lavorare trova il nostro consenso, come anche quello di pubblicare avvisi pubblici per le Imprese interessate al recupero edilizio e di efficientamento energetico del patrimonio dell'Ente”.

Continua Garofoli, soffermandosi su ulteriori requisiti oltre a quelli di legge, che devono dimostrare le Imprese partecipanti al bando che si andrà a pubblicare, ovvero quello di aver già nel loro

curriculum precedenti esperienze edili su questa complessa tipologia di lavori, molto paragonabile al così detto protocollo Itaca.

Inoltre Garofoli precisa che: "Sarebbe un errore non mettere nelle valutazioni di aggiudicazione e/o eventuali attribuzione di punteggi, le Imprese che non hanno una precedente esperienza in questo ambito particolare.

Bene la nota circolare inviata ai Comuni con cui si chiede collaborazione tra Enti pubblici circa la verifica urbanistica di tutti gli immobili ERP, che come sappiamo vi sono delle lacune amministrative decennali che vanno riprese e concluse, come ad esempio le convenzioni sui suoli, atteso che nelle procedure del Superbonus 110% vi è l'obbligo della rispondenza degli immobili a tutte le prescrizioni urbanistiche e di titolarità dell'opera eseguita a suo tempo. Molta attenzione però va prestata nel caso in cui la cessione dei suoli a suo tempo deliberata in favore dell'ex IACP sia a titolo oneroso. In quest'ultima ipotesi, se tale situazione crea una delocalizzazione degli immobili, sarebbe opportuno dare la possibilità di avviare tale recupero edilizio. Non escluderli, perché vi possono essere dei suoli assegnati con il diritto di superficie e che vede la convenzione ancora in atto.

Preme sottolineare che il Superbonus 110% non copre tutte le spese necessarie, come gli adempimenti di tipo amministrativo ad esempio le certificazioni/attestazioni.

L'Ente dovrà prevedere nei bandi anche questo aspetto. Inoltre sarebbe opportuno organizzare la macchina amministrativa dell'Ente (Settore tecnico e Ufficio Condomini) nonché dove possibile chiedere la collaborazione degli amministratori condominiali dove esistenti".

Infine, Garofoli chiede all'Ente di avviare congiuntamente con i sindacati la localizzazione degli immobili oggetto di questa iniziativa.

Subito dopo il Presidente Zichella illustra brevemente il secondo punto all'ordine del giorno - Bonus fiscali in edilizia- precisando che:

"L'Agenzia intende avviare azioni finalizzate all'utilizzo di tutti i bonus fiscali previsti dalle norme in materia di recupero degli immobili ed il relativo efficientamento energetico. L'ARCA Puglia Centrale ha l'interesse di realizzare il maggior numero di interventi incentivati, ovviamente garantendo l'equilibrio tra il raggiungimento delle finalità previste dalla Legge e il conseguimento del pieno decoro edilizio e della piena sicurezza dei fabbricati. I bonus fiscali sono un'opportunità di portata storica che cercheremo di utilizzare pienamente, con una duplice valenza, da un lato il notevole miglioramento del patrimonio edilizio e dall'altro un concreto aiuto al rilancio dell'economia e del settore edilizio".

L'Amministratore Unico constatando l'assenza di ulteriori interventi, ringrazia gli intervenuti per la presenza e gli spunti di riflessione forniti e dichiara terminata la riunione.

La seduta termina alle ore 13.30.

Letto e approvato

COMUNE DI BARLETTA: Assessore Rosa Tupputi <b>f.to</b>	COMUNE DI ANDRIA: Assessore Anna Curcuruto e Assessore Mario Loconte <b>f.to</b>
RAPPRESENTANTE UIL: Salvatore Bevilacqua <b>f.to</b>	RAPPRESENTANTE CISL: Tonia Sinisi <b>f.to</b>
RAPPRESENTANTE SICET: Carmine Chiusano <b>f.to</b>	RAPPRESENTANTE CGIL: Giuseppe Lorusso <b>f.to</b>
RAPPRESENTANTE UNIACEP: Mauro De Robertis <b>f.to</b>	RAPPRESENTANTE SUNIA: Angelo Garofoli <b>f.to</b>
ARCA Puglia Centrale: dr.ssa Anna Carmela Picoco <b>f.to</b>	ARCA Puglia Centrale: dr. Giuseppe Zichella <b>f.to</b>
ARCA Puglia Centrale: dr. Giacomo Dachille <b>f.to</b>	ARCA Puglia Centrale: ing. Giuseppe Merra <b>f.to</b>