



## VERTENZA URBANA

### PIATTAFORMA PER MILANO

La Camera del Lavoro Metropolitana, SPI-CGIL, FILLEA-CGIL e SUNIA di Milano promuovono, attraverso la presente Piattaforma, una "VERTENZA URBANA" che, con il coinvolgimento delle Istituzioni territoriali quale il **Comune di Milano**, **Federcasa**, il gestore del patrimonio di edilizia pubblica della Regione Lombardia, ovvero **Aler Milano**, le rappresentanze degli inquilini, si pone l'obiettivo di coniugare:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in termini urbanistici, tecnico funzionali, energetici e di sicurezza, con particolare attenzione alle aree marginali dei centri urbani e con il coinvolgimento delle fasce più deboli di popolazione
- l'aumento dell'offerta abitativa a canone sostenibile
- il rilancio del settore edile e impiantistico
- la realizzazione di una politica di contenimento dei consumi energetici in linea con gli impegni europei

#### PREMESSA

La 'questione abitativa' rappresenta una componente importante del grave disagio sociale del Paese costituendo un'emergenza territoriale amplificata notevolmente dagli effetti di una crisi che peggiora le condizioni reddituali delle famiglie, aumenta disuguaglianze ed esclusione sociale, estende la vulnerabilità sociale.

In questo contesto i temi di politica abitativa e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente devono costituire un elemento fondante nelle politiche urbane, quale volano di un processo di sviluppo socialmente e ambientalmente sostenibile. Devono anche rappresentare un terreno per creare nuova occupazione e lavoro di qualità.

La necessità di riqualificare e mettere il patrimonio edilizio in sicurezza, sia fisica sia funzionale, deriva dalla constatazione delle condizioni di vetustà di stabili in interi quartieri, dalla carenza di interventi manutentivi, dalla dispersione energetica e dagli alti consumi.

Operazioni di recupero e rigenerazione urbana, in contrasto a nuove edificazioni che implichino nuovo consumo di suolo, consentirebbero di raggiungere importanti obiettivi di razionalizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, il miglioramento della prestazione energetica degli edifici assume un'importanza rilevante, in termini di ricadute economiche positive per le famiglie legate ai risparmi possibili, di sviluppo dell'economia locale e ricadute occupazionali.

In tale scenario le nostre organizzazioni intendono sostenere lo sviluppo di "città sostenibili", che rappresenti un'opportunità:

- di miglioramento della qualità delle città e del benessere sociale, a partire dalla necessità di fornire risposte al nuovo bisogno abitativo
- di contrasto al degrado urbano, con particolare attenzione alle periferie
- di fattore di risposta ai cambiamenti climatici
- di rigenerazione delle aree degradate e riqualificazione e recupero del patrimonio esistente, anche come risposta inclusiva e sostenibile alla domanda debole
- di attrazione di investimenti e creazione di lavoro tutelato e di qualità

## STRUMENTI

In aggiunta alle risorse ordinarie che ogni Ente preposto destina alla manutenzione e gestione del patrimonio abitativo, attualmente risultano ancora disponibili parte dei fondi stanziati nel 2016 con la legge di Stabilità e la legge 9/2016, trasferiti alle Regioni per il programma di recupero degli alloggi di edilizia pubblica, previsti dal DL n. 47/2014, convertito nella Legge n. 80/2014. Azioni di contrasto al degrado urbano possono essere finanziate attraverso i Programmi Operativi nazionali (Pon Metro) e in Piani recentemente finanziati (Piano Periferie, Piano per le Aree Urbane degradate). Per interventi vari di recupero, riqualificazione, miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili sono previste proroghe fino al 31 dicembre 2018 delle agevolazioni fiscali in essere. **(Vedasi Allegato 1)**

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche è attivo il Fondo, rifinanziato, previsto dalla Legge n. 13/89

Ulteriori risorse andranno reperite localmente.

## RICHIESTE

Tutto ciò premesso avanziamo le seguenti richieste:

1. **Un programma di** interventi concordati di **risanamento e riqualificazione** del patrimonio abitativo pubblico esistente, con particolare attenzione all'efficientamento energetico e all'abbattimento delle barriere architettoniche;
2. **Aumento dell'offerta abitativa a canone sostenibile** anche attraverso l'elaborazione di specifici piani di rigenerazione urbana, intervenendo, con il reperimento di risorse pubbliche e private sul modello del Contratto di Quartiere, su aree degradate e abbandonate e promuovendo la creazione di servizi che valorizzino i quartieri e le periferie;
3. Il **monitoraggio** e la **verifica** puntuale sullo stato di avanzamento degli interventi, già programmati in precedenza, dalle aziende e dagli enti, su efficientamento energetico e risanamento edilizio, relativamente al loro patrimonio abitativo;
4. l'istituzione di un **Tavolo di pilotaggio** con il compito di:
  - individuare i quartieri sui quali intervenire prioritariamente sulla base di quanto indicato in premessa;
  - verificare la qualità e la correttezza degli appalti. Nello specifico si richiede la piena applicazione di quanto previsto dal *Protocollo d'intesa per la qualità del lavoro negli appalti* sottoscritto in data 19 febbraio 2018 tra Comune di Milano e Organizzazioni sindacali, e quello sulla sicurezza del 20 aprile 2018, coinvolgendo i rispettivi sindacati di categoria; **(Vedasi Allegati 2 e 3)**

Inoltre, nell'ambito del Tavolo di pilotaggio, le Parti discuteranno dell'attuazione di specifici progetti volti al miglioramento della socialità e qualità della vita nei quartieri, quali ad esempio: il Condominio solidale; il Cohousing e l'Housing sociale.

### 5. un percorso partecipativo

Il processo di attuazione e individuazione degli interventi dovrà prevedere un percorso democratico e partecipativo con il coinvolgimento di:

- comitati degli inquilini
- comitati di autogestioni
- leghe dei pensionati

6. la distribuzione di un **vademecum** ai proprietari di immobili e a chi può accedere ai benefici fiscali, utilizzando i consueti canali di comunicazione dell'Amministrazione comunale e, che illustri le agevolazioni fiscali in essere (All. 1) per favorire la più ampia informazione e diffusione di interventi di ristrutturazione, manutenzione ed efficientamento energetico, coerenti con le finalità definite nelle premesse. La distribuzione del vademecum è da intendersi anche per gli inquilini di Aler che hanno opzionato l'acquisto dell'alloggio.

Milano, 18 giugno 2018

**Camera del Lavoro Metropolitana di Milano**

**Spi-Cgil Milano**

**Fillea-Cgil Milano**

**SUNIA Milano**

Allegato 1 – Agevolazioni fiscali

Allegato 2 – Protocollo d'Intesa per la qualità del lavoro negli appalti

Allegato 3 – Protocollo d'Intesa per la sicurezza sul lavoro

## Gli obiettivi dell'UE in materia di energia

L'UE ha stabilito autonomamente degli obiettivi in materia di clima ed energia per il 2020, il 2030 e il 2050.

### Obiettivi per il 2020:

- ridurre le emissioni di gas a effetto serra almeno del 20% rispetto ai livelli del 1990
- ottenere il 20% dell'energia da fonti rinnovabili
- migliorare l'efficienza energetica del 20%

### Obiettivi per il 2030:

- ridurre del 40% i gas a effetto serra
- ottenere almeno il 27% dell'energia da fonti rinnovabili
- aumentare l'efficienza energetica del 27-30%
- portare il livello di interconnessione elettrica al 15%

### Obiettivi per il 2050:

- tagliare dell'80-95% i gas a effetto serra rispetto ai livelli del 1990.

## Le agevolazioni fiscali riguardanti l'edilizia

### Interventi di recupero del patrimonio edilizio – proroga al 31 dicembre 2018

- Prorogata fino al 31 dicembre 2018 la detrazione per la ristrutturazione del 50%, con le stesse condizioni del passato e tetto di spesa inalterato, euro 96.000 per singolo appartamento;
- Nuovi controlli sugli interventi di risparmio energetico effettuati nell'ambito degli interventi di ristrutturazione.

### Interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. Ecobonus) – proroga al 31 dicembre 2018 e novità

- Prorogata fino al 31 dicembre 2018 la detrazione del 65% per interventi al fine del miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili: riqualificazione globale, lavori sull'involucro, installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e installazione di sistemi di domotica; tra gli interventi vi è anche l'acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro sempre che l'intervento comporti un risparmio di energia primaria almeno del 20%;
- ridotta la detrazione dal 65% al 50% per le spese relative a interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, schermature solari (All. M, D.Lgs. 311/2006) e sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e a biomassa (fino a un valore massimo della detrazione di Euro 30.000).
- Viene estesa la possibilità di usufruire delle detrazioni anche agli Istituti autonomi per le case popolari, e a tutti gli enti, comunque denominati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale pubblica, purché già operanti alla data del 31 dicembre 2013, non solo per gli interventi a livello condominiale, ma anche per quelli effettuati nei singoli appartamenti. Analoga agevolazione è prevista per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, che hanno le stesse finalità sociali.

### Sisma bonus – ampliamento dell'ambito soggettivo

Le detrazioni per misure antisismiche e opere di messa in sicurezza statica (commi da 1-bis a 1-sexies dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013) tornano applicabili anche:

- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

### Bonus all'85% per consolidamento e risparmio energetico

Viene inserito il nuovo bonus riconosciuto quando in uno stesso intervento sulle parti comuni si sommano lavori volti al consolidamento e alla riduzione del rischio sismico e interventi di efficientamento energetico, solo per le zone a rischio sismico 1, 2 e 3 ed esclusivamente in ambito condominiale. L'aliquota di detrazione è pari all'80% in caso di passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore e dell'85% in caso di riduzione di due classi di rischio e si applica su un importo delle spese fino a 136 mila euro per ciascuna unità immobiliare del condominio.

L'ammontare detraibile va suddiviso in dieci quote annuali. Le novità rispetto al 2017 sono due:

- l'introduzione della nuova aliquota dell'80% per i lavori in condominio che comportano la riduzione di una sola classe di rischio sismico ma sono accompagnati da interventi di risparmio energetico;
- la possibilità di avere la detrazione per questa tipologia di interventi in 10 anni, mentre nel caso del solo sismabonus la detrazione può essere usfruita esclusivamente in cinque anni.

La legge prevede la possibilità di una verifica diretta da parte dell'Enea che dovrà effettuare controlli, anche a campione, sulla veridicità degli attestati di prestazione energetica che certificheranno il raggiungimento degli standard richiesti per usufruire delle nuove aliquote. La mancata veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista.

### Cessione della detrazione per interventi di riqualificazione energetica anche per i lavori su singoli immobili

- Per i lavori condominiali destinati ad usufruire dell'aliquota maggiorata si conferma la possibilità di cessione dell'Ecobonus prevista dal 2016. La norma, che inizialmente consentiva di cedere il credito solo alla ditta esecutrice dei lavori, è stata ampliata con la possibilità di cessione anche ad altri soggetti privati, persone fisiche, professionisti o lavoratori autonomi, imprese, società ed enti. Il cessionario può a sua volta cedere il credito. Inoltre i contribuenti che si trovano nella no-tax area (non pagano IRPEF perché hanno redditi lordi da lavoro o da pensione entro 8.000 euro l'anno, o percepiscono redditi da lavoro autonomo entro 4.800 euro) possono cedere il bonus anche agli istituti di credito (Provvedimenti Direttore Agenzia Entrate 8 giugno 2017 e 28 agosto 2017).

- A partire dal 2018 la Legge di Bilancio estende la possibilità di cessione dell'Ecobonus a tutti i lavori di risparmio energetico, compresi quelli sulle singole abitazioni, confermando le regole e le modalità già previste.