



"Ogni città riceve la sua forma dal deserto a cui si oppone".
Italo Calvino "Le Città invisibili"

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

27 luglio 2 agosto luglio 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Liguria: Edilizia sociale: 31 mln per la riqualificazione urbana. Sottoscritto da Regione e Ministero delle Infrastrutture l'accordo per 147 alloggi a canone sostenibile

Regione Lombardia: Politiche abitative: il Fondo sostegno affitti. della Giunta al bando "Sportello affitto" (Fondo sostegno affitto), allo schema di "bando tipo" per i Comuni e lo "schema di convenzione" con i Caaf

Regione Piemonte: Politiche abitative: 90 milioni per riqualificare le aree urbane degradate

Regione Piemonte: Politiche abitative: programma casa

Regione Sardegna: Politiche abitative: Presentato il bando sull'housing sociale.

Regione Sicilia: Politiche abitative: Appalti: il Governo blocca la riforma delle gare. In Sicilia l'importo sul ribasso scomputato costo mano d'opera

Regione Toscana: Piano Casa 2: effetti: solo 400 domande. Per fare ripartire l'edilizia l'Ance Toscana propone un Piano Casa più permissivo, che punti su demolizioni e ricostruzioni di qualità

Regione Trentino Alto Adige: Politiche abitative: Trento: 150 milioni di euro per l'edilizia agevolata

Prima approvazione da parte della Giunta del piano finanziario di allocazione delle risorse

Regione Veneto: Politiche abitative: Privilegiato l'acquisto degli immobili invenduti. Social Housing e Piano straordinario di vendita degli alloggi delle Ater tra le strategie di intervento

Piano Casa: i motivi della stasi. Valutazioni Colombo Clerici Assoedilizia

Politiche abitative: strategie di semplificazione: Progetto imm@teriale" per la semplificazione e la certificazione in edilizia. Proposte dal Consiglio nazionale degli architetti

Rapporti e studi: Ance: la crisi durerà altri 3 anni.

Rapporti e studi: Piano casa 2: Da Angaisa il Rapporto semestrale sugli effetti del Piano Casa 2 sulle aziende distributrici del settore idrotermosanitario

Eventi: L'architettura nell'era dell'edilizia "socievole"

Regione Liguria: Edilizia sociale: 31 mln per la riqualificazione urbana. Sottoscritto da Regione e Ministero delle Infrastrutture l'accordo per 147 alloggi a canone sostenibile

30/07/2010 - Sottoscritto a Roma, dalla Regione Liguria e Ministero delle Infrastrutture e Trasporti l'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi del "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" che sblocca il finanziamento statale di 9.543.417,24 euro, cui vanno aggiunti oltre 4 milioni di euro della Regione Liguria e 17 milioni di altri soggetti pubblici e privati per un importo complessivo di circa 31 milioni di euro.

Otto i comuni hanno già ricevuto dalla Regione Liguria il 10% del finanziamento.

Sono: Santa Margherita Ligure, Arenzano, Cogorno in provincia di Genova, Vado Ligure, Cairo Montenotte nel Savonese, Bonassola e Sarzana in Provincia di Imperia e San Bartolomeo al Mare in quella di Imperia.

Il programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile varato dalla giunta della Regione Liguria, su proposta dell'assessore all'Edilizia e Lavori Pubblici Giovanni Boitano, prevede la realizzazione di 147 alloggi di cui 95 a canone sostenibile con vincolo di 25 anni, 20 a canone sostenibile con vincolo perenne e 32 di edilizia residenziale pubblica.

Entro il 2010 inizieranno i lavori.

Fonte: Regione Liguria

Regione Lombardia: Politiche abitative: il Fondo sostegno affitti. della Giunta al bando "Sportello affitto" (Fondo sostegno affitto), allo schema di "bando tipo" per i Comuni e lo "schema di convenzione" con i Caaf

30/07/2010. Il 30 agosto e fino al 20 ottobre si potranno presentare le domande per ottenere i contributi del Fondo sostegno affitto.

La Giunta regionale, su proposta dell'assessore alla Casa, Domenico Zambetti, ha infatti approvato i documenti necessari ad attivare il Fondo stesso: il bando "Sportello affitto" (Fondo sostegno affitto), uno schema di "bando tipo" per i Comuni e lo "schema di convenzione" con i Centro di assistenza fiscale (Caaf).

Il Fondo sostegno affitto è uno strumento di aiuto per i nuclei familiari con particolari disagi economici che abitano in alloggi in affitto sul libero mercato. Si parte con una dotazione di 50 milioni di euro. A queste risorse si aggiungeranno quelle a carico dei Comuni che apriranno lo Sportello affitto.

Per raggiungere questa cifra la Regione ha aumentato lo stanziamento delle risorse proprie, a fronte della diminuzione dei trasferimenti di risorse statali. "Regione Lombardia - spiega Zambetti - si riserva, dopo ulteriori verifiche, di rendere disponibili altre risorse da destinare al Fondo".

"Il fatto che Regione Lombardia con il presidente Formigoni - sottolinea l'assessore - abbia deciso, nonostante il periodo di forti ristrettezze economiche, di incrementare le risorse per il Fondo sostegno affitto dimostra che la casa è e resta una delle priorità assolute del governo lombardo".

"Voglio sottolineare - prosegue Zambetti - come, rispetto allo scorso anno, il bando presenti innovazioni che agevoleranno i cittadini. Tra le novità la possibilità di presentare domanda anche se si è chiesta la detrazione, nella dichiarazione dei redditi, del canone di locazione versato e l'opportunità, per le parti interessate, di stipulare accordi con il Comune per prevenire la morosità e ottenere dai locatori sconti sul canone".

Sono esclusi dalla possibilità di ottenere il contributo del Fondo sostegno affitto quanti siano proprietari di altro alloggio in Lombardia, abbiano ottenuto un alloggio realizzato con contributi pubblici o di cooperativa edilizia.

"Per garantire che i contributi siano realmente erogati a quanti ne abbiano davvero bisogno - aggiunge Zambetti - abbiamo introdotto novità sul versante dei controlli, prevedendo indici di performance sulle verifiche cui i Comuni devono adeguarsi così da rendere omogeneo il monitoraggio su tutto il territorio regionale".

Per ottenere i contributi del Fondo, come in passato, potranno presentare domanda, dal 30 agosto al 20 ottobre presso il Comune di residenza o un Caaf, coloro che risiedono in Lombardia e sono in possesso di un regolare e registrato contratto di locazione sul libero mercato.

Il contributo che verrà erogato sarà calcolato sulla base di diversi criteri tra cui la situazione reddituale e patrimoniale, la composizione del nucleo familiare e l'importo del canone di locazione del 2010. Sono tutti parametri che concorrono alla formazione dell'Isee (Indicatore della situazione economica equivalente) che non dovrà superare il valore di 12.911,42 euro.

Lo scorso anno le domande presentate sono state 65.000 e circa 59.000 avevano i requisiti per ottenere il finanziamento che è stato erogato.

"Regione Lombardia - conclude Zambetti - monitorerà l'andamento delle richieste ed è pronta a fare fronte a un aumento delle domande rispetto a quelle dello scorso anno. La casa è un bene primario e il Governo lombardo ha a cuore che ogni cittadino di questa regione possa beneficiare di un'abitazione".

Fonte: www.regione.lombardia.it

Regione Piemonte: Politiche abitative: 90 milioni per riqualificare le aree urbane degradate

30/07/2010. Gli interventi dovranno riguardare ambiti urbani degradati ben definiti, essere concentrati su aree contigue e omogenee e avere tempi di realizzazione molto contenuti

I sindaci dei Comuni capoluogo di provincia potranno presentare progetti di riqualificazione urbana per migliorare le aree delle loro città caratterizzate da elevati livelli di degrado sociale, economico e fisico. A disposizione ci sono 90 milioni di euro finanziati con il Fondo europeo di sviluppo regionale.

"Con un diverso orientamento rispetto alla Giunta precedente - precisa l'assessore allo Sviluppo economico e Attività produttive, Massimo Giordano - riteniamo che le amministrazioni comunali debbano essere lasciate libere di impostare la politica di riqualificazione delle loro città in piena autonomia.

Gli interventi dovranno riguardare ambiti urbani degradati ben definiti, essere concentrati su aree contigue e omogenee e avere tempi di cantierabilità e di realizzazione molto contenuti".

La misura, che è stata illustrata ai sindaci interessati, ha l'obiettivo di promuovere sviluppo, occupazione e integrazione con il contesto urbano più ampio. Per partecipare e ottenere i finanziamenti, i Comuni dovranno presentare un "Progetto integrato di sviluppo urbano", che consiste in una serie di interventi per il miglioramento della competitività, della coesione sociale e della sostenibilità delle realtà oggetto di intervento.

Il progetto dovrà riferirsi a un'area circoscritta che presenti criticità economiche e sociali e di degrado fisico degli edifici e delle infrastrutture, interamente inclusa nel territorio del comune proponente, in cui dovranno essere localizzati gli interventi.

In particolare, i progetti potranno riguardare il recupero urbanistico di aree degradate, la riqualificazione di spazi pubblici, l'offerta di servizi urbani di utilità collettiva accessibili soprattutto per anziani e portatori di handicap, il miglioramento di spazi per uso collettivo e di aree verdi, la predisposizione di spazi e infrastrutture per la localizzazione di pmi e microimprese, le agevolazioni per l'insediamento e la rivitalizzazione di attività economiche.

"Su Torino - ricorda Giordano - siamo già partiti. A breve presenteremo il progetto che riguarda il quartiere di Barriera di Milano. Ora tocca agli altri capoluoghi piemontesi".

Fonte: www.regione.piemonte.it

Regione Piemonte: Politiche abitative: programma casa

26/07/2010 - "La Regione porterà avanti con continuità, e nonostante i tagli di bilancio, l'impegno del Programma casa dei 10mila alloggi entro il 2012, senza subire arresti o dilazionamenti di alcun tipo". Ad affermarlo è l'assessore regionale all'Urbanistica e Opere pubbliche, Ugo Cavallera, che intende sgomberare il campo da possibili fraintendimenti circa un presunto posticipo sulla realizzazione degli alloggi del programma in questione, che comprendono anche interventi di edilizia sovvenzionata.

"Per il programma dei 10mila alloggi è stata stabilita fin dai tempi della approvazione, avvenuta nel 2006, una articolazione programmatica in tre bienni- prosegue l'assessore. "Il primo è in corso di realizzazione, il secondo è stato programmato nel gennaio del 2010, mentre il terzo biennio entrerà nel vivo nel 2011 e gli interventi verranno avviati, come previsto, nel 2012. Affermare invece che l'intero piano era imminente e che la nuova Giunta ha voluto, con un colpo di scure, bloccare il tutto per questioni di bilancio non corrisponde evidentemente alla verità dei fatti. Anzi, proprio per consentire l'attuazione degli interventi già individuati nei primi due bienni, e rendere possibile la programmazione del terzo, abbiamo stabilito un adeguato stanziamento pluriennale che prevede, oltre ai 56 milioni di euro del 2010, 78 milioni per il 2011 e 99 milioni per il 2012. In aggiunta alle risorse proprie verranno utilizzate le economie rese disponibili su risorse già trasferite dallo Stato alla Regione e su quelle future trasferite fino al 2019 sulla base di accordi di programma di edilizia residenziale pubblica. Nessuna dilazione, quindi, dell'operatività. La Giunta con questa programmazione riesce a fronteggiare gli impegni, anche quelli assunti ma non completati durante la precedente legislatura, rispondendo in maniera il più possibile puntuale all'emergenza abitativa".

Fonte: www.regione.piemonte.it

Regione Sardegna: Politiche abitative: Presentato il bando sull'housing sociale.

30/07/2010. L'incontro tra amministratori locali e l'Assessorato regionale sardo dei lavori pubblici, tenutosi in data 29 luglio a Cagliari, sarà il punto di partenza del percorso per individuare iniziative di housing sociale realizzabili nel minor tempo possibile. Questo è quanto dichiarato dall'assessore Angelo Carta. La Regione, con il concorso di soggetti pubblici e privati, intende dunque farsi promotrice della costituzione di almeno un Fondo immobiliare, che operi a livello regionale, focalizzato nella realizzazione di interventi di housing sociale, in applicazione del "Piano casa" approvato dal Governo nazionale.

"La Regione – ha continuato Carta - promuoverà l'individuazione di soggetti istituzionali che possano sottoscrivere le quote dei fondi regionali e provvederà all'individuazione della relativa Società di gestione del risparmio (Sgr). L'intento è quello di individuare iniziative fattibili ed idonee per lo sviluppo di programmi di housing sociale sul territorio della Sardegna, realizzati attraverso modalità finanziarie innovative, quali i fondi immobiliari sostenuti anche da altre iniziative e dalla compartecipazione di soggetti pubblici e privati mediante conferimento di risorse finanziarie ovvero di aree ed immobili".

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Sicilia: Politiche abitative: Appalti: il Governo blocca la riforma delle gare. In Sicilia l'importo sul ribasso scomputato costo mano d'opera

27/07/2010. Il numerino magico degli appalti in Sicilia va in soffitta ma per l'entrata in vigore della riforma la strada si preannuncia ancora con qualche ostacolo. Già, perché se dopo mesi di polemiche l'isola ha adeguato il proprio sistema di aggiudicazione dei lavori a quello nazionale, la legge approvata il 13 luglio scorso è stata poi bloccata dal commissario dello Stato.

La riforma individua la soglia di anomalia con gli stessi criteri del codice degli appalti, compresa l'esclusione automatica sotto il milione di euro. A differenza della legge nazionale, quella regionale prevede però che dall'importo sul quale effettuare il ribasso sia scomputato il costo per la mano d'opera. Un particolare che non è andato giù al commissario dello Stato.

«L'articolo 3 della legge regionale nel prevedere che non è soggetto a ribasso d'asta il costo del lavoro – scrive il commissario – si pone in evidente contrasto con quanto previsto dal codice degli appalti, che considera il suddetto costo oggetto di eventuale giustificazione da parte dell'offerente in caso di offerte anormalmente basse. La norma è illegittima anche quando prevede, in tema di valutazione dell'anomalia delle offerte, che le giustificazioni siano presentate dai concorrenti già in sede di gara».

L'alt del commissario ha bloccato la pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» della norma. La legge potrà essere pubblicata senza le parti impugnate dal commissario ma solo dopo l'approvazione di un ordine del giorno dell'assemblea che non si riunirà prima del 27 luglio.

Fonte: Edilizia & Territorio, n. 30 26-31 luglio 2010

Regione Toscana: Piano Casa 2: effetti: solo 400 domande. Per fare ripartire l'edilizia l'Ance Toscana propone un Piano Casa più permissivo, che punti su demolizioni e ricostruzioni di qualità

28/07/2010. In Toscana il Piano Casa, a distanza di un anno dall'entrata in vigore della legge regionale 24/2009 (la prima varata in Italia), non è ancora decollato.

I dati parlano chiaro: a fronte delle previsioni più caute che stimavano in 4.000-5.000 le domande di ampliamento delle abitazioni, finora in Toscana (dove gli immobili potenzialmente interessati all'applicazione della legge sono circa 600mila) le richieste sono state appena 400. Le ragioni di questo flop, secondo gli esperti, sono da un lato la crisi economica e dall'altro le restrizioni imposte dalla Regione nella legge n. 24/2009.

Il Piano Casa toscano. La norma sul Piano Casa in Toscana prevede la possibilità di ampliamenti del 20% delle volumetrie, limitati però a edifici residenziali uni e bifamiliari o che non superino i 350 metri cubi, mentre sono esclusi i condomini e le abitazioni situate nei centri storici e nei parchi. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni, ad esclusione dei centri urbani, con un aumento della cubatura del 35%. Proprio il capitolo della demolizione e ricostruzione è uno dei punti sul quale l'Ance (Associazione nazionale costruttori edili) chiede alla Regione un cambio di rotta.

Ance: norme troppo restrittive. "Abbiamo detto fin dal primo momento, fin dalla discussione del testo, che le norme della Regione erano troppo restrittive", ha ricordato il presidente di Ance Toscana, Stefano Varia, intervistato dal Corriere Fiorentino. "Ai paletti già previsti dall'intesa Stato-Regioni, la Toscana ne ha aggiunti altri – spiega Varia – come quello di poter intervenire con ampliamenti solo su edifici residenziali, escludendo gli edifici commerciali, artigianali e industriali". Quanto alle demolizioni e ricostruzioni, "la norma le proibisce nei 'centri urbani', dizione che è più ampia di quella dei 'centri storici' e che di fatto ha bloccato tutto", sottolinea il presidente di Ance Toscana.

Le proposte dei costruttori. I costruttori edili intendono presentare alla Regione le loro proposte per una revisione del Piano Casa. "Noi – ha detto Varia al Corriere Fiorentino – puntiamo ad ottenere una drastica semplificazione delle procedure, oggi occorrono mediamente sei-sette anni tra quando la domanda è presentata a quando l'imprenditore o il cittadino può iniziare a costruire. Come Ance siamo molto interessati alla demolizione e ricostruzione con edilizia di qualità e chiediamo che questa possibilità non solo sia realizzabile in tempi brevi, ma sia allargata agli edifici commerciali e industriali. Se riparte l'edilizia, riparte tutta l'economia".

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Trentino Alto Adige: Politiche abitative: Trento: 150 milioni di euro per l'edilizia agevolata
Prima approvazione da parte della Giunta del piano finanziario di allocazione delle risorse

27/07/2010. A seguito dell'approvazione dei criteri e delle modalità di attuazione del nuovo piano straordinario di edilizia agevolata per il 2010, approvato ad inizio maggio, la Giunta provinciale ha condiviso in pre approvazione un documento riguardante l'allocazione delle risorse complessivamente previste (150 milioni di euro, 30 milioni dei quali in conto capitale e il resto in conto abbattimento interessi su mutuo) sull'edilizia agevolata. Il documento individua per ogni singolo ente (Comprensorio, Comuni di Trento e Rovereto e Comunità) il budget di cui potranno disporre, per accogliere le domande di contributo presentate sul piano straordinario per il 2010 (la cui raccolta è terminata il 30 giugno scorso), suddividendolo per tipologia di intervento (acquisto, costruzione, risanamento, acquisto e risanamento) e categoria di richiedenti (generalità, giovani coppie, immigrati). Tali budget sono stati individuati sulla base delle domande andate a buon fine sugli ultimi due piani, nonché delle risorse disponibili sul bilancio provinciale per tale finalità.

Si è voluto favorire ulteriormente, rispetto ai precedenti piani, le giovani coppie, riservando per le domande presentate dalle stesse una quota proporzionalmente maggiore di risorse.

Le Comunità, essendo titolari della competenza, potranno destinare autonomamente le risorse, fatto salvo un livello minimo essenziale stabilito dalla Provincia per quanto riguarda la graduatoria "giovani coppie". Maggiori risorse, rispetto ai precedenti piani, sono state inoltre riservate per le cooperative, una tipologia di intervento che, non prevedendo ricavi per i costruttori, dovrebbe calmierare i prezzi di mercato degli alloggi. Il documento, prima di essere definitivamente approvato, dovrà ora essere sottoposto all'attenzione del Consiglio delle autonomie e della Quarta commissione consiliare.

Fonte: www.provincia.tn.it

Regione Veneto: Politiche abitative: Privilegiato l'acquisto degli immobili invenduti. Social Housing e Piano straordinario di vendita degli alloggi delle Ater tra le strategie di intervento

28/07/2010 - "Dobbiamo occuparci di coloro che, pur avendo diritto di accesso alle case pubbliche, non vedono soddisfatta la loro domanda per l'insufficienza del patrimonio immobiliare delle Ater; è necessario, quindi, trovare strumenti nuovi, quali il piano straordinario di vendita promosso con disegno di legge al termine della scorsa legislatura regionale o come il fondo immobiliare etico "Veneto casa".

Questo in sintesi il concetto espresso dall'assessore ai Lavori Pubblici della Regione del Veneto, Massimo Giorgetti, nel suo intervento all'incontro tenutosi a Cortina per iniziativa di Federcasa, l'Associazione Regionale delle Ater del Veneto e al quale sono intervenuti i rappresentanti degli oltre cento Enti provinciali che si occupano di edilizia residenziale pubblica.

In particolare Giorgetti ha sottolineato la necessità di valorizzare, nelle prossime strategie di programma, due importanti aspetti che caratterizzano nell'attualità le politiche della casa: il Social Housing e il Piano straordinario di vendita degli alloggi delle Ater. Per quanto riguarda il "Social Housing", l'assessore ha ricordato che si tratta di uno strumento con il quale avviare azioni mirate a contrastare il disagio abitativo di quelle famiglie venete che da un lato, a causa del superamento dei massimali di reddito previsti dalla vigente legislazione, non possono accedere all'offerta di edilizia residenziale pubblica proposta dalle A.T.E.R. del Veneto, dall'altro non possono permettersi di affrontare gli elevati canoni di affitto proposti dal libero mercato.

Un fenomeno rispetto al quale l'Assessore Giorgetti ha rimarcato la necessità di continuare le apposite iniziative già attivate, quali il "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 - 2009", di recentissima attuazione e il Fondo immobiliare etico "Veneto Casa", strumento finanziario intrapreso con le Fondazioni bancarie, che consentirà la messa a disposizione di alloggi.

Nel primo caso (Programma triennale) sono stati disposti finanziamenti, a favore delle Imprese, delle Cooperative e delle ATER per un ammontare complessivo di € 36.000.000,00, che permetteranno la realizzazione o il recupero di circa n. 900 alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a quindici anni a canone "concertato", cioè sensibilmente ridotto rispetto a quello offerto dal libero mercato. Nel secondo caso, invece e con una compartecipazione finanziaria regionale di euro 9.500.000,00, sarà possibile avviare sinergie economiche nel settore delle costruzioni per un ammontare complessivo di circa 50.000.000,00 di euro, che permetteranno di implementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica da destinare alla locazione a canone moderato.

Il secondo aspetto, invece, riguarda l'edilizia residenziale pubblica a canone sociale e prevede il riproposizione, in chiave attuale ed aggiornata, del Piano straordinario di vendita degli alloggi di proprietà delle ATER. Un meccanismo già proposto dallo stesso Giorgetti nella precedente legislatura, ma non approvato in tempo e che l'assessore ritiene debba essere ripresentato per consentire da una parte la possibilità, a molti cittadini, di conseguire la proprietà dell'alloggio, dall'altra, con il totale riutilizzo dei proventi delle vendite, il completo rinnovamento ed in parte la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, così da mettere a disposizione alloggi a canone sociale e calmierato.

"La preoccupazione della Regione - ha dichiarato Giorgetti al termine del suo intervento - non è solo quella di sostenere il settore dei lavori pubblici e in questo caso dell'edilizia, ma è anche quello di tutelare le persone e le famiglie, che si trovano in difficoltà nel poter disporre di un bene primario come quello della casa".

Fonte: Regione Veneto

Piano Casa: i motivi della stasi. Valutazioni Colombo Clerici Assoedilizia

27/07/2010. Intervento in data odierna del presidente Achille Colombo Clerici presso Federlombarda edilizia. "Quello che, nell'intento originario del Governo, doveva costituire uno strumento di vastissima portata anticiclica, si sta rivelando, medio tempore, come temevamo, una misura di limitatissima portata.

Occorre aver presente che il cosiddetto piano-casa, che permette interventi in deroga alle previsioni ed alle prescrizioni urbanistiche comunali, ha un duplice contenuto:

- PER LE FAMIGLIE: la facoltà, in deroga ai piani urbanistici, di ampliare le case che non superino una determinata dimensione volumetrica (villette mono o bifamiliari).

Preclusi tutti gli interventi negli appartamenti situati in immobili oltre i 1000/1200 metri cubi di volume.

Le norme di legge in questione, nazionali e regionali, non si applicano, come sarebbe stato più logico e più produttivo, a tutto quel vasto campo di interventi relativi agli incrementi di superficie utile di calpestio, pur non comportanti aumenti volumetrici (ad esempio soppalcature, trasformazioni interne di superfici e volumi, chiusure di verande) ed indipendentemente dal volume complessivo dell'edificio.

Sicché non sono ammessi, se da attuarsi in condomini di dimensione che superi la prescritta volumetria massima, interventi edilizi tendenti a realizzare, in via di ampliamento, stanzette, gabinetti, ripostigli, chiusure di balconi, verande e tettoie anche se si dispone di un terrazzino proprio o di una superficie adatta, prima inutilizzata, soppalcature che comportino incremento della superficie utile di pavimento, utilizzi di scantinati; qualora tali interventi non siano di per sé ammissibili in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune.

- PER GLI OPERATORI ECONOMICI: la facoltà, sempre in deroga ai piani ed alle norme urbanistiche comunali e regionali/statali, di compiere operazioni edilizie anche rilevanti, interessanti la cosiddetta "sostituzione" di interi edifici: svuotamenti e trasformazioni di interi palazzi con incremento volumetrico e sopraelevazioni annesse.

Nel redigere i nuovi strumenti urbanistici (piani regolatori o piani di governo del territorio) i comuni devono valutare, in termini di impatto, quale sarà l'incidenza del piano casa il quale rimarrà in vigore più o meno fino alla prossima primavera. (18 mesi dalla data degli ultimi atti attuativi, che sono intervenuti tutti più o meno nello scorcio di fine 2009).

Quello che avrebbe dovuto rivelarsi l'ambito di maggiore applicabilità della normativa, cioè l'ampliamento delle villette, ha avuto scarsissimo esito:

- perché regioni e comuni hanno fatto a gara per escludere dalla applicabilità della norma proprio quelle zone in cui è presente la tipologia delle villette; anche perché motivi di salvaguardia ambientale hanno suggerito tale scelta, essendo le villette presenti sovente in zone di un certo pregio.

- i comuni non hanno dato adeguato rilievo in termini di comunicazione alla facoltà stessa laddove ammissibile.

- la crisi economica ha dissuaso le famiglie dall'attingere ai risparmi tenuti in banca i mezzi finanziari per realizzare laddove possibile gli ampliamenti della casa; né sono stati introdotti dal Governo incentivi economico-finanziari per tali interventi.

E d'altra parte l'erogazione del credito bancario in tale settore sappiamo in che stato versa.

Quanto agli interventi di "sostituzione" gli operatori, dato il momento di crisi economica in atto, presumibilmente sono rimasti e rimarranno "alla finestra" fino al termine ultimo di presentazione delle domande in comune; che andrà a scadere l'anno venturo dopo i 18 mesi di cui dicevamo. È dunque probabile che il grosso delle segnalazioni ai comuni interverrà nei primi mesi dell'anno venturo."

Fonte: Informazione.it

Politiche abitative: strategie di semplificazione: Progetto imm@teriale" per la semplificazione e la certificazione in edilizia. Proposte dal Consiglio nazionale degli architetti

27/07/2010. Per l'auspicabile piano di rigenerazione delle periferie urbane, servono processi edilizi snelli ed efficaci e provvedimenti volti a semplificare e rafforzare il rapporto tra i Professionisti e la Pubblica Amministrazione per recuperare efficienza nelle procedure, creare presupposti per lo snellimento, introdurre principi e azioni di sussidiarietà attraverso uno sforzo congiunto professionisti P.A. intorno a pochi ma chiari obiettivi.

Tra questi, la certificazione informatizzata di ogni atto e documentazione (piani, regolamenti norme, ecc...) presente nella P.A. con procedure che rendano la compilazione e la certificazione di atti progetti e documenti, coordinata, coerente ed attuativa delle norme e dei regolamenti di riferimento; l'obbligatorietà di introduzione di Sistemi Informativi territoriali nella gestione del territorio; l'accelerazione del processo di sussidiarietà, nei processi amministrativi, attraverso gli ordini professionali ed i professionisti.

Le regole dettate della I.T.C., Information and Communication Technology, e dai mercati globali, rendono necessario - infatti - un aumento della capacità di gestire informazioni e di renderle trasferibili. Se ne è parlato a Venezia nel corso del convegno "I professionisti e la pubblica amministrazione nel processo di semplificazione" organizzato dal Consiglio nazionale degli Architetti, paesaggisti, pianificatori e conservatori, e dall'Ordine di Venezia.

Gestire le informazioni rappresenta un requisito professionale nuovo per gli architetti chiamati a trasformarsi in lavoratori della conoscenza a cavallo fra tradizione ed innovazione: un ruolo che spesso sconfinava in settori non di competenza esclusiva ma nei quali la capacità dell'Architetto di portare valore aggiunto è imprescindibile.

Emerge la necessità di realizzare e accedere ad un modello informatico unico: si tratta di uno degli obiettivi più complessi da raggiungere, poiché alla vastità del sistema normativo, regolamentare e legislativo, si somma la problematica di tipo locale, legata al territorio ed alla gestione dell'ente locale: ogni dato deve potersi connettere con gli altri "moduli" informativi, deve potersi scomporre in sottoinsiemi e soprattutto deve avere la capacità di muoversi rapidamente.

Proposta degli architetti italiani: sperimentare almeno tre modelli applicativi che in qualche modo vanno a risolvere problemi a vari livelli.

Il primo modello - "completamente certificato" - presuppone la necessità che l'ente locale, interlocutore dell'architetto, abbia avviato e portato a termine in maniera completa, un avanzato processo di "digitalizzazione" di ogni dato in suo possesso necessario alla definizione delle pratiche tecnico amministrative. Vale a dire dati catastali, anagrafici, sulla vincolistica, sull'urbanistica generale ed attuativa, sulle regolamentazioni tecniche o amministrative.

Il secondo modello - "semplice on line" - nel caso in cui l'ente locale sia completamente sprovvisto di ogni forma di "digitalizzazione" dei dati in suo possesso necessari alla definizione delle pratiche tecnico amministrative: i dati catastali, anagrafici, sulla vincolistica, sulla urbanistica generale ed attuativa, sulle regolamentazioni tecniche o amministrative, sono tutti completamente cartacei, o non archiviati secondo modelli organizzati e attraverso data base relazionali. Il terzo modello, infine, è quello che potrebbe essere definito come "scalabile".

Questo particolare approccio tenta di risolvere due problemi: da un lato, consentire agli enti locali l'inizio di un graduale processo di innovazione; dall'altro, creare un approccio analitico induttivo che induca il sistema ad auto accrescersi: i dati in parte già preconstituiti verranno indicizzati e resi compatibili con tutti i nuovi dati provenienti dalle istanze degli utenti stessi.

I dati catastali, anagrafici, sulla vincolistica, sulla urbanistica generale ed attuativa, sulle regolamentazioni tecniche o amministrative, saranno continuamente aggiornati, con l'accrescersi delle istanze presentate secondo modelli organizzati per realizzare data base relazionali.

Tutto ciò andrà certamente ad incidere sulle problematiche legate al lavoro, la difficile dinamica di accesso e le crescenti difficoltà di collocazione di almeno due generazioni di architetti, nell'attuale mercato: aspetto, quest'ultimo, che rappresenta uno degli obiettivi di questo

Fonte. sito internet edilio

Rapporti e studi: Ance: la crisi durerà altri 3 anni.

27/07/2010. Tra le cause della crisi di liquidità che le imprese di costruzioni si trovano ad affrontare, dice l'Ance, c'è la restrizione dell'accesso al credito.

Quasi il 40% delle imprese associate denuncia di aver avuto difficoltà nell'ottenere finanziamenti nel trimestre gennaio-marzo 2010

Un valore minore rispetto a quelli registrati nello scorso anno, ma comunque sempre elevato e indice che la restrizione nei confronti delle imprese del settore delle costruzioni ancora esiste. Il 2009 rappresenta un anno da dimenticare: -15% i mutui alle imprese per gli investimenti in edilizia abitativa, -18,3% nel non residenziale. Anche le famiglie hanno subito questa restrizione: -10% i finanziamenti erogati per l'acquisto dell'abitazione. I tassi di interesse applicati alle imprese di costruzioni continuano a mantenersi su livelli significativamente superiori a quelli degli altri settori.

Il problema della liquidità delle imprese, fa notare l'Ance, sconta anche la difficoltà di vedere soddisfatti i propri crediti verso la pubblica amministrazione. Questo problema si è accentuato molto nell'ultimo anno. Secondo i risultati dell'indagine svolta dall'Ance a maggio 2010, il 58% delle imprese denuncia ritardi medi nei pagamenti superiori a due mesi oltre i termini contrattuali previsti dalla legge (2 mesi e mezzo). Circa il 15% delle imprese denuncia inoltre punte di ritardo superiori ad un anno e mezzo, che in alcuni casi arrivano a toccare i 24 mesi. L'Ance ha stimato che un ritardo di 3 mesi (ritardo medio) su un pagamento da 100.000 euro costa ad un'impresa di costruzioni circa 2.500 euro. Una tassa aggiuntiva del 2,5% che le imprese di costruzioni pagano per fare credito alla Pubblica amministrazione.

Secondo l'Ance, infine, la manovra di stabilizzazione finanziaria varata dal Governo a fine maggio 2010 porterà ad una contrazione delle risorse dello Stato nella realizzazione di opere pubbliche, già ridotte del 7,8% dalla Finanziaria 2010. A livello nazionale, il carattere indiscriminato dei tagli determinerà un ulteriore indebolimento della capacità di infrastrutturazione del territorio italiano. A livello locale, invece, desta forte preoccupazione la vigorosa riduzione dei trasferimenti a Regioni (10 miliardi di euro in 2 anni), Province e Comuni nonché il peggioramento delle condizioni del Patto di stabilità interno, che determinerà nel 2010 una riduzione di 1,3 miliardi di euro della capacità di investimento degli enti locali rispetto al 2009.

Fonte: sito internet infobuild

Rapporti e studi: Piano casa 2: Da Angaisa il Rapporto semestrale sugli effetti del Piano Casa 2 sulle aziende distributrici del settore idrotermosanitario

27/07/2010. Fornire un insieme di previsioni sull'andamento della distribuzione idrotermosanitaria, offrendo a produttori e distributori un ulteriore contributo di conoscenza del mercato. È questo l'obiettivo del Rapporto semestrale presentato nei giorni scorsi da MCE – Mostra Convegno Expocomfort sulla base dei dati rilevati da Angaisa e delle ipotesi del Cresme.

Quest'ultimo ha formulato nel 2009 tre diverse previsioni di adesione degli aventi diritto (proprietari di abitazioni mono e bifamiliari) al Piano Casa 2: del 12%, del 10% e del 6%. Angaisa, considerando le conseguenze della crisi sulla fiducia dei consumatori e sulla liquidità disponibile, propende per la scelta della peggiore delle ipotesi, quella che vede solo il 6% degli aventi diritto intraprendere l'iniziativa di ampliamento della propria abitazione. Partendo da questo presupposto e dal conseguente impatto di crescita di fatturato del settore costruzioni stimato da Cresme in 31,3 miliardi di euro in tre o quattro anni, l'Associazione ha elaborato uno studio per individuare il possibile impatto del Piano Casa 2 sul fatturato delle aziende distributrici ITS nei prossimi anni, attraverso una serie di analisi.

Piano Casa 2 con o senza effetti nel 2010. Secondo il Rapporto, in assenza di influssi esercitati dal Piano Casa 2, tra il 2008 e il 2010 il mercato idrotermosanitario registrerebbe una riduzione del -12,05%; se invece i riflessi del Piano Casa potranno esplicitarsi come previsto, il 2010 cambierà segno e da -0,27% passerà a +1,46%. "Un influsso modesto – ammette il Rapporto - ma quantomeno può rappresentare l'uscita dalla crisi ed un timido segnale di ripresa".

Previsioni per il 2011. In assenza di riflessi sul mercato del Piano Casa, il 2011 segnerebbe una leggera ripresa (+1,72%), che si rafforzerebbe nel 2012 con un +2,63%. Completamente diverso il discorso con gli effetti del Piano Casa, con un +5,71% nel 2011 ed un robusto +8,28% nel 2012.

Effetti della crisi fino al 2012. Secondo il Rapporto le conseguenze negative, causate dalla crisi in atto, sui bilanci delle aziende distributrici si sentiranno ancora per diverso tempo, anche con i benefici del Piano Casa 2, e solo nel 2013 le aziende potranno vedere i redditi lordi positivi. L'alternativa sarebbe una robusta ristrutturazione aziendale con la riduzione di posti di lavoro (e il rischio di indebolire l'efficienza delle aziende

Fonte: sito internet casa e clima

Eventi: L'architettura nell'era dell'edilizia "socievole"

29/07/2010. L'edilizia sociale nel nostro Paese ha una storia antica: già nel lontano 1904 una legge dello Stato ne definiva le premesse logiche e metodologiche.

Se si potesse riassumere un secolo e più di storia con poche parole, si potrebbe affermare come l'edilizia sociale si sia progressivamente trasformata, sotto ogni punto di vista, in edilizia "socievole". Il punto – riassunto perfettamente dall'espressione inglese "social housing" – oggi non è tanto, o solo, offrire una casa a chi non se la può permettere, ma rispondere in modo diversificato a una domanda espressa dalla società a tutti i livelli – non solo dagli strati svantaggiati – e che si lega in modo inestricabile alle più generali trasformazioni che hanno coinvolto gli stili di vita e, per analogia, gli spazi urbani. Se ne parla al Cersaie in due distinti incontri, che si terranno nell'ambito del ciclo "Costruire, abitare, pensare". Il primo, "Spazi urbani e migrazioni" – che avrà luogo mercoledì 29 settembre alle 9.30 alla Galleria dell'Architettura – vedrà gli interventi di Claudio Baraldi, preside della facoltà di Lettere e filosofia all'Università di Modena. La parola quindi a Michael Keith, ordinario di sociologia all'Università di Oxford e direttore di Compas (Centre of Migration, Policy and Society). Infine Vittorio Iervese, che insegna Sociologia dei processi culturali e Teoria e metodi della promozione culturale all'Università di Modena e Reggio Emilia. Interi quartieri che cambiano volto, nuovi cittadini che – lo si voglia o no – entrano a far parte del tessuto urbano, conferendo ad esso un'impronta nuova e indelebile. Nuovi edifici e quartieri, dunque, mentre le vecchie case, spesso gli stessi centri storici, si trasformano di pari passo con gli stili di vita degli abitanti. Mutevole per definizione, la città non è poi un mero insieme di abitazioni, ma anche il luogo dove si trovano gli spazi comuni, gli spazi di socialità, altra colonna portante del moderno concetto di social housing. Vale la pena ricordare come il social housing abbia trovato una delle migliori realizzazioni nel concetto di co-housing, vera nuova frontiera dell'edilizia abitativa, dove anche il dogma di luogo privato in quanto distinto dal luogo pubblico, di sfera privata quale contrapposta alla sfera pubblica – riprendendo la celebre metafora di habermasiana memoria – diventa più sfumato e, in ultima istanza, obsoleto. Spazi e servizi collettivi, insomma: non solo portici o cortili, ma vere e proprie porzioni di edificio che diventano il fulcro della casa dei "coholders", dai locali di servizio a quelli per le feste o in cui dedicarsi agli hobby, dalla sala giochi dei bambini alle camere da letto per gli ospiti, addirittura la cucina. Pionieri, da questo punto di vista, di nuove modalità di vivere l'abitazione, di intendere il concetto stesso di famiglia, i nordeuropei hanno all'attivo esperienze eccellenti in questo senso, che comportano importanti ricadute anche dal punto di vista della sostenibilità ambientale e, parallelamente, dei possibili vantaggi economici. Ma a dire la verità quando si parla di social housing – ed eventualmente di co-housing che ne rappresenta una felice declinazione – si scontrano spesso due visioni del mondo, due modi di intendere gli spazi abitativi e gli stessi spazi urbani. Un dibattito stimolante e di altissimo livello che sarà oggetto dell'incontro "Social housing: micro e macro" che si terrà nella stessa giornata del 29 settembre alle 11, dopo l'incontro dedicato a spazi urbani e migrazioni.

Faccia a faccia, in questo caso, tra l'approccio high density dello studio olandese Mvrdv – rappresentato dall'architetto Natalie De Vries – e quello dell'italiano Cino Zucchi, che predilige un'idea di abitare basata sulla densità medio-bassa. A fare da moderatore, offrendo un ulteriore contributo alla discussione, il professor Fulvio Itrace, architetto e docente al Polidesign, il Consorzio del Politecnico di Milano nato proprio con l'obiettivo di fornire risposte innovative in termini di progetti e proposte in un contesto tecnologico, produttivo e professionale in continua evoluzione.

Talmente in evoluzione che risulta difficile prendere le parti, a priori, per un determinato modello. Sullo sfondo, resta però una certezza: in un mondo in cui le nostre case saranno qualche cosa di diverso dal passato, in un mondo in cui, ad esempio, chi viaggia per lavoro, per turismo, chi vive un'esperienza di studio ma anche chi vuole farsi una famiglia, potrà disporre di nuove "case socievoli", ci sarà sempre più bisogno di architettura, di professionisti dell'abitare disposti a misurarsi con queste nuove esigenze e offrendo di conseguenza risposte concrete e all'altezza delle aspettative.

Fonte: sito internet infobuild