



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

28 agosto/3 settembre 2010  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Calabria:** Piano Casa: in vigore la Scia. Ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni anche per gli edifici non ultimati  
**Regione Sardegna:** Politiche Abitative: al via i progetti pilota di housing sociale. La Regione promuove iniziative di finanza etica per la realizzazione di immobili per far fronte al disagio abitativo del territorio regionale  
**Regione Trentino Alto Adige:** Politiche abitative: Trento: agevolazioni per il recupero degli edifici storici. La Giunta provinciale ha approvato i criteri di ammissibilità e i termini di presentazione delle domande per il triennio 2010-2011  
**Regione Veneto:** Politiche abitative: intesa pubblico-privato per sostenere l'edilizia. L'accordo si propone di costituire un polo di imprese-istituzioni capace di attivare un piattaforma di servizi qualificati

**Rapporti e studi:** SUNIA: Mercato delle locazioni: nuovi livelli per i canoni di locazione nelle metropoli

**Rapporti e studi:** indagine del Censis: in ripresa gli acquisti di immobili

---

**Regione Calabria:** Piano Casa: in vigore la Scia. Ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni anche per gli edifici non ultimati

31/08/2010 - Approvate anche in Calabria le norme per il rilancio del settore edile. Con la Legge Regionale 21/2010 la Regione è stata l'ultima ad aver dato attuazione all'intesa del primo aprile 2009, raggiunta tra Stato ed Enti locali per contrastare la crisi economica attraverso l'incentivo agli interventi privati. D'altra parte la norma ha recepito le novità in materia di edilizia, sostituendo la Dia, Denuncia di inizio attività, con la Scia, Segnalazione certificata di inizio attività.

La legge, approvata il 4 agosto, è entrata in vigore il 21 agosto, cioè un giorno dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale. I Comuni avranno a disposizione 60 giorni di tempo per deliberare l'eventuale esclusione di alcune zone dall'applicazione del Piano Casa. Dal 21 ottobre si potrà quindi dare il via agli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione.

I lavori di ampliamento e sostituzione edilizia attraverso demolizione e successiva ricostruzione con bonus di cubatura possono essere realizzati solo sugli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente, che non deve essere inferiore al 70%.

La legge regionale include anche gli immobili non ancora ultimati e quelli condonati. Nel primo caso l'intervento deve essere completato contemporaneamente alla fine dei lavori. Nel secondo caso è necessario che la sanatoria sia stata rilasciata prima della presentazione della domanda.

In linea con le direttive emanate a livello centrale, gli ampliamenti volumetrici sono consentiti fino al 20% sugli immobili che non superano i mille metri cubi. Sulle demolizioni e ricostruzioni è invece ammesso un premio entro il 35%. Tutti gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle norme in materia di antisismica, prestazioni energetiche ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Secondo le novità introdotte con la manovra per la stabilizzazione finanziaria e la competitività economica, gli ampliamenti volumetrici, che potevano essere realizzati previa presentazione della Dia, sono adesso soggetti a Scia. Diventa quindi possibile l'inizio dei lavori nel giorno stesso della segnalazione all'amministrazione preposta, senza attendere i 30 giorni previsti dalla precedente disciplina, ferma restando la possibilità di effettuare verifiche in corso d'opera.

Ricordiamo che l'approvazione del Piano Casa calabrese ha subito diverse battute d'arresto, tra cui il commissariamento e il cambio di colore politico del governo regionale. Sull'iter ha pesato anche l'impugnazione della legge da parte del Consiglio dei Ministri. Il testo originario era stato considerato illegittimo dal momento che rinviava l'attuazione delle disposizioni ad un regolamento non ancora esistente.

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

---

**Regione Sardegna:** Politiche Abitative: al via i progetti pilota di housing sociale. La Regione promuove iniziative di finanza etica per la realizzazione di immobili per far fronte al disagio abitativo del territorio regionale

30/08/2010. Progetti pilota di housing Sociale, ovvero, iniziative di finanza etica per la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale. Se ne fa promotrice la Regione Sardegna per far fronte al disagio abitativo del territorio regionale attraverso la realizzazione di quartieri di eccellenza in cui l'edilizia abitativa sociale affianca quella privata.

A tale scopo l'Assessorato dei Lavori Pubblici nell'ambito delle proprie politiche abitative ha avviato un percorso per individuare iniziative di housing sociale da sviluppare attraverso il ricorso ai fondi immobiliari e alle risorse del sistema integrato di fondi introdotto nel panorama nazionale per l'edilizia abitativa.

Con la pubblicazione dell'avviso pubblico per raccogliere le proposte di finanziamento si è avviata la prima fase. L'obiettivo perseguito è quello di far fronte al fabbisogno abitativo territoriale tramite alloggi sociali, ma con l'impiego di una minore quantità di risorse regionali rispetto a quelle necessarie con le ordinarie procedure di finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica.

Le iniziative potranno prevedere sia la realizzazione di nuovi quartieri, caratterizzati da un livello elevato di qualità edilizia ed ambientale e di servizi offerti, sia il recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione, pubblici e/o privati. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere perseguite le politiche di sostenibilità

ambientale e di efficienza e risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e soluzioni tecniche orientate a ridurre consumi ed emissioni.

In questa prima fase, a partire dal 31 agosto 2010 (data di pubblicazione del bando sul Buras) e fino al 5 novembre 2010, sono invitati a presentare proposte i seguenti soggetti:

- i comuni, i loro consorzi, le unioni di comuni e le province;
- l'azienda regionale per l'edilizia abitativa;
- le cooperative edilizie;
- le imprese di costruzione;
- le associazioni imprenditoriali;
- gli intermediari finanziari.

Successivamente, l'Assessorato dei Lavori pubblici, promuoverà l'individuazione di soggetti istituzionali che possano sottoscrivere le quote del fondo regionale che si creerà e provvederà all'individuazione della relativa società di gestione del risparmio.

Fonte: [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it)

**Regione Trentino Alto Adige:** Politiche abitative: Trento: agevolazioni per il recupero degli edifici storici. La Giunta provinciale ha approvato i criteri di ammissibilità e i termini di presentazione delle domande per il triennio 2010-2011

01/09/2010. La Giunta provinciale, su proposta dell'assessore all'urbanistica ed enti locali Mauro Gilmozzi, ha approvato i criteri di ammissibilità e i termini di presentazione delle domande per il triennio 2010-2011 delle agevolazioni per il recupero degli insediamenti storici, sia dei Comuni che dei privati proprietari.

Le risorse disponibili, complessivamente, sono pari a 14.470.202,32 euro. Il termine per le domande è il 30 settembre 2010 per tutte le categorie: Comuni, enti equiparati e privati proprietari, questi ultimi dovranno presentare la richiesta di contributi presso i comprensori di residenza.

Sono ammessi a contributo:

- il recupero delle facciate degli immobili di proprietà dei privati e dei Comuni;
- gli interventi urgenti dei Comuni, a causa della presenza di situazioni di degrado che possano portare alla perdita o al grave danneggiamento dell'immobile;
- i completamenti di interventi inerenti gli edifici pubblici, già oggetto di finanziamento e considerati strettamente necessari;
- gli interventi volti alla qualificazione di spazi urbani storici, di proprietà comunale, caratterizzati da particolare valenza architettonico-urbanistica;
- gli interventi non previsti nel triennio, per i quali i criteri stabiliscono la possibilità di presentazione della domanda di contributo in ogni momento.

Inoltre sono ammessi a contributo anche gli edifici soggetti ai vincoli in materia di beni culturali, con esclusione degli edifici di culto (chiese, cimiteri, edicole sacre, ecc.), dei castelli, delle fortificazioni e delle ville a carattere monumentale.

Non sono ammessi il restauro di affreschi, o pitture tali da richiedere interventi di restauro specialistico.

Le risorse disponibili, per il triennio, sono pari a 14.470.202,32 euro: 3 milioni di euro verranno destinati agli interventi di recupero delle facciate di immobili di proprietà privata; 11.470.202,32 euro per gli interventi pubblici dei Comuni.

L'ammissibilità delle domande è subordinata alla valutazione tecnica positiva del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Fonte: [www.provincia.tn.it](http://www.provincia.tn.it)

**Regione Veneto:** Politiche abitative: intesa pubblico-privato per sostenere l'edilizia. L'accordo si propone di costituire un polo di imprese-istituzioni capace di attivare un piattaforma di servizi qualificati

31/08/2010. La Giunta regionale, su proposta dell'assessore ai lavori pubblici, Massimo Giorgetti, ha approvato uno schema di protocollo d'intesa tra la Regione del Veneto, la Regione Abruzzo, il Consorzio Innovazione Sviluppo Edilizia Ambiente – ISEA de l'Aquila e l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Venezia per la promozione, con la formula del partenariato pubblico-privato, di una piattaforma di servizi nel settore delle costruzioni.

Obiettivo dell'accordo è quello di costituire un polo di imprese-istituzioni capace di attivare un piattaforma di servizi qualificati in grado di incentivare la ricaduta economica sui territori interessati, agendo sia come stimolo per l'incontro tra la domanda e l'offerta, fornendo alla Pubblica Amministrazione e all'imprenditoria di settore informazioni ed opportunità per accedere più facilmente al mercato, sia come traino per lo sviluppo di tutto il settore.

Particolare attenzione verrà riservata all'elaborazioni di progetti per la partecipazioni ai bandi europei e l'accesso ai relativi finanziamenti.

"L'accordo – sottolinea l'assessore Giorgetti – che non comporta oneri per la Regione, rientra nell'ambito delle iniziative messe in atto per fronteggiare la crisi, che ha colpito in modo particolare il mercato della costruzioni, settore trainante per l'economia veneta.

Voglio infatti ricordare che in Veneto, regione ai primi posti per numero di aziende operanti nel settore edile, operano circa 18 mila aziende, mentre sono 78 mila quelle dell'intero comparto.

Se a questo aggiungiamo che il Pil veneto delle costruzioni è il più alto tra le regioni italiane con un 11% contro una media del 9,8%, si capisce l'importanza di questo settore per l'economia regionale.

Siamo convinti – conclude Giorgetti – che sostenere e supportare il comparto perché superi l'attuale crisi economica significa essenzialmente non perdere un tessuto socio economico, che altrimenti non sarebbe più recuperabile. Salvare un'impresa vuol dire prima di tutto valorizzare il nostro territorio e tutelare le nostre professionalità".

Fonte: [www.regione.veneto.it](http://www.regione.veneto.it)

**Rapporti e studi:** SUNIA: Mercato delle locazioni: nuovi livelli per i canoni di locazione nelle metropoli

3/09/2010. Le offerte per le abitazioni sono in aumento nelle metropoli Italiane, ma non diminuiscono i canoni di locazione. Il canone medio richiesto supera i 1.000,00 euro mensili.

Da una ricerca condotta dal Sunia ( Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari ) si evince che i canoni di locazione nelle grandi città non sono affatto diminuiti nonostante l'offerta di abitazioni in continuo aumento.

I dati che emergono dall'indagine riguardano un campione di 5.000 offerte di locazione pubblicate nel primo semestre 2009: il canone medio riferito a un'abitazione di circa 80 mq. nei grandi centri urbani è risultato pari a 1.030,00 euro mensili.

I monolocali rappresentano il 20% dell'offerta: i canoni maggiori sono richiesti per le zone centrali e intermedie a Roma e Venezia (1.100,00 e 1.000,00 euro nel primo caso, 800,00 e 900,00 nel secondo), per quelle periferiche a Venezia e Milano dagli 820,00 ai 700,00 euro.

Per i bilocali che rappresentano il 42% delle offerte: i canoni maggiori sono richiesti a Venezia e Milano con 1.500,00 euro per le zone centrali, 1.300,00 e 1.050,00 per le zone intermedie, 900,00 e 850,00 per quelle in periferia.

In meno di dieci anni i canoni hanno subito un notevole aumento, dal 1999 al 2008 con percentuali altissime.

Ovviamente la protesta del Sunia per un atteggiamento di rilassatezza nei confronti del problema casa, che neanche i "Piano Casa" varati dal Governo sono riusciti a risolvere. Intanto si chiede anche di riaprire le trattative anche per risolvere il problema sfratti.

Fonte: Sunia

#### **Rapporti e studi:** indagine del Censis: in ripresa gli acquisti di immobili

1/09/2010. Secondo i dati di una recente indagine del Censis, attualmente l'investimento più sicuro è la casa: un immobile è riconsiderato il canale preferibile per l'impiego dei risparmi familiari.

Dopo il lungo ciclo positivo dell'immobiliare (il decennio 1997-2007, in cui si è arrivati a scambiare più di 800mila alloggi l'anno) e la crisi dello scorso anno che aveva fatto registrare un sensibile ridimensionamento delle compravendite (609 mila case vendute nel 2009), il Censis prevede per il 2010 un aumento consistente del 3,4% nel mercato immobiliare.

L'indagine, nell'ultima rilevazione dell'estate, ha rilevato che il 22,7% degli italiani ritiene che sia questa la forma di utilizzo dei propri risparmi da privilegiare, contro il 21,8% che pensa che i risparmi vadano mantenuti liquidi sul conto corrente e appena l'8,5% che giudica preferibile acquistare azioni e quote di fondi di investimento. C'è comunque un 39,7% di italiani che dichiarano di non avere risparmi da utilizzare.

Gli italiani sarebbero quindi pronti a ripartire con la corsa al mattone ma la domanda potenziale di investimento e la realtà dell'offerta stentano ancora a incontrarsi. Per il Censis il problema è la questione dei prezzi.

L'analisi ha evidenziato che "la percezione di un calo dei prezzi delle abitazioni in corrispondenza della crisi risulta sempre meno diffusa: era l'opinione del 35,6% degli intervistati in un'analoga indagine del gennaio 2009, era calata al 34,3% a giugno dello stesso anno, ed è ulteriormente scesa prima al 33,6% (gennaio 2010) e poi addirittura al 27,2% nell'ultima rilevazione dell'estate 2010.

Nonostante ciò il Censis prevede per il 2010 un leggero progresso nelle compravendite, stimate in 630mila unità residenziali entro fine anno.

Pur a fronte di una tale previsione, derivante da una fiducia così diffusa degli italiani, gli investimenti dei privati stentano a convogliarsi verso l'economia delle costruzioni e dell'immobiliare, a causa della difficoltà a individuare sul mercato condizioni economiche compatibili con l'entità delle risorse familiari disponibili.

Inoltre anche il Piano Casa stenta a decollare come dovrebbe. È innegabile l'intento ostruzionistico di regioni italiane che hanno a volte snaturato proprio l'intento del Governo di incentivare tutte quelle operazioni immobiliari che avrebbero stimolato il mercato edilizio nel pieno rispetto della legalità. Ma non va anche taciuto che effettivamente la crisi economica si fa sentire in tutte le famiglie italiane.

La crisi, infatti, ha ridotto anche la propensione alla spesa nella manutenzione e nella ristrutturazione del proprio immobile. Se il 9,8% degli intervistati dichiara di avere in programma una spesa per un intervento migliorativo della propria abitazione (percentuale che sale al 13,7% nella fascia alta di reddito), una quota molto significativa, pari al 17,2%, ammette di averne bisogno ma che in questo momento preferisce rinviare. Da notare che la percentuale delle famiglie che rimandano l'intervento di manutenzione o ristrutturazione della casa sale al 21,3% al Sud (contro il 13,5% del Nord-Est) ed è più elevata tra il ceto medio (19%).

Risorse familiari, magari di non grande entità ma diffuse, sarebbero quindi pronte a essere convogliate nel settore, ma nel quadro attuale rimangono inutilizzate a causa della mancanza di prodotti immobiliari a prezzi accessibili, della onerosità dei costi di intervento sul patrimonio edilizio, dell'assenza di meccanismi, anche fiscali, che rendano più convenienti gli investimenti, ad esempio per collocare le abitazioni sul mercato dell'affitto. E le famiglie italiane restano in attesa di condizioni più favorevoli.

Dalla direzione del Censis è stato dichiarato che "Il comparto edilizio-immobiliare ha dimostrato una eccezionale solidità nella crisi, ma ora non basta più. Non può perdere l'enorme disponibilità di risorse dei risparmiatori. Gli italiani vorrebbero investire in immobili, ma la tassazione è ingiusta ed elevata, e i prodotti edilizi su piazza non sono coerenti".

Fonte: Arch. Lorenzo Margotta, edilizia2000