



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

30 ottobre-5 novembre 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Emilia Romagna: Politiche abitative: Modena, tre milioni per la manutenzione di alloggi Erp. Questo il contributo che la Regione Emilia-Romagna ha versato all'Amministrazione modenese, nell'ambito del programma "Nessun alloggio pubblico sfitto".

Regione Marche: Piano Casa: approvata la proroga a giugno 2012. Licenziate misure permissive per edifici non residenziali, sottotetti e centri storici

Regione Sardegna: Politiche abitative: edilizia abitativa, proroga per le proposte di housing sociale

Regione Sardegna: Piano Casa: ammesse nuove residenze in zone agricole. Approvata dalla Giunta regionale una direttiva per la corretta interpretazione di una norma del Piano Casa

Rapporti e studi: Anticipazioni rapporto 2011 Cresme: Il ritardo nelle infrastrutture. Nel 2011 opere pubbliche ancora in frenata

Rapporti e studi: Mercato immobiliare primo semestre 2010

Eventi: Emilia Romagna: Piano Casa Tour, risultato duplice. Poche domande ma successo per il rinnovo del governo del territorio, chieste deroghe e proroga dei termini

Regione Emilia Romagna: Politiche abitative: Modena, tre milioni per la manutenzione di alloggi Erp. Questo il contributo che la Regione Emilia-Romagna ha versato all'Amministrazione modenese, nell'ambito del programma "Nessun alloggio pubblico sfitto".

3/11/2010. L'obiettivo è quello di provvedere alla realizzazione immediata di interventi manutenzione straordinaria negli oltre 110 immobili Erp di proprietà del Comune di Modena. Con tale politica abitativa la Regione si propone, infatti, di aiutare gli enti pubblici nel ripristino degli appartamenti che necessitano di cure, ampliando, così, l'offerta di abitazioni destinate alle categorie più deboli.

L'iniziativa modenese non giunge nuova. Come ha spiegato in una dichiarazione Fabio Poggi, assessore al Patrimonio del Comune di Modena "Ogni anno Amministrazione comunale e Acer (l'Agenzia casa incaricata di gestire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune) concordano un piano di manutenzione e programmi di investimento per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

Gli alloggi Erp attualmente parte del patrimonio immobiliare del Comune di Modena, ammontano ad un totale di 2.600, per una superficie utile complessiva pari a circa 200 mila metri quadrati, in locazione a nuclei familiari appartenenti alle fasce sociali più deboli o in temporanea situazione di disagio.

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Marche: Piano Casa: approvata la proroga a giugno 2012. Licenziate misure permissive per edifici non residenziali, sottotetti e centri storici

02/11/2010 - Snellimento delle procedure, maggiore margine di intervento e proroga dei termini fino al 30 giugno 2012. Sono le decisioni prese dalla quarta Commissione consiliare, al lavoro per la modifica del Piano Casa Marche.

Secondo l'Assessore all'Urbanistica Luigi Viventi, il principio fondamentale della normativa regionale è quello di poter riqualificare e migliorare il patrimonio edilizio esistente senza consumare ulteriore suolo per le nuove edificazioni.

Le modifiche alla Legge Regionale 22/2009, presentate a luglio, riguardano i commi 1,3 e 6 dell'articolo 1. Consentono di ampliare fino al 20% la superficie delle singole unità immobiliari residenziali, non limitando l'intervento all'intero edificio ed escludendo il limite dei 200 mc presente nella normativa attuale. Questo limite rimane in vigore solo per gli ampliamenti degli edifici residenziali in zona agricola.

È possibile poi ampliare gli edifici non residenziali fino al 20%, escludendo il limite dei 400 mq esistente finora. Viene facilitato l'utilizzo dei sottotetti ai fini abitativi anche nei casi in cui il rispetto delle distanze dagli edifici circostanti ne impediva l'utilizzo. La nuova normativa interviene sull'altezza media utile consentita, diminuendola da 2,70 a 2,40 metri.

Applicando tale parametro si potrà intervenire nei centri storici non modificando la sagoma del fabbricato. Sarà quindi possibile la riqualificazione degli ultimi piani degli edifici sia sotto l'aspetto sismico-strutturale che energetico. Gli interventi nei sottotetti favoriranno una migliore fruizione delle nuove superfici adibite a residenza nel centro storico.

Attraverso l'elevazione del "colmo", saranno consentiti anche gli interventi nelle zone omogenee di tipo B e C. Grande soddisfazione è stata espressa per il lavoro svolto dalla Commissione consiliare dall'Assessore all'Urbanistica, Luigi Viventi. Il testo di legge, più snello e accessibile, consentirà un maggiore controllo delle attività. Si attende ora la prossima riunione, fissata per giovedì 4 novembre, nella quale si proseguirà il lavoro sugli altri articoli della legge regionale.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Regione Sardegna: Politiche abitative: edilizia abitativa, proroga per le proposte di housing sociale

02/11/2010 - L'Assessorato dei Lavori Pubblici ha prorogato al 20 dicembre i termini di presentazione delle proposte di finanziamento di iniziative di housing sociale, ovvero, iniziative di finanza etica per la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale.

Ricordiamo che 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.

Possono 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.

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

Regione Sardegna: Piano Casa: ammesse nuove residenze in zone agricole. Approvata dalla Giunta regionale una direttiva per la corretta interpretazione di una norma del Piano Casa

30/10/2010. In Sardegna è ammessa la possibilità di realizzare nuove residenze nell'agro, a condizione che siano connesse con le attività agro-zootecniche del fondo, e che la superficie minima di intervento sia di almeno un ettaro con un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq. Lo ha chiarito un provvedimento contenente gli indirizzi interpretativi sull'art. 3, comma 5 della Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4, sul Piano Casa. Il documento, approvato dalla Giunta regionale sarda su proposta dell'assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Nicola Rassu, fornisce indirizzi univoci in materia di nuove costruzioni nell'agro, superando le divergenti interpretazioni delle amministrazioni locali emerse anche dalle numerose richieste di chiarimenti pervenute all'Assessorato Enti locali, finanze e urbanistica.

Norme valide fino al 1° maggio 2011

Il provvedimento precisa che le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole (adottate con decreto del presidente della regione 3 agosto '94), hanno carattere cogente, prevalgono sulle diverse previsioni della strumentazione urbanistica comunale e hanno efficacia temporale limitata. Si tratta infatti di norme transitorie, valide per un periodo di 18 mesi decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge e, pertanto, saranno efficaci fino al prossimo 1° maggio 2011.

“Per offrire ai cittadini maggiore chiarezza per l'attuazione della legge 4 – ha commentato l'assessore Nicola Rassu – la Giunta regionale ha emanato un atto che agevola le amministrazioni comunali nell'esecuzione del disposto legislativo e, allo stesso tempo, salvaguarda l'esigenza di una uniforme applicazione della legge su tutto il territorio regionale

Fonte: *sito internet casa e clima*

Rapporti e studi: Anticipazioni rapporto 2011 Cresme: Il ritardo nelle infrastrutture. Nel 2011 opere pubbliche ancora in frenata

4/11/2010. Una boccata d'aria potrà venire solo dal decollo, finora sempre rinviato, del «piano casa». Se finalmente gli effetti di quelle misure si cominciassero a sentire, il settore dell'edilizia residenziale tornerebbe a crescere del 4,3% dopo quattro anni di caduta, trascinando sul segno positivo l'intero settore edilizio (+0,9%). Se, viceversa, la spuntassero ancora le resistenze, i rinvii, i veti sulle politiche abitative, il settore residenziale vivrebbe un ulteriore, drammatico crollo (-9%) per il quinto anno consecutivo, portando la perdita di investimenti per la realizzazione di nuove case nel quinquennio al 48%.

In questo scenario pessimista, anche l'intero settore delle costruzioni continuerebbe con il segno negativo (-1,6%) per la quinta stagione consecutiva. Gli effetti sulle imprese e sull'occupazione diventerebbero pesantissimi. A fare il punto sulla congiuntura nel settore delle costruzioni è il Rapporto 2011 del Cresme, che sarà presentato il 9 novembre a Verona. È l'evento congiunturale più importante dell'anno per il settore e Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare i dati salienti del rapporto.

L'unica certezza al momento è l'ulteriore crollo delle opere pubbliche, un altro -3% dopo il -6% del 2008, il -7% del 2009 e il -4,9% del 2010. A confermare il ruolo negativo del settore pubblico, stimato in riduzione del 2,6% anche il settore del non residenziale pubblico.

«L'Italia ha fatto una politica keynesiana alla rovescia», commenta il direttore del Cresme, Lorenzo Bellicini, ricordando il peso che oggi ha sulle aziende anche il ritardo patologico con cui le amministrazioni pubbliche pagano le imprese appaltatrici che pure hanno onorato il contratto. Una situazione che si farà sentire nel 2011, quando comincerà una prima «selezione di mercato» per le imprese di costruzioni. Oggi a soffrire maggiormente sono invece i produttori di materiali edilizi. Per i costruttori l'anno prossimo promette di essere l'annus horribilis. «Il 20% delle imprese – dice il direttore del Cresme – sarà sotto pressione, in bilico fra chiusura e sopravvivenza. L'esito finale di questo fenomeno dipenderà da numerosi fattori, non da ultimo il fatto che molte famiglie proprietarie di piccole e medie imprese dovranno decidere se ripatrimonializzare l'azienda o andare via e comprare la barca». Un passaggio tanto più delicato in quanto avviene in molti casi contemporaneamente al passaggio generazionale. Il Cresme preferisce comunque in questo momento una lettura meno pessimista della congiuntura edilizia, guardando oltre il punto di svolta.

«Il 2011 – spiega Bellicini – sarà l'anno che chiuderà la crisi e porrà fine al sesto ciclo edilizio del dopoguerra. Sarà anche l'anno di avvio del settimo ciclo edilizio che somiglierà molto al quinto, quello del recupero edilizio. Non ci sarà, in altri termini, il boom del residenziale stile anni '50-60 che abbiamo visto nel decennio passato. Tuttavia anche il recupero edilizio non avrà le caratteristiche già viste negli anni '90, quelle che hanno fatto della "signora Maria" la committente per eccellenza del micro-recupero. Piuttosto – spiega ancora Bellicini – è l'occasione per una riqualificazione su larga scala delle nostre città, anche grazie alla leva del patrimonio pubblico e allo scenario che si apre con il federalismo».

Fonte: *Giorgio Santilli, Il Sole 24 Ore*

Rapporti e studi: Mercato immobiliare primo semestre 2010

02/11/2010. In base ai dati raccolti dal Centro Studi Toscano, divisione specializzata del Gruppo Toscano in analisi ed indagini di mercato, il primo semestre del 2010 si è concluso positivamente per il mercato immobiliare italiano: il numero delle compravendite ha segnato un +17,8% rispetto al primo semestre 2009. In dettaglio, il secondo trimestre 2010 è particolarmente positivo in quanto le

compravendite rilevate sono maggiori anche rispetto al 2007, anno in cui ancora la crisi in Italia non aveva avuto alcun effetto sugli andamenti, se non negli ultimi mesi dell'anno.

Quindi, il II trimestre del 2010 supera di 3,15% il numero di compravendite effettuate nell'analogo periodo del 2007. Un'evidenza importante, che può anticipare la ripresa definitiva del mercato immobiliare italiano.

Per analizzare lo stato di salute del mercato abbiamo analizzato due città "sentinella", Roma e Milano. Il primo semestre del 2010 ha registrato risultati molto positivi nella Capitale: al 30 giugno il numero di compravendite effettuate a Roma e provincia ha evidenziato un +16,9% rispetto al I semestre 2009.

Il risultato è molto incoraggiante, anche perché la

Capitale nel 2009 aveva vissuto il periodo più difficile dal manifestarsi della crisi. Il dato è pertanto buono, non solo se confrontato con il dato negativo del primo semestre del 2009 (rispetto al 2008), ma anche con quello del 2009 nel suo complesso, che si chiuse con un +1,23% rispetto al 2008 per ciò che attiene la città di Roma.

Se includiamo la provincia il dato diventa negativo, con un -1,27%. Anche per quanto riguarda i tempi medi di vendita i dati sono migliorati: a Roma città sono sufficienti 4 mesi e 24 giorni per vendere mediamente un immobile, mentre a livello nazionale il dato è leggermente superiore (5 mesi e 3 giorni). In particolare modo le zone semicentrali della Capitale evidenziano una particolare vivacità, con 4 mesi e mezzo.

È il dato della periferia quello che più degli altri migliora proporzionalmente nel primo semestre 2010: in periferia infatti sono sufficienti 5 mesi mediamente per vendere un immobile, migliorando di oltre un mese rispetto allo scorso anno. In provincia i dati peggiorano, in quanto sono necessari mediamente 5 mesi e mezzo per concludere una compravendita. Anche in questo caso l'indicatore è migliorato rispetto allo scorso anno, di oltre un mese.

Sul fronte dei prezzi, abbiamo rilevato una certa stabilità delle quotazioni immobiliari, con una lieve diminuzione nell'ordine del 2%.

Lo sconto medio in sede di trattativa per gli immobili da ristrutturare si aggira attorno al 10%, per quelli usati abitabili la trattabilità è del 6% circa sul prezzo di vendita. Questi ultimi 2 dati sono stabili rispetto a quelli rilevati nel 2009. Milano ha rappresentato in questi ultimi anni la città sentinella per antonomasia: ecco che nel primo semestre del 2010 i segnali positivi di ripresa del mercato immobiliare sono molto più decisi nel capoluogo lombardo, segnando un +32% in città, che diventa addirittura un +35,8% considerando la provincia. Rafforza il trend positivo di Milano un altro indicatore, i tempi medi di vendita, dove soprattutto le zone centrali sono inferiori alla media nazionale, con 4 mesi e 13 giorni (Roma si attesta su 4 mesi e 25 giorni). Molto differente è la situazione nelle zone periferiche e nell'hinterland cittadino, dove i tempi medi di vendita sono addirittura di circa 7 mesi (6 mesi e 25 giorni), dato peggiore rispetto al valore medio nazionale, pur essendo leggermente migliorato rispetto allo scorso anno.

Sul fronte dei prezzi, anche in questo caso abbiamo rilevato una certa stabilità delle quotazioni immobiliari, con una diminuzione un po' più marcata rispetto alla Capitale, nell'ordine del 3%.

Lo sconto medio in sede di trattativa si aggira attorno al 7% per gli immobili usati abitabili. Milano si conferma una città a due marce, quindi, con i centri tornati ad essere reattivi ormai da circa un anno, e le periferie, nelle quali la crisi è ancora un elemento di attualità.

Fonte: sito internet infobuild, a cura Gruppo Toscano

Eventi: Emilia Romagna: Piano Casa Tour, risultato duplice. Poche domande ma successo per il rinnovo del governo del territorio, chieste deroghe e proroga dei termini

30/10/2010 - È un risultato duplice quello ottenuto dal Piano Casa in Emilia Romagna, che a fronte di un basso numero di domande sta stimolando la necessità di rinnovare il governo del territorio. Lo hanno spiegato i tecnici intervenuti alla dodicesima tappa del Piano Casa Tour, organizzato da Edilportale a Bologna nell'auditorium "Enzo Biagi" della biblioteca Salaborsa. Il contesto normativo lascia spazio a diverse interpretazioni anche sui titoli abilitativi da utilizzare dopo le novità della manovra estiva. Nel confronto Dia - Scia vincerebbe la Segnalazione certificata di inizio attività perché disciplinata da una normativa di rango statale. Secondo Enrico Cocchi, Direttore generale per la programmazione territoriale negoziata, intese, relazioni europee e internazionali, se dal punto di vista della movimentazione dei capitali privati si può dire che la Legge Regionale 6/2009 non ha avuto successo, è anche vero che ha stimolato la necessità di rinnovamento nell'ambito del governo del territorio.

Il basso numero di pratiche, 120 in base a un monitoraggio condotto sulle città capoluogo, è dovuto alla presenza di norme precedenti che già consentivano demolizioni e ricostruzioni con ampliamenti anche maggiori del 35% sulla base di accordi e assunzioni di responsabilità reciproca tra pubblico e privato.

Cocchi ha poi focalizzato l'attenzione sull'emergenza abitativa. La Regione ha avviato iniziative in collaborazione con gli Enti Locali e bandi per la riqualificazione urbana. Ma pensa soprattutto al supporto del sistema dei fondi immobiliari. Un gruppo di fondazioni lavorano per la selezione degli interventi coordinandosi col territorio per ottenere la liquidità messa a disposizione dalla Cassa Depositi e prestiti. La Cdp, infatti, entra nei fondi con il 40% del capitale, mentre gli Enti locali partecipano con fondi e aree. I cittadini possono scontare quindi un prezzo più basso di quello di mercato. Beneficiano infatti di una riduzione del prezzo data dallo sconto per il valore dell'area, cui possono aggiungersi i minori oneri finanziari stabiliti dai Comuni.

Le misure di rilancio non sono facilmente applicabili per Stefania Zanni, vicepresidente di Anci Emilia Romagna con delega ad Urbanistica e Casa. Colpa di premialità che favoriscono solo certe tipologie di edifici e di percentuali di ampliamento che non ripagano degli investimenti sostenuti. Allo stesso tempo è però difficile concedere aumenti di cubatura maggiori senza prevedere servizi aggiuntivi come i parcheggi. Densificare i quartieri esistenti porterebbe infatti a peggiorarne la qualità della vita. Analogamente, non è utile la stratificazione delle norme, ma sarebbe auspicabile la semplificazione di tutto il sistema.

Gli obiettivi del Piano Casa potrebbero coinvolgere anche gli edifici produttivi. Lo ha affermato il direttore di Atecap Alberto De Vizio, che ha spiegato le dinamiche per la delocalizzazione degli edifici industriali dismessi o da dismettere attraverso una serie di accordi in cui coinvolgere Camere di Commercio, Regione e Associazioni dei costruttori.

Sono necessarie ulteriori deroghe per Roberto Franchini, presidente di Cna Costruzioni Emilia Romagna. Molti edifici non possono infatti usufruire delle misure di rilancio per il problema delle distanze. Secondo Franchini sarebbe utile anche una proroga dei termini, in scadenza al 31 dicembre, fino all'emanazione di un nuovo testo unico dell'edilizia. Un'altra soluzione sarebbe invece l'eliminazione di ogni limite temporale per il titolo III della L.R. 6/2009 sul Piano Casa, che con le dovute modifiche potrebbe diventare a tempo indeterminato.

Ha ricondotto al problema del Social Housing l'intervento di Francesco Montanari, vicepresidente di Ance Emilia Romagna. L'edilizia sociale dovrebbe essere legata al ritorno economico per interessare i costruttori. L'inversione di tendenza del settore edile dovrebbe infine passare attraverso lo snellimento normativo e i controlli sulla regolarità.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale