



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

2-8 ottobre 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Basilicata: Piano Casa: l'edilizia sociale diventa privata. Imprenditori, comuni e regione per riqualificazione delle e rilancio delle costruzioni

Regione Campania: Politiche abitative: dal MIT 150 mln per l'edilizia residenziale pubblica a Napoli

Regione Emilia Romagna: Politiche abitative la Fondazione CariParma 10 mln per il progetto 'Parma Social House'

Regione Lazio: Piano Casa: la giunta gonfia i premi di cubatura fino al 60%. Forte incentivo alla sostituzione edilizia e estensione degli ampliamenti a centri storici e aree agricole

Regione Molise: Politiche abitative: Tre milioni di euro per l'edilizia agevolata in Molise. Via libera anche alla vendita degli alloggi popolari in Provincia di Isernia e nel Comune di Campobasso

Regione Piemonte: Piano Casa: le modifiche riscuotono successo. Più scambio di informazioni con i Comuni, tutte le novità al tour organizzato da Edilportale

Regione Puglia: Politiche abitative: Sostegno per gli affitti in Puglia

Regione Puglia: Politiche abitative: 52 mln di euro per l'edilizia abitativa

Regione Toscana: Politiche Abitative: Piano casa: 44 milioni per l'edilizia residenziale. Incremento degli alloggi di ERP e promozione di edilizia residenziale

Regione Toscana: Piano Casa: dubbi sull'estensione del Piano Casa agli edifici produttivi. La priorità è snellire i procedimenti autorizzativi, con una modifica alla legge urbanistica

Regione Veneto: Piano Casa: Modifiche: Il Piano Casa Veneto apre ai centri storici. Allo studio tre ddl di modifica, proroga al 2012 e semplificazione per l'approvazione dei piani attuativi tra le proposte

Piano casa: Le proposte di Finco per smuovere il settore. Premi di cubatura, il problema delle sagome, l'ecoprestito e il 55% antisismico.

Politiche abitative: Demolire e ricostruire. Proposta di Assobeton per un'efficace politica di sviluppo

Qualità architettonica: Il Cnappc chiede al Governo un tavolo per il rilancio dell'edilizia. Consiglio Nazionale Architetti: urge riqualificare e ricostruire il patrimonio edilizio, anche con l'aiuto dei privati

Qualità architettonica: Costruttori edili sul piede di guerra contro il Governo. L'Ance annuncia una grande mobilitazione per chiedere risposte concrete alla crisi del settore

Rapporti e studi: Compravendite immobiliari: nel 2010 aumento rispetto al 2009. I dati dell'Agenzia del Territorio mostrano la ripresa del residenziale, in calo il terziario

Regione Basilicata: Piano Casa: l'edilizia sociale diventa privata. Imprenditori, comuni e regione per riqualificazione delle e rilancio delle costruzioni

07/10/2010 - Edilizia sociale senza contributi pubblici. È la soluzione trovata dalla Basilicata per rilanciare l'edilizia risolvendo anche la tensione sociale causata dalla carenza di alloggi, migliorando le aree degradate e incentivando servizi e opere di urbanizzazione. Nei giorni scorsi la Giunta ha approvato una delibera per la promozione integrata dell'edilizia sociale e della riqualificazione urbana grazie all'utilizzo dei capitali privati.

Il provvedimento, al quale hanno collaborato i dipartimenti alle infrastrutture e all'ambiente, sarà pubblicato a breve e, in linea con quanto previsto dall'articolo 4 della Legge Regionale 25/2009 sul Piano Casa, coinvolge i comuni ad alta tensione abitativa e quelli con più di 10 mila abitanti.

Rientrano nella prima categoria Potenza, Avigliano, Lavello, Melfi, Pignola, Rapolla, Tito, Venosa, Matera, Nova Siri e Policoro. Appartengono alla seconda Lauria, Rionero in Vulture, Bernalda, Montescaglioso e Pisticci.

I comuni avranno a disposizione 150 giorni per manifestare il proprio interesse. Dovranno quindi perimetrare gli ambiti, valutare e selezionare le proposte da inviare alla Regione, che entro 30 giorni dalla ricezione approverà i programmi definitivi.

Le proposte dovranno essere finalizzate al miglioramento dell'abitabilità e alla soluzione del degrado urbano. I principali obiettivi da valutare saranno quindi confort abitativo, vivibilità, salubrità, sicurezza, soluzione dei problemi di mobilità e recupero di alloggi sociali, che non potranno essere inferiori al 40% della volumetria complessivamente destinata alla residenza. Costituirà titolo preferenziale l'utilizzo di tecniche della bioedilizia e l'installazione di impianti fotovoltaici.

Come riferito dal Presidente Vito De Filippo, la Regione conta di risolvere la tensione abitativa riavviando anche il settore costruzioni, che rappresenta una voce importante dell'industria lucana. L'edilizia sociale apre quindi le porte agli operatori privati, che potranno realizzare alloggi destinando il 40% delle costruzioni alle fasce più deboli. Con la programmazione regionale e comunale sarà infine possibile inserire in questo sistema i programmi di riqualificazione.

Il provvedimento ha riscosso anche i giudizi positivi di Domenico Palma, segretario generale regionale della Feneal-Uil Basilicata e Michele La Torre, segretario regionale della Filca Cisl.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Regione Campania: Politiche abitative: dal MIT 150 mln per l'edilizia residenziale pubblica a Napoli

7/10/2010. Ieri a Roma il Comune di Napoli, la Regione Campania e il ministero delle Infrastrutture hanno firmato il terzo atto integrativo all'accordo di programma per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Napoli.

Saranno realizzate entro il 2012 nuove abitazioni nelle periferie in base a un programma del 1994 e mai completato. Dal ministero vengono sbloccati 150 milioni di euro: circa 67 milioni sono destinati al recupero del centro storico, 51,6 milioni per la realizzazione di nuovi alloggi, 15,4 milioni per il recupero del rione De Gasperi, 15 milioni per il quartiere Soccavo, 10,8 per Ponticelli, circa 10 mln per Poggioreale, e 9 milioni per la manutenzione di immobili pubblici.

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Emilia Romagna: Politiche abitative la Fondazione CariParma 10 mln per il progetto 'Parma Social House'

6/10/2010. Il Consiglio generale della Fondazione Cariparma, riunitosi il 1° ottobre scorso, ha deciso di aderire con un investimento di 10 milioni di euro al fondo immobiliare "Parma Social House", un progetto di edilizia residenziale sociale approvato nei mesi scorsi dalla Giunta comunale di Parma.

Il progetto prevede un mix di 852 alloggi - da realizzarsi nel prossimo triennio - di cui 252 in locazione a canone sostenibile, 420 in vendita diretta e 180 in locazione a canone convenzionato con previsione di riscatto all'ottavo anno. Saranno realizzate diverse tipologie di alloggi confortevoli e accessibili, dotati delle moderne tecnologie di risparmio energetico e di domotica, da destinare a giovani coppie, famiglie monogenitoriali, anziani, studenti e immigrati.

Questo programma di edilizia sociale, localizzato su sette aree della città di Parma (Crocetta, Via Chiavari, Via Sant'Eurosia, area Rossi & Catelli, Via La Spezia, Via Budellungo, Pannocchia), è oggetto di una delibera di investimento di 25 milioni di euro da parte di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, e rientra nel Piano nazionale di edilizia abitativa, approvato con decreto del Presidente del consiglio nel luglio 2009. Questo piano prevede sei linee di intervento, tra le quali un sistema integrato di fondi immobiliari (Sif) pubblici o privati per l'avvio di progetti di social housing. Oltre che a Parma, sono in preparazione progetti di housing sociale in diverse città italiane, come Torino, Monza, Roma e nel Veneto.

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Lazio: Piano Casa: Modifiche: la giunta gonfia i premi di cubatura fino al 60%. Forte incentivo alla sostituzione edilizia e estensione degli ampliamenti a centri storici e aree agricole

4/10/2010. La norma, approvata venerdì scorso dalla Giunta, modifica la Legge Regionale 21/2009 introducendo misure più permissive per l'ampliamento volumetrico degli edifici e la sostituzione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione.

"Vogliamo far partire dal Lazio un nuovo modello di governo fatto di scelte forti e chiare ai cittadini". Con queste parole Renata Polverini, presidente della Regione Lazio, ha presentato il Piano Casa approvato dalla Giunta regionale. "Da oggi inizia un nuovo corso della Regione - ha aggiunto Polverini - Il nuovo Piano casa della mia Giunta rilancia l'occupazione e risponde alle esigenze del territorio".

Tra le misure contenute nel Piano, sostituzione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico, premio di cubatura del 60% e housing sociale.

Sostituzione edilizia con aumento di cubatura

Entusiasta il giudizio dell'assessore all'urbanistica Luciano Ciocchetti che aveva lanciato la proposta dell'aumento di cubatura. "Con questo piano torniamo a fare una pianificazione urbanistica. Dal 1995 al 2010 la Regione Lazio ha sottoscritto 702 accordi di programma che hanno devastato il territorio, andare in variante è diventato il modo di pianificare. Il nostro lavoro sul piano casa è tutta un'altra cosa. Nel vecchio piano casa il 30% di incentivi non è stato sufficiente".

Secondo quanto si legge in una nota la sostituzione edilizia, attraverso la demolizione e ricostruzione, dovrebbe consentire il rinnovo del patrimonio edilizio esistente con architettura bio sostenibile con il contenimento dei consumi energetici, materiali eco compatibili di nuova generazione evitando inoltre il consumo di ulteriore territorio. Ciò però rimane nelle intenzioni poiché secondo quanto denuncia l'opposizione i premi di cubatura non sarebbero legati al miglioramento energetico.

-Nello specifico il Piano Casa approvato dalla Giunta estende gli interventi di ampliamento del 20% anche agli edifici di dimensioni maggiori ai 1000 metri cubi ma comunque entro un massimo di 200 metri cubi.

-E' consentito un aumento di cubatura fino al 60% per sostituzione di interi condomini in stato di degrado, a condizione che venga mantenuta almeno il precedente numero di abitazione in capo agli attuali proprietari.

-Per favorire l'adeguamento sismico degli edifici esistenti la legge di modifica prevede un incentivo fino al 35% della volumetria esistente.

-Raddoppio, rispetto ad altri siti, dei premi di cubatura per semplificare e incentivare la formazione di programmi integrati tesi al riordino delle periferie e alla riqualificazione ambientale con particolare riguardo al litorale marino.

Estensione delle zone

Ma le novità del Piano casa laziale non si esauriscono con gli aumenti di cubatura. E' stato esteso l'utilizzo della Dichiarazione inizio attività' (Dia) e si procederà con il permesso di costruire, per gli interventi più rilevanti, accelerando l'iter amministrativo attraverso conferenza servizi per raccogliere in un solo giorno tutti i pareri.

Novità anche sul fronte delle zone ammesse. Il Piano approvato dalla Giunta Polverini estende la possibilità di intervento di ampliamento anche a tutti gli edifici ubicati in zona agricola consentendo così di ampliare, al massimo, di soli 62 metri quadrati, una casa senza incidere sul patrimonio ambientale, ma contribuendo fattivamente alla conservazione del patrimonio edilizio. Questo contrasta l'abbandono.

Sono estesi gli ampliamenti alle zone di pregio ma escludendo dalle stesse l'applicazione della legge di modifica negli insediamenti urbani storici come individuati dal Ptp. Sono altresì esclusi gli interventi sugli edifici situati in zone vincolate, salvo che gli stessi non risultino coerenti e compatibili con gli strumenti di tutela con l'ottenimento del nulla osta dell'ente preposto alla tutela.

Anche edifici non residenziali

La proposta della Giunta prevede anche l'estensione degli interventi a tutti gli edifici a destinazione non residenziale dismessi favorendo la loro sostituzione attraverso la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale destinandone il 30% all'housing sociale, all'edilizia universitaria e monetizzando il 30% ai Comuni al di sotto dei 50mila abitanti.

Manca ancora l'approvazione dell'assemblea regionale

"L'approvazione delle modifiche alla legge sul piano casa da parte della giunta regionale costituisce un importante segnale della volontà politica di sostenere un settore come quello delle costruzioni, in grado di contribuire al rilancio dell'economia del Lazio" ha

commentato Stefano Petrucci, Presidente di Ance Lazio. L'auspicio - ha proseguito Petrucci - è che l'iter per l'approvazione definitiva della legge sia altrettanto rapido e che nell'ambito della discussione che seguirà sul testo approvato dalla giunta, si possa ulteriormente migliorare proprio sul piano delle procedure amministrative".

Il peggior Piano Casa d'Italia

"Il Piano casa presentato oggi dal presidente della Regione Lazio e dall'assessore Ciocchetti è il peggiore d'Italia. Istituzionalizza il 'fai da te' edilizio e urbanistico, senza collegare i premi di cubatura all'obbligo del miglioramento energetico del patrimonio abitativo, che è una delle principali urgenze italiane", dichiara il senatore del Partito democratico Roberto Della Seta capogruppo in Commissione Ambiente.

"In particolare per Roma queste norme - prosegue Della Seta - rischiano di abbassare ulteriormente la qualità architettonica e urbanistica della città, portando la deregulation fino alle zone immediatamente adiacenti il centro storico. La destra che governa il Lazio conferma una visione arretrata delle esigenze di sviluppo del territorio, mentre questo piano casa lascia irrisolta la principale causa del disagio abitativo, ovvero l'assenza di un mercato degli affitti alla portata delle fasce sociali meno abbienti".

La Sinistra non capisce

"Sono vent'anni - dichiara in una nota il deputato del Pdl, Fabio Rampelli in merito al piano casa approvato dalla Giunta regionale - che spendiamo energie intellettuali per spiegare che la 'sostituzione edilizia' è l'unica alternativa possibile al degrado urbano. Si tratta di un segnale importante che sconfigge le aree culturalmente più retrive e conservatrici della sinistra e della destra, del mondo imprenditoriale e dell'ecologia. Dietro questa proposta - conclude Rampelli - c'è una vera rivoluzione urbanistica".

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Molise: Politiche abitative: Tre milioni di euro per l'edilizia agevolata in Molise. Via libera anche alla vendita degli alloggi popolari in Provincia di Isernia e nel Comune di Campobasso

05/10/2010. Una boccata d'ossigeno per le famiglie molisane che avevano acquistato o ristrutturato la prima abitazione accollandosi un mutuo pari o superiore al cinquanta per cento del valore dell'immobile.

La Terza Commissione consiliare permanente, presieduta da Adelmo Berardo, ha licenziato il provvedimento riguardante il "Programma di Edilizia residenziale pubblica agevolata". Tre milioni di euro copriranno i fabbisogni di coloro che hanno presentato domanda in seguito all'Avviso pubblico della Regione Molise del 2004. L'iniziativa si pone come un rimedio anti-crisi e di riduzione del disagio procurato alle famiglie dalla grave congiuntura economico-finanziaria degli ultimi anni.

"Sono particolarmente soddisfatto - ha dichiarato il Presidente Berardo - in quanto abbiamo inteso dare una risposta alle quattrocentonove famiglie che hanno acquistato casa in quel periodo ed alle centoventicinque che hanno recuperato il patrimonio edilizio esistente".

"Il finanziamento - continua il Presidente Berardo - riguarderà solo le domande ammissibili provenienti dalla Provincia di Campobasso avendo quella di Isernia trovato intera collocazione in precedenza."

La Terza Commissione, inoltre, ha dato via libera ad ulteriori due provvedimenti riguardanti il settore edilizio. Si tratta dei Piani di vendita degli alloggi di Edilizia popolare in Provincia di Isernia e nel Comune di Campobasso. "Molte famiglie potranno diventare proprietarie della casa popolare in cui abitano ed in questo modo - conclude il Presidente Berardo - potranno essere investite nuove risorse per soddisfare i fabbisogni abitativi delle classi sociali più disagiate."

Fonte: www.regione.molise.it

Regione Piemonte: Piano Casa: le modifiche riscuotono successo. Più scambio di informazioni con i Comuni, tutte le novità al tour organizzato da Edilportale

02/10/2010 - È stato alto il riscontro ottenuto alla tappa di Torino del "Piano Casa Tour" organizzato da Edilportale. Circa 250 tecnici, progettisti e privati sono intervenuti per chiarire i propri dubbi sulle possibilità di intervento date dalla L.R. 20/2009, ora in fase di modifica. La Giunta regionale ha infatti approvato un disegno di legge più permissivo, che potrebbe essere convalidato nei prossimi giorni in Consiglio. Lo ha anticipato il vicepresidente della Regione, nonché Assessore all'urbanistica, programmazione territoriale ed edilizia Ugo Cavallera, secondo il quale gli obblighi e i vincoli normativi vanno calibrati per rendere conveniente un intervento.

Secondo Cavallera la nuova formulazione del testo costituisce un'occasione per risolvere tante brutture edilizie, con particolare attenzione alle zone produttive e alla riqualificazione del patrimonio esistente per evitare il consumo del territorio. La legge, che costituisce un segnale di apertura verso percorsi semplificati, potrà essere considerata un successo se non avrà bisogno di circolari interpretative. E se, auspica il vicepresidente, si attuerà il principio "un popolo una legge", senza dar luogo ad eccessive differenziazioni sul territorio. Finora i vincoli impostati nella prima stesura non hanno segnato un grande successo della norma. Secondo i dati esposti da Fulvia Zunino, funzionario tecnico della direzione per la programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizia, solo il 50% dei Comuni ha risposto al questionario inviato dalla Regione per il monitoraggio. Le delibere attuative sono state adottate in 73 Comuni, cioè meno del 10%. Si tratta prevalentemente di territori delicati che rientrano in progetti dell'Unesco per la tutela dei beni culturali e che hanno voluto subito sbarrare la strada a interventi troppo impattanti per il territorio. Su 350 domande di ampliamento, è stato assentito il 50%. Sono invece state tutte approvate le 19 istanze di demolizione e ricostruzione con premio volumetrico. Su 18 pratiche inerenti ad edifici produttivi ne sono infine passate 9. Il maggiore disincentivo è stato il rispetto dei requisiti energetici, considerati troppo onerosi per gli edifici degli anni '70, caratterizzati quasi sempre da basse prestazioni. Il nuovo ddl mira non solo a risolvere questo scoglio, ma anche a semplificare i procedimenti per ottenere il titolo abilitativo.

Si è detto preoccupato dalle semplificazioni il Presidente della Consulta Urbanistica e Casa dell'Ance Elvio Rostagno, che ha sottolineato come le deroghe uniformi non riescano ad entrare nel dettaglio dei diversi territori, dove spesso i tecnici comunali non hanno ben chiaro a quale titolo abilitativo sia soggetto un procedimento. Rostagno ha quindi chiesto un vademecum, ma anche un supporto per le delibere comunali. Ha chiesto una proroga dei tempi il vicepresidente di Ance Piemonte Nino Boido, che ha evidenziato la necessità di incontri tra tecnici e operatori del settore per una maggiore conoscenza della legge.

Positivo sulle modifiche introdotte dalla Giunta Andrea Gianasso, presidente della Federazione interregionale degli ordini degli ingegneri di Piemonte e Valle d'Aosta, che ha ipotizzato un'estensione delle misure ai condomini e agli edifici oltre i mille metri cubi. Gianasso ha inoltre espresso qualche perplessità sulla libertà decisionale accordata ai Comuni, che potendo limitare l'applicazione della legge regionale, dalla potestà amministrativa assumono un ruolo nel processo legislativo.

Gli interventi dei partecipanti hanno confermato l'interesse per le possibilità offerte dalla legge, ma anche qualche difficoltà comunicativa con gli uffici tecnici, che spesso chiedono pratiche distinte per interventi da eseguire nell'ambito di uno stesso lavoro. A tal proposito la Regione ha annunciato nuovi momenti formativi con gli addetti degli uffici comunali. Il primo anello per la reale velocizzazione delle procedure.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Regione Puglia: Politiche abitative: Sostegno per gli affitti in Puglia

07/10/2010. La Regione ha stanziato 15 milioni di euro a favore del fondo nazionale di sostegno delle locazioni "La situazione degli affitti in Puglia, come nel resto d'Italia, è drammatica. Gli inquilini vivono un enorme disagio per la mancanza di provvedimenti efficaci, da parte del governo nazionale, che li sostengano".

Così l'Assessore regionale alla Qualità del Territorio Angela Barbanente, ha commentato nel corso di una conferenza stampa, la delibera approvata nei giorni scorsi dalla Giunta Vendola relativa al Fondo Nazionale per il sostegno agli affitti.

"La Regione Puglia – ha proseguito la Barbanente – contribuisce con 15 milioni di euro al Fondo che ormai andrebbe definito Fondo Regionale e non più nazionale, giacché la quota nazionale negli ultimi anni si è più che dimezzata passando da 20 milioni di euro nel 2004 a circa 9 milioni nel 2010".

"La Regione Puglia – ha continuato l'Assessore –, in un momento particolarmente delicato che vede la difficoltà di molti giovani ad ottenere un mutuo per l'acquisto di una casa, ha inteso sostenere in tutti i suoi provvedimenti (Piano nazionale di edilizia abitativa, il Piano Casa, il Bando cooperative-imprese) la politica di sostegno agli affitti".

"Oggi – ha continuato l'assessore – si celebra la Giornata Internazionale dell'Inquilino che ha come tema "Better City in better life", una città più bella per una qualità della vita migliore. Credo che bisogna partire proprio da questo concetto: davanti ad una grossa domanda sociale che il diritto ad una casa, occorrerebbe concertare a livello nazionale una politica abitativa che sostenga la politica degli affitti in un quadro che migliori la qualità della vita dei cittadini".

Fonte: www.regione.puglia.it

Regione Puglia: Politiche abitative: 52 mln di euro per l'edilizia abitativa

5/10/2010. 52 milioni di euro per "dare risposte immediate alle fasce sociali più disagiate, persone e famiglie sottoposte a procedure di sfratto esecutivo, giovani che cercano di avere una casa di proprietà a basso costo".

Questo l'obiettivo dell'avviso pubblico, presentato giovedì 30 settembre dalla Giunta regionale pugliese, che rientra nel Piano nazionale di edilizia abitativa per il quale il Governo ha stanziato 377 milioni di euro alle Regioni, 24,9 dei quali destinati proprio ai 70 comuni pugliesi ad alta tensione abitativa.

Contrastare la crisi

I dettagli dell'avviso sono stati illustrati ai giornalisti dall'assessore all'Edilizia della Regione Puglia, Angela Barbanente: "L'avviso pubblico - ha detto la Barbanente - mira a raccogliere manifestazioni di interesse da parte di operatori pubblici e privati per interventi di edilizia residenziale sociale che dovranno confluire poi nel Programma coordinato che la regione Puglia dovrà trasmettere al ministero. Il Programma è destinato a dare impulso a interventi per alleviare il disagio abitativo nei centri della regione Puglia ad alta tensione abitativa. A disposizione 25 milioni di fondi statali - ha specificato ancora l'assessore - e 27 di quelli regionali ai quali si aggungeranno risorse comunali e degli Iacp anche sotto forma di immobili. Auspicabili anche contributi privati".

Settanta comuni interessati

I comuni pugliesi ad alta tensione abitativa, così definiti secondo la delibera Cipe del 2003, sono 70. Venti nella provincia di Bari (che ricomprende anche i comuni ormai confluiti nella Bat): Adelfia, Altamura, Andria, Bari, Barletta, Bisceglie, Bitonto, Bitritto, Capurso, Corato, Giovinazzo, Gravina in Puglia, Modugno, Mola di Bari, Molfetta, Monopoli, Noicattaro, Trani, Triggiano e Valenzano); otto nella provincia di Brindisi: Brindisi, Carovigno, Cellino San Marco, Latiano, Mesagne, San Donaci, San Pietro Vernotico e San Vito dei Normanni; 16 nel foggiano: Ascoli Satriano, Carapelle, Castelluccio dei Sauri, Cerignola, Foggia, Lucera, Manfredonia, Ortona, Orta Nova, Rignano Garganico, San Giovanni Rotondo, San Marco in Lamis, San Severo, Stornara, Stornarella e Troia; 12 nella provincia di Lecce: Arnesano, Cavallino, Lecce, Lequile, Lizzanello, Monteroni di Lecce, Novoli, San Cesario di Lecce, Squinzano, Surbo, Trepuzzi e Vergole; e infine 14 in quella di Taranto: Castellaneta, Crispiano, Faggiano, Grottaglie, Leporano, Martina Franca, Massafra, Monteiasi, Montemesola, Mottola, Palagiano, Pulsano, San Giorgio Jonico e Taranto.

Fonte: *sito internet casa e clima*

Regione Toscana: Politiche Abitative: Piano casa: 44 milioni per l'edilizia residenziale. Incremento degli alloggi di ERP e promozione di edilizia residenziale

06/10/2010. Ben 44 milioni di euro per la realizzazione del Piano Casa in Toscana. La giunta regionale ha approvato con apposita delibera il cospicuo finanziamento per interventi di edilizia popolare, alloggi a canone sostenibile, co-housing e per la realizzazione di servizi e attrezzature in vari comuni.

Lo stanziamento è suddiviso in parti uguali tra Stato e Regione. Le risorse rientrano nel piano nazionale di edilizia abitativa approvato con decreto del presidente del consiglio nel luglio 2009.

La Toscana ha scelto due linee di intervento: l'incremento degli alloggi di ERP (per i comuni con popolazione inferiore a 30 mila abitanti) e la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale che include ERP, alloggi a canone sostenibile, edilizia libera (privata e a compartecipazione pubblico-privato), co-housing e servizi ed attrezzature destinate ai territori (per i comuni con più di 30 mila abitanti).

Fonte: *Filippina Bubbo, sito internet edilio*

Regione Toscana: Piano Casa: dubbi sull'estensione del Piano Casa agli edifici produttivi. La priorità è snellire i procedimenti autorizzativi, con una modifica alla legge urbanistica

06/10/2010 - Estendere le misure del "Piano Casa" agli insediamenti industriali, per dare risposte rapide alle esigenze delle attività produttive: una soluzione potenzialmente veloce, ma che rischia di mancare l'obiettivo. È stata una delle considerazioni emerse nel corso del tavolo di concertazione istituzionale convocato lunedì scorso dall'assessore all'urbanistica della Regione Toscana, Anna Marson, a cui sono intervenuti i rappresentanti di Anci Toscana, Upi e Uncem, e i delegati del Consiglio delle Autonomie locali.

Il tema all'ordine del giorno - spiega un comunicato della Regione - era quello delle attività produttive: "il tavolo - ha affermato l'assessore Marson - ha verificato che l'attuale priorità è dare risposte alle necessità effettive delle attività produttive. Si tratta dunque di valutare insieme quali siano gli strumenti più efficaci rispetto a questo obiettivo e i relativi tempi di intervento". Per modificare le procedure occorre intervenire con una revisione della legge regionale 1/2005 "Norme per il governo del territorio", strada suggerita dalla maggior parte dei partecipanti all'incontro, ma che richiede tempi lunghi.

Altra opzione è quella di estendere il Piano Casa (Lr 24/2009) agli insediamenti produttivi, fattibile in tempi più rapidi ma che rischia di mancare l'obiettivo, elargendo premi immobiliari senza le necessarie garanzie sul mantenimento dell'attività produttiva e dell'occupazione.

Ricordiamo che in occasione della tappa toscana del "Tour Piano Casa" organizzato da Edilportale, era emerso con forza il problema dei limiti imposti dalla legge regionale agli interventi: l'Ance aveva proprio lamentato l'esclusione delle aree industriali dismesse dagli interventi di demolizione e ricostruzione. Qualche giorno più tardi, il Presidente della Regione, Enrico Rossi, aveva dichiarato di voler estendere gli ampliamenti agli edifici industriali.

Il tavolo di concertazione con gli enti locali si è quindi riconvocato per il 18 ottobre al fine di approfondire le diverse alternative per snellire i procedimenti autorizzativi necessari all'ampliamento o all'insediamento di attività di produzione.

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale

Regione Veneto: Piano Casa: Modifiche: Il Piano Casa Veneto apre ai centri storici. Allo studio tre ddl di modifica, proroga al 2012 e semplificazione per l'approvazione dei piani attuativi tra le proposte

08/10/2010 - Applicare il Piano Casa ai centri storici, prorogando le misure anticrisi al 2012. Sono le richieste formulate all'interno del centrodestra, raccolte in tre ddl per la modifica della legge sul rilancio del settore edile.

La prima proposta è stata presentata a fine luglio dalla Lega Nord.

La principale novità consiste nella parziale inclusione dei centri storici nelle misure di rilancio. Secondo la bozza, gli edifici situati nelle zone A restano esclusi a meno che, per consentire una migliore caratterizzazione ambientale, al momento dell'entrata in vigore della legge risultino inclusi nelle aree da sottoporre a Piano Attuativo. In questo caso è possibile effettuare la demolizione e ricostruzione con un ampliamento del 50%.

Il ddl prevede anche di riesaminare alla luce delle nuove interpretazioni gli eventuali pareri negativi rilasciati dai comuni. A parere dei firmatari lo spirito della legge, consistente nel rinnovamento del patrimonio edilizio, può essere raggiunto più facilmente se abbinato alla premialità volumetrica.

Il secondo testo, depositato nello stesso periodo dal PdL, propone una proroga della legge fino al 31 dicembre 2012 e un bonus di cubatura analogo a quello previsto per la sostituzione edilizia anche se non viene demolito tutto l'edificio, ma solo una sua parte funzionale.

La bozza ricorda che non può essere ampliato un fabbricato produttivo situato in zona impropria. La legge regionale, infatti, ammette gli interventi solo su aree con destinazione compatibile con quella dell'edificio da ampliare. L'unica soluzione per uno sviluppo edilizio armonico consiste quindi nel consentire gli ampliamenti se accompagnati dal cambio di destinazione d'uso.

Per rendere la norma maggiormente fruibile, l'ampliamento della prima casa situata in zona agricola potrebbe essere consentito anche prescindendo dalla qualifica di imprenditore agricolo.

È più recente la proposta avanzata a settembre dall'UdC, che oltre alla proroga di dodici mesi, fino all'11 luglio 2012, consente gli interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamento nelle zone incongrue ed estende la Dia alle nuove costruzioni o ristrutturazioni urbanistiche disciplinate dai Piani attuativi. Il ddl di modifica del Piano Casa semplifica inoltre il procedimento di approvazione dei Pua abolendo il doppio passaggio. Attribuisce infatti alla Giunta Comunale sia la competenza per l'adozione che per l'approvazione dei Pua conformi al piano regolatore vigente. Solo in caso di Pua in variante l'approvazione passa al Consiglio Comunale.

Secondo i tecnici della Giunta, che martedì scorso hanno illustrato i dati del monitoraggio sull'attuazione del Piano Casa alla Commissione urbanistica del Consiglio Regionale, fino ad agosto sono state registrate più di 10 mila e 700 domande, che ad oggi sono probabilmente salite a 12 mila. Il riscontro positivo potrebbe essere accentuato dall'approvazione delle norme di modifica.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Piano casa: Le proposte di Finco per smuovere il settore. Premi di cubatura, il problema delle sagome, l'ecoprestito e il 55% antisismico.

4/10/2010. Sono passati 18 mesi dal battesimo del famoso Piano Casa 2 (così definito per distinguerlo dal Piano per l'housing sociale, risalente al 2008 (dl. 112/08)). L'Accordo Stato Regioni in cui si sono gettate le basi del provvedimento è del 31 marzo 2009 e poco alla volta tutte le Regioni hanno assorbito nei propri regolamenti le disposizioni generali sottoscritte all'epoca. Sappiamo che nel frattempo il Piano Casa ha avuto un avvio stentato, sebbene regioni come Veneto e Sardegna abbiano autorizzato diverse centinaia di interventi, e le cause andrebbero ricercate, secondo Finco (Federazione Italiana Industrie e prodotti Impianti e Servizi per le Costruzioni) nelle differenti disposizioni regionali. Riportiamo di seguito una nota trasmessa dalla Federazione che entra in merito a questi e altri problemi che riguardano l'ultimo periodo.

Come noto, il Piano Casa favorisce due principali tipologie di intervento: interventi entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi ed interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento.

Confronto serrato tra Stato e Regioni

Fondamentale è ragionare se un tema come quello dell'assetto urbanistico del nostro territorio si presti o meno ad una legislazione "concorrente" tra Stato e Regioni (addirittura esclusiva nel caso delle Regioni a Statuto Speciale). Questo è il punto, scomodo ma inaggirabile, dopo la scarsa riuscita del Piano in questione. Il prolungato confronto (peraltro di non facile comprensione da parte dell'opinione pubblica) tra Stato e Regioni ha ritardato l'applicazione del "Piano Casa 2". Nel frattempo, anche a causa delle suddette problematiche, l'Esecutivo ha mostrato difficoltà ad emanare il decreto di semplificazione delle procedure (fondamentale per sottrarre il governo del territorio ai vincoli burocratici), uscito di fatto solo per alcune tipologie di lavori.

Le adozioni regionali di Piano Casa portano a galla i problemi

Adesso che, con la delibera della Regione Calabria del mese di settembre 2010, il Piano Casa è stato "licenziato" in tutte le Regioni, si evidenziano in tutta la loro portata due principali questioni. Innanzi tutto i Comuni dettano le loro regole nel rispetto dei relativi strumenti urbanistici comunali. E tutto questo dopo che già le Regioni hanno deliberato in maniera alquanto difforme l'applicazione del Piano Casa. In alcune le agevolazioni sono utilizzabili per 18 mesi, in altre per 24, in altre ancora sono permanenti. La Provincia di Bolzano non ammette il bonus volumetrico, alcune Regioni lo prevedono al 30%, alcune al 35 altre al 40%, altre ancora (vedi Lazio) perfino al 60%, a patto di delocalizzi, ma non è concesso alcun 20% per le abitazioni mono e bifamiliari se non si è imprenditori agricoli!

Alcune Regioni consentono dei benefici anche alle strutture ricettive (poche, ad esempio la Sardegna, ma nel limite del 10%), la maggior parte no. Per le cubature industriali, anche qui inspiegabilmente, alcune Regioni (Piemonte) hanno dato l'assenso, altre no. In alcune Regioni (Lazio, ma fino a 1000 mq, Marche, Sicilia, Umbria con condizioni) anche l'ampliamento del 20% è subordinato a standard energetici da raggiungere, in altre no. E così via ... Il risultato è che i numeri sono decisamente inferiori alle aspettative: le domande relative ad opere di ampliamento, nel complesso, in tutto il Paese, non raggiungono le 3000 e quelle di demolizione e ricostruzione sono meno di 300. È auspicabile, ed anche prevedibile, che tali numeri abbiano subito un forte rialzo, specie in alcune Regioni, nel periodo estivo. Resta il fatto che nel complesso rimangono valori inferiori alle aspettative. In ogni caso, pur se in un quadro frammentato, l'iniziativa governativa avrebbe meritato nella sostanza un plauso perché in grado, senza esborsi per l'Erario, di promuovere sviluppo ed occupazione in funzione anticiclica, con l'impiego produttivo del risparmio del Paese che troverà, oltretutto, nelle attività di implementazione del patrimonio edilizio una possibile soluzione di impiego vantaggiosa rispetto alle attuali vergognose condizioni praticate dagli Istituti Bancari.

Rallentamenti nell'inizio dei lavori

La stima Finco in 20 miliardi di euro e 200.000 posti di lavoro (tra posti "salvati" e nuovi posti generati) va purtroppo rivista al ribasso dato che sono venuti a mancare due importanti requisiti:

L'omogeneità del provvedimento in termini di volumetrie e di ampliamenti consentiti, e soprattutto, la tempestività, fattore fondamentale anche per i tempi d'inizio lavori, sottoposti comunque ad autorizzazione. Il lasso di tempo necessario ha di fatto molto depresso l'effetto del Piano poiché la maggior parte delle Regioni pongono il limite dei 18 - 24 mesi per l'effettuazione degli interventi (qualcuna ora 36 mesi - vedi Lazio). Sarebbe opportuno, sotto questo profilo rendere permanente questa misura onde rendere altrettanto permanenti gli incrementi di manodopera e di dotazioni che le imprese intraprendono in vista della fase espansiva.

Abbattere per ricostruire

L'ipotesi di demolizione e ricostruzione con premio volumetrico è sicuramente l'aspetto più importante dell'Accordo in premessa. Finco, insieme ad altri soggetti della Filiera, punta da tempo su di essa. In via teorica sarebbe, ove attuata con convinzione, il cuore del Piano, poiché innanzi tutto si tratta di una misura di sostituzione urbana, che considera il territorio come risorsa limitata, in un Paese, come il nostro, già abbastanza urbanizzato e costruito. Infatti non è tanto la scarsità di abitazioni che caratterizza il nostro patrimonio edilizio quanto la sua vetustà e la sua inefficienza energetica, dunque abitazioni adatte, commisurate alle esigenze della domanda. Ciò anche perché il patrimonio edilizio italiano dal dopoguerra in poi si è sviluppato sempre con particolare riferimento all'offerta e più che alla domanda. Si tratta oltretutto di una misura che supera in modo sostanziale il problema, altrimenti centrale, del costo delle aree. Occorre quindi effettuare una lungimirante azione di riqualificazione del patrimonio edilizio urbano, anche nel senso radicale della sua sostituzione. Poiché, se è infatti vero che il patrimonio "antico" dei nostri Centri storici ha in sé un vissuto che è testimonianza della nostra storia, non altrettanto si può dire per il "vecchio" delle periferie urbane o per molti altri insediamenti, la maggior parte dei quali costruiti prima del '76 e cioè prima che una qualunque legge sull'efficienza energetica in qualche modo ne normasse gli aspetti legati al consumo di energia. E ciò senza considerare gli aspetti architettonici. Ma per quanto riguarda l'efficienza energetica risale poi solamente al 1991 con la legge 10, in parte inapplicata fino a tempi recenti, e poi con la legge 192 del 2005 di attuazione della Direttiva 2002/91 sul Rendimento energetico - anche essa in parte inapplicata - e con il Dlgs 311/06, che l'Italia si è messa, in linea teorica, al pari degli standard europei. La demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con premio volumetrico fino al 35% in caso di dimostrata incremento di efficienza energetica e/o idrica, oppure in luoghi diversi ma con la inibizione a ricostruire, in quel caso, nel sedime originario, è una misura che non consuma sostanzialmente territorio e che consente, anche con riferimento al patrimonio esistente, direi anzi specie al patrimonio esistente, di conseguire risultati di abbellimento architettonico, di razionalizzazione urbanistica e di contenimento del consumo energetico.

Un mercato del nuovo attento all'efficienza energetica

Sotto questo ultimo profilo va osservato che, proprio perché questa esigenza è ampiamente avvertita, la possibilità di aumentare del 20% la metratura della propria abitazione può compromettere il mercato delle abitazioni nuove di piccolo taglio, poiché l'ampliamento può costituire una risposta alternativa all'acquisto di una prima casa o di una casa diversa. Non è certo questa una riflessione critica verso questa misura, ma serve semplicemente per una più corretta valutazione del possibile impatto economico. Peraltro la principale causa di consumo di energia è costituita in Italia dal condizionamento, che spesso viene somministrato in ambienti mal isolati, con un impegno di energia primaria davvero rilevante e che sempre più, con l'auspicabile incremento del livello di vita, prenderà piede, se non si riesce a lavorare sull'efficienza energetica degli edifici. Da essi dipende oltre il 40% dei consumi globali di energia nel nostro Paese. In Italia vi sono 31 milioni di case suddivise nelle varie tipologie di civile, economica, popolare, etc... Due terzi di esse sono state costruite prima del '76, sono quindi vecchie ed inefficienti dal punto di vista energetico. Occorre mettere mano con coraggio al programma di abbattimento e ricostruzione, come del resto viene fatto in molti altri Paesi.

Il problema della sagoma.

Resta una questione: se è vero che alcuni edifici vanno demoliti perché antiestetici o non funzionali, non si può pensare che poi si debba avere il vincolo della sagoma nel ricostruirli. Oggi la legge 380 (Testo Unico) sull'urbanistica ed i successivi regolamenti e circolari interpretativi del Ministero sul tema hanno chiarito che può essere equiparato a ristrutturazione edilizia l'abbattimento con ricostruzione a parità di volumetria e di sagoma. Occorrerà specificare che il vincolo della sagoma ovviamente non potrà essere rispettato nel caso di abbattimento e ricostruzione con premio volumetrico del 35% o, come previsto da qualche disegno di legge regionale, addirittura superiore nel caso di costruzioni con particolare incremento dell'efficienza energetica.

Sei proposte per la riqualificazione del nostro patrimonio Immobiliare:

La prima, come detto, consistente nel trasformare le agevolazioni (specie Abbattere per Ricostruire) in permanenti se si vuole evitare il picco e poi il riflusso, sempre drammatico perché si sono impegnati capitali e risorse umane per fare fronte alla eccezionale contingenza. Sia le imprese che i cittadini dovrebbero poter con calma pianificare la fruizione delle agevolazioni. Tale permanenza di benefici consentirebbe peraltro più facilmente l'erogazione della agevolazione del 55% anche per la "riqualificazione sismica" poiché spalmerrebbe su più anni la perdita per l'Erario, che in realtà sarebbe anche compensata dal maggior gettito generato dalla ripresa delle attività.

A quanto sopra andrebbe abbinato il fondamentale innalzamento del tenore dell'agevolazione per l'abbattimento e la ricostruzione dall'attuale medio 35% ad almeno il 50% onde rendere conveniente tale operazione nelle aree urbane degradate o comunque periferiche dove essa è auspicabile (e consentita), tenuto conto dei prezzi di mercato in dette aree. La seconda riguarda il trattamento da riservare in deroga - alla tipologia di maggioranza necessaria per attuare le misure di abbattimento e ricostruzione con premio volumetrico in sede di condominio qualora si voglia agire con riferimento alle misure di efficienza energetica. Nelle città questa misura sarebbe decisiva ed affronterebbe il vero tema sotto il profilo della riqualificazione energetica, che è quello del patrimonio esistente. La terza, come da più parti evidenziato e già accolto in alcune Regioni, riguarda la necessità di una estensione generalizzata del Piano anche ai manufatti industriali e commerciali e non solo a quelli residenziali. La quarta è contenuta nella lettera a suo tempo indirizzata da Confindustria - Finco al Ministro Tremonti e consiste nell'ampliamento della platea delle categorie merceologiche cui è possibile applicare la detassazione degli utili reinvestiti anche a tutte quelle riguardanti i beni strumentali per l'edilizia non già ricompresi nel codice ATECO 28. La quinta riguarda l'Ecoprestito. Essa si inquadra nel percorso volto alla riduzione del 20% delle emissioni

climalteranti nonché all'incremento di una analoga percentuale in relazione al risparmio energetico ed all'uso di energia rinnovabile come da Direttiva europea. La proposta avanzata da Finco prevede l'accesso a prestiti agevolati a tasso 0 per 10 anni fino ad un massimo di 30.000 euro per ciascun beneficiario. Onde accedere a tale "eco prestito" occorrerebbe certificare attraverso un progettista iscritto all'Ordine - di aver effettuato almeno due interventi che vanno dall' incremento dell'efficienza energetica delle coperture e delle pavimentazioni a quello dei muri perimetrali e delle finestre, porte esterne e schermature solari, all'installazione di apparecchiature e sistemi per riscaldamento e produzione di energia elettrica ed acqua calda utilizzando fonti rinnovabili o assimilate. La misura concorrerebbe all'abbattimento delle emissioni inquinanti del patrimonio costruito e potrebbe essere finanziata fino alla concorrenza di una cifra da individuare dalle Fondazioni Bancarie, e/o dalla Cassa Depositi e Prestiti. L'Ecoprestito potrebbe essere rimborsato in dieci anni, ma i lavori dovrebbero iniziare entro il 2011 e terminare al massimo entro l'anno successivo. La sesta, non meno importante, è la necessità di prevedere una proroga al 2013 ma possibilmente una stabilizzazione della misura riguardante il bonus del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici. Essa va nel senso di contribuire alla quanto mai necessaria efficientizzazione del costruito nazionale, in quello di far emergere notevoli porzioni di lavoro nero, nonché in quello di corroborare una parte vitale della industria nazionale e della connessa occupazione.

Fonte: sito internet casa e clima

Politiche abitative: Demolire e ricostruire. Proposta di Assobeton per un'efficace politica di sviluppo

04/10/2010 - ASSOBBETON (Associazione Nazionale Industrie Manufatti Cementizi) aderente a Confindustria, è da sempre attenta alle problematiche connesse al comparto. In particolare, relativamente alla crisi economico-finanziaria e occupazionale che attualmente caratterizza il panorama europeo, l'Associazione non prevede che la presa possa allentarsi in breve tempo.

Il triennio passato, ha lasciato segni profondi anche nel settore e ASSOBBETON guarda con interesse alle iniziative delle Amministrazioni Pubbliche centrali e locali volte a facilitare una rapida e solida ripresa.

A questo proposito, la Provinciadi Pordenone si è attivata recentemente per incoraggiare la nascita di nuove imprese manifatturiere fondate da giovani con idee innovative. "L'iniziativa è lodevole e condivisibile, ma ho qualche perplessità circa le modalità di intervento, in particolare - sostiene Renzo Arletti, Presidente di ASSOBBETON - con riferimento all'idea che un'Amministrazione Pubblica acquisti strutture dismesse e fatiscenti al fine di ristrutturarle ed inserirle nuovamente nel circuito produttivo".

Le Norme Tecniche vigenti che regolano oggi le costruzioni impongono infatti, solo per citare alcuni aspetti, prestazioni energetiche, sismiche e di resistenza al fuoco difficili da soddisfare attraverso processi di ristrutturazione di un immobile dismesso, se non a fronte di costi imponenti. "Nell'ambito della ricerca di politiche di sviluppo locale, le Amministrazioni dovrebbero promuovere una legislazione basata su meccanismi di convenienze incrociate, quali incentivi volumetrici o semplificazioni burocratiche - continua il Presidente - al fine di avviare su vasta scala un processo di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio. Quest'ultimo potrebbe essere totalmente finanziato da risorse private, non gravando quindi sulle casse dell'Amministrazione locale, cui spetterebbe poi l'onere della gestione nel tempo".

La proposta di ASSOBBETON sottende un interessante vantaggio anche per le Amministrazioni locali che in questo modo potrebbero usufruire di "un validissimo strumento per la riqualificazione territoriale e la riorganizzazione del tessuto metropolitano che - conclude Renzo Arletti - nel corso dei decenni ha visto generarsi stratificazioni insediative spontanee che certamente non concorrono allo sviluppo razionale del benessere della popolazione".

Fonte: sito interbinet edilportale

Qualità architettonica: Il Cnappc chiede al Governo un tavolo per il rilancio dell'edilizia. Consiglio Nazionale Architetti: urge riqualificare e ricostruire il patrimonio edilizio, anche con l'aiuto dei privati

08/10/2010 - "A causa della perdurante crisi economica che si riflette pesantemente nel settore della progettazione, il Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori chiede al Governo di aprire in tempi brevissimi un tavolo tecnico-politico finalizzato ad identificare le strategie necessarie per il rilancio del settore dell'edilizia".

È quanto si legge in un comunicato stampa diffuso dal CNAPPC, che aggiunge: "È ormai improcrastinabile attuare norme e provvedimenti, strutturati in modo organico, che diano respiro al settore, per dare certezze agli operatori e a tutti i soggetti coinvolti nella filiera dell'edilizia".

Il CNAPPC ricorda che da tempo sottolinea l'urgenza di attuare un coordinato piano di tutela, riqualificazione, consolidamento e ricostruzione di una parte consistente del patrimonio edilizio nazionale, che quotidianamente dimostra, anche in modo drammatico, tutta la propria inadeguatezza architettonica, urbanistica e strutturale. Tale piano - prosegue il Consiglio Nazionale - favorirebbe anche il contenimento dei consumi energetici, la soluzione dell'emergenza sismica e geologica, anche al fine di dare un nuovo senso civile e dignitoso alle periferie e ai molti brani delle nostre città, privi di qualità urbana e ambientale.

Tutto ciò, secondo gli Architetti, è realizzabile senza prevedere uno straordinario sforzo economico del comparto pubblico, ma attraverso incentivi che agevolino e promuovano l'intervento privato. A questa iniziativa, che rappresenterebbe una grande occasione per l'industria e per l'economia del nostro Paese, così come per la ricerca scientifica ed accademica, gli architetti italiani sono pronti a dare il loro costruttivo contributo, impegnandosi per lo sviluppo della categoria, delle professioni e del Paese - conclude il comunicato.

Questo è solo l'ultimo, in ordine di tempo, degli appelli lanciati dal CNAPPC: nell'aprile scorso, in occasione della Conferenza dei Presidenti degli Ordini, gli architetti formularono una proposta per la rigenerazione delle periferie, da attuare mediante interventi organici di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di porzioni di insediamenti degradati. Al centro di quell'incontro anche la riforma del Codice Appalti, per la quale il CNAPPC chiedeva la semplificazione delle procedure di affidamento degli incarichi, l'eliminazione del criterio del massimo ribasso o la reintroduzione dei minimi tariffari, la revisione dei requisiti per la partecipazione dei giovani progettisti alle gare e ai concorsi.

Ricordiamo, inoltre, che qualche giorno fa, anche l'ANCE ha annunciato una manifestazione pubblica per chiedere al Governo di intervenire sui numerosi problemi che stanno determinando una profonda crisi del settore delle costruzioni: il blocco del mercato delle opere pubbliche, la perdita di posti di lavoro, i ritardi con cui le pubbliche amministrazioni pagano le imprese, la mancata semplificazione delle procedure.

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale

Qualità architettonica: Costruttori edili sul piede di guerra contro il Governo. L'Ance annuncia una grande mobilitazione per chiedere risposte concrete alla crisi del settore

06/10/2010 - Mercato delle opere pubbliche fermo, posti di lavoro persi, pagamenti delle pubbliche amministrazioni in ritardo, mancata semplificazione delle procedure.

Paolo Buzzetti, Presidente dell'Ance, spiega in un'intervista a La Repubblica i tanti motivi che hanno indotto i costruttori edili a preparare una manifestazione pubblica per denunciare la profonda crisi in cui versa il settore delle costruzioni e per dare un impulso al Governo affinché affronti sul serio la questione.

Il mercato italiano delle opere pubbliche è fermo - denuncia Buzzetti. "In tre anni gli investimenti sono calati circa del 20%, e di oltre il 30% solo nell'edilizia abitativa". Le promesse di Berlusconi sul rilancio delle opere pubbliche e sull'edilizia non sono state mantenute - afferma il Presidente Ance -, infatti le imprese più grandi e strutturate vanno a lavorare all'estero, mentre le più piccole sono costrette a chiudere e a lasciare a casa centinaia di migliaia di operai e impiegati. I lavori sono bloccati, secondo Buzzetti, perché sono stati chiusi tutti i rubinetti pubblici: dei circa 12 miliardi deliberati dal Cipe nel 2009, compresi i fondi per le grandi e piccole opere e 1 miliardo per le scuole, poco o nulla è stato trasformato in cantiere.

Altro grave problema - spiega il Presidente dei costruttori - è il ritardo con cui le pubbliche amministrazioni pagano le imprese: "non solo non ci sono soldi per le opere pubbliche ma addirittura lo Stato per non fallire, fa fallire le imprese. E le piccole e medie aziende sono quelle che soffrono di più: non soltanto i due motori, l'edilizia e i lavori pubblici, stanno andando male, ma ora i pagamenti rallentano". Ci sono imprese che chiudono perché non riescono a farsi pagare dalle pubbliche amministrazioni - denuncia Buzzetti.

Ma non basta. Ad aggravare ulteriormente la situazione c'è la mancata semplificazione: "sembra che anziché semplificare si voglia complicare la vita alle imprese" afferma Buzzetti. "Ad esempio, l'Esecutivo ha introdotto, ai fini del piano Antimafia, la tracciabilità dei flussi finanziari. Condividiamo il principio, ma mancano le norme concrete di applicazione e questo sta ulteriormente bloccando i pagamenti alle imprese". Secondo l'Ance si potrebbe innanzitutto cominciare a pagare secondo tempi ragionevoli a stato di avanzamento lavori, e in seguito procedere con quelle semplificazioni e snellimenti che erano stati promessi, ma che non sono mai arrivati. Buzzetti cita come esempio il Piano Casa: "si è completamente arenato nelle pastoie burocratiche regionali e comunali".

D'altro canto i fondi Fas, sicuramente disponibili, sono stati vittime dell'"assoluta incapacità" delle amministrazioni locali di spenderli, "e nel frattempo - ricorda il Presidente Ance - sono stati stornati per altri fini, come l'abolizione dell'Ici o il salvataggio dell'Alitalia".

Bilancio tutto sommato positivo, infine, per il project financing: questo strumento rappresenta circa il 25% dell'ammontare complessivo delle risorse - spiega Buzzetti - ma non è la panacea di tutti i mali perché per farlo funzionare occorrono non soltanto imprenditori ma soprattutto amministratori che sappiano usarlo".

"Speriamo - conclude - che la grande mobilitazione che stiamo per mettere in atto serva a dare un impulso perché si faccia qualcosa sul serio".

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale

Rapporti e studi: Compravendite immobiliari: nel 2010 aumento rispetto al 2009. I dati dell'Agenzia del Territorio mostrano la ripresa del residenziale, in calo il terziario

04/10/2010 - L'Agenzia del Territorio ha pubblicato la Nota trimestrale, che fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del secondo trimestre 2010, messi a confronto con i dati dello stesso periodo del 2009.

I dati elaborati nella Nota trimestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, confermano, seppur in modo attenuato, l'inversione di tendenza rilevata nel I trimestre 2010. Risulta, infatti, ancora positivo il tasso tendenziale annuo (variazione percentuale del II trimestre 2010 rispetto al II trimestre 2009) del volume di compravendite, che in questo trimestre è pari al +2,3% per l'intero settore immobiliare.

Si evidenzia però un mercato immobiliare a due velocità:

-in buona ripresa nel II trimestre 2010 risultano le transazioni delle abitazioni e delle unità pertinenziali, +4,5% e +0,8% risultano rispettivamente i tassi tendenziali di questi settori che insieme rappresentano una quota pari a oltre l'80% del mercato immobiliare italiano;

-ancora in difficoltà appare il mercato non residenziale, con una perdita decisa delle compravendite nel settore terziario (-14,1%), meno sensibile invece nei settori commerciale (-4,7%) e produttivo (-4,2%).

In particolare:

- il settore residenziale con 141.898 compravendite presenta un tasso tendenziale positivo in tutte le macro aree. Continua la sensibile ripresa, già iniziata nel trimestre precedente, nelle regioni del Centro, dove il tasso tendenziale annuo nel II trimestre 2010 è pari a +11,6%, e del Sud, dove la crescita tendenziale annua è pari a +6,9%. Seppur positivo, risulta di lieve entità il tasso tendenziale di variazione delle compravendite di abitazioni al Nord, +0,5%, crescita inferiore a quella registrata nello scorso trimestre, +2,7%.

- il settore terziario con 3.738 transazioni, è il settore che registra il calo più elevato dovuto al tasso tendenziale decisamente negativo che si registra nelle regioni del Nord, -14,9% circa, e del Sud, -16,4%, mentre il settore perde meno al Centro, -8,9%;

- il settore commerciale con 9.739 NTN complessivi accentua in questo trimestre il calo rilevato nel trimestre precedente. La flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Nord, area in cui si concentra quasi il 50% del mercato, che mostrano una discesa del -6,7% e alle regioni del Centro, -5,9%. Lieve, invece, il decremento al Sud, -0,4%.

- il settore produttivo con 3.037 compravendite, come il commerciale e il terziario, peggiora il dato negativo del I trimestre. Più elevate sono state le flessioni al Sud, -5,4% e al Nord, -4,9%, mentre stazionario risulta il mercato al Centro, +0,1%.

Si conferma, inoltre, come già evidenziato nelle note trimestrali precedenti, per il settore residenziale un trend migliore per i capoluoghi, che crescono nel II trimestre 2010 del +8,1%, rispetto ai comuni minori che segnano un +2,9%. Nelle otto principali città italiane e nelle relative province si osserva un consolidamento dell'inversione di tendenza rilevata nel precedente trimestre. Infatti, i volumi delle compravendite di abitazioni registrano nel complesso un tasso medio tendenziale annuo pari a +11,2%. I comuni delle rispettive province crescono invece nel complesso del +3,9%. Il mercato immobiliare residenziale di Roma risulta in forte ripresa con un tasso tendenziale in questo trimestre pari a +23%. Elevato anche il rialzo delle compravendite a Genova città, +13,3%, mentre l'aumento più contenuto si registra a Milano, +3,3%. In controtendenza Bologna che mostra una perdita pari a -7,0%, disattendendo l'aspettativa di crescita suscitata nel I trimestre.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, nel I semestre 2010 il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, è stazionario, con la quotazione media che risulta pari a 1.574 €/mq. La quotazione media delle abitazioni nel I semestre 2010 è stabile sia nei capoluoghi italiani, pari 2.273 €/mq (-0,2% rispetto al II semestre 2009), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.311 €/mq (invariata rispetto al II semestre 2009).

Va rilevato che nei capoluoghi negli ultimi quattro semestri si sono registrate sempre flessioni, seppur di lieve entità, delle quotazioni residenziali. Dall'inizio della discesa dei prezzi, nel I semestre 2008, la quotazione media è calata del -1,4%. È inferiore la flessione registrata nei comuni minori dove la quotazione media delle abitazioni è diminuita del -0,5% dal II semestre 2008.

Fonte: Agenzia del Territorio