



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

21-27 agosto 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Sicilia: Piano Casa: Linee guida per i comuni della provincia di Catania

Regione Sicilia: Piano Casa: spazio alla bioedilizia

Regione Umbria: Politiche abitative: La Regione pensa a delle 'Dream city' per l'Umbria

Regione Veneto: Piano Casa 2: Le richieste di ampliamento facendo ricorso al Piano casa nel comune di Rovigo sono state finora 68. Una cifra piuttosto bassa se si considera che il provvedimento era stato approvato allo scopo di rilanciare il settore dell'edilizia

Rapporti e studi: Le note dell'osservatorio del mercato immobiliare disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio

Rapporti e studi: Piano Casa: Mercato idrosanitario, rilancio possibile col Piano Casa. In base ai dati Cresme e Angasia redditi lordi positivi a partire dal 2013, ripresa più veloce con le misure straordinarie

Regione Sicilia: Piano Casa: Linee guida per i comuni della provincia di Catania

24/08/2010. Gli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania hanno inviato alle amministrazioni comunali dei 58 Comuni etnei una lettera nella quale invitano i sindaci, i presidenti dei Consigli comunali e i dirigenti degli uffici tecnici, ad adottare le "Linee Guida" appositamente elaborate dai due Ordini.

Secondo i presidenti dei due ordini "il tessuto urbano dell'intera provincia di Catania può trarre dalle nuove disposizioni del 'Piano Casa' - entrate in vigore con la legge regionale 6/2010 - una concreta opportunità di rilancio dell'attività edilizia, se tutti i Comuni operano di concerto nella stessa direzione, prendendo in considerazione il parere degli esperti".

Le Linee Guida proposte dai due Ordini rappresentano un completo vademecum per tutti i casi previsti dalla legge, dalle definizioni delle opere e del volume degli edifici agli schemi esemplificativi di ampliamento delle abitazioni. Vengono esaminati anche i casi di demolizione e ricostruzione integrale degli edifici residenziali, con un ampio spazio dedicato agli interventi di bioedilizia e all'utilizzo degli impianti fotovoltaici. Un focus è riservato anche alla prevenzione antisismica e alla creazione dei "polmoni verdi" delle città. Le Linee Guida sono inoltre corredate da modelli di protocolli prestazionali per l'edilizia privata di nuova costruzione.

Fonte: *sito internet casa e clima*

Regione Sicilia: Piano Casa: spazio alla bioedilizia

23/08/2010. Con il Decreto del 7 luglio 2010 l'Assessore per le infrastrutture la mobilità ha definito, ai fini dell'ampliamento volumetrico del 25% previsto dal Piano Casa, le caratteristiche degli interventi in bioedilizia

Il Decreto sul Piano Casa e le opere in bioedilizia è stato pubblicato sul BUR n. 33 del 23/7/2010, pag.52 e sgg, con il titolo "Definizione delle caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia di cui all'art. 3 LR 6/2010".

In particolare con il decreto «sono definite le caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia da utilizzare nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici ai fini dell'ampliamento volumetrico fino al 25% previsto dallo stesso articolo 3».

Le caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia sono state suddivise in cinque tipologie: energia, acqua, rifiuti, materiali, salute e comfort.

Per quanto riguarda l'area "energia" le caratteristiche tecniche previste perché si possa definire un manufatto come afferente alla bioedilizia sono (nel decreto):

«• Utilizzo di caldaie ad alto rendimento a miscelazione o a condensazione o di caldaie a biomassa;

• Adozione di sistemi di cogenerazione, trigenerazione o teleriscaldamento;

• Utilizzo di radiatori a bassa temperatura a parete, pavimento o soffitto;

• Utilizzo di sistemi di ventilazione controllata con recupero di calore;

• Utilizzo di tecnologie geotermiche a pompa di calore;

• Comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione estiva attraverso la riduzione del carico termico dei materiali utilizzati per le superfici esterne (uso di materiali di copertura ad alta riflessione, coperture a verde per il rinfrescamento da evapotraspirazione, pareti e/o tetti ventilati, strutture semiopache, ecc) o riduzione del carico termico estivo mediante l'uso di materiali ad elevato albedo nonché utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali per il controllo della radiazione solare (ombreggiamento naturale e/o artificiale, uso di vetri a controllo solare etc.);

• Comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione invernale con l'utilizzo di sistemi solari passivi a guadagno diretto (aperture vetrate orientate prevalentemente a sud, elementi costruttivi ad alta inerzia termica, ecc.) ed indiretto (pareti ad accumulo convettivo, pareti-camino solare, ecc.);

• Impianti radianti integrati con sistemi di deumidificazione controllata, ed utilizzo delle tecnologie di solar cooling;

• Riduzione dei consumi elettrici attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, ecc.);

• Sistemi che consentono il miglioramento del comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione estiva mediante utilizzo di stratigrafie d'involucro ad elevato sfasamento dell'onda termica; per la determinazione qualitativa dell'involucro edilizio volta a contenere il fabbisogno per la climatizzazione estiva i valori dello sfasamento (S) e del coefficiente di attenuazione (fa), come definiti dalla norma tecnica UNI EN ISO 13786, dovranno assumere i seguenti valori: $s \geq 12$ ore, $fa < 0,30$ ».

Sì, ma chi controlla che le tecniche di bioedilizia siano state effettivamente utilizzate in fase di realizzazione del fabbricato? In materia il Decreto prevede quanto segue: «L'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia previste in fase progettuale è verificato dal direttore dei lavori e deve essere attestato nello stato finale dei lavori da trasmettere al comune territorialmente competente. Al controllo e alle verifiche conseguenti all'applicazione del presente decreto provvedono i comuni in cui ricadono gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 della legge regionale 23 marzo 2010, n. 6».

Fonte: sito internet quotidianocasa

Regione Umbria: Politiche abitative: La Regione pensa a delle 'Dream city' per l'Umbria

23/08/2010 La proposta di legge nascerà per iniziativa del consigliere regionale Gianfranco Chiacchieroni, per il quale è necessario varare un programma di rottamazione e ricostruzione nell'edilizia che faccia da stimolo alla ripresa e dia modo di riqualificare alcuni quartieri periferici delle città

"Intervenire sui quartieri senza pregio architettonico attraverso la riqualificazione, con le ultime tecnologie, degli edifici esistenti. Portare armonia all'interno del disegno urbano in funzione dell'aumento della vivibilità".

Sono questi gli obiettivi principali di una proposta di legge sulla quale sta lavorando il consigliere regionale dell'Umbria, Gianfranco Chiacchieroni (PD) per il quale "è necessario varare un programma di rottamazione e ricostruzione nell'edilizia, che faccia da stimolo alla ripresa di un settore in sofferenza e che dia modo di riqualificare, valorizzare e mettere in sicurezza alcuni quartieri, soprattutto periferici, delle città".

Per la sua iniziativa legislativa, Chiacchieroni ha incontrato, stamani, a Palazzo Cesaroni, rappresentanti istituzionali, di associazioni di categoria, professionisti, di Ater e di Gepafin che hanno formulato numerose proposte che lo stesso consigliere ha definito "incoraggianti perché legate sia al piano legislativo che operativo".

Chiacchieroni ha quindi sottolineato che la sua proposta si basa su alcune modifiche da apportare al così detto 'Piano casa' che dovranno permettere il finanziamento, attraverso risorse comunitarie, per ristrutturazioni edilizie che tengano conto delle problematiche relative alla prevenzione antisismica e quindi al miglioramento strutturale. Per raggiungere questi obiettivi - ha spiegato - vanno rafforzati i fondi rotativi di Gepafin". Per Chiacchieroni, "particolare importanza dovrà rivestire il 'Tavolo delle costruzioni'.

"L'ambizione di questo progetto, denominato 'Dream city' e al quale stanno lavorando i progettisti Camillo Bacchi e Mattia Marchesi, è quello di dimostrare - ha concluso Chiacchieroni - che conservazione del territorio, antisismicità, efficienza energetica e vivibilità sono prerogative assolutamente raggiungibili perfino a costo zero per i proprietari".

Fonte: sito internet iltamtam.it

Regione Veneto: Piano Casa 2: Le richieste di ampliamento facendo ricorso al Piano casa nel comune di Rovigo sono state finora 68. Una cifra piuttosto bassa se si considera che il provvedimento era stato approvato allo scopo di rilanciare il settore dell'edilizia

23/09/2010. I numeri parlano chiaro: le diverse sfaccettature del Piano casa non sono state capite e sfruttate appieno. Tant'è che nel Comune di Rovigo è stato usato prevalentemente per gli ampliamenti a carattere residenziale, mentre l'aspetto ecologico è completamente trascurato.

Da quando è entrato in vigore, l'11 luglio 2009, le richieste avanzate al settore Urbanistica del Comune fino ad oggi sono state in totale 68, di cui 48 dal 1° gennaio 2010. Si tratta prevalentemente di richieste di ampliamento avanzate dai proprietari di immobili che sfruttano la legge regionale per aggiungere un po' di spazio alla propria casa. Privati cittadini, quindi, residenti nelle zone agricole del territorio comunale o a ridosso del centro città: "Tra i tanti ampliamenti figura solo una attività produttiva" spiega Federico Pugina, vice dirigente del settore Urbanistica. I costruttori che lo stanno utilizzando sono dieci, "sfruttando - aggiunge - l'opportunità di applicarlo alle pratiche giacenti da marzo 2009".

L'aspetto ecologico non sembra essere tenuto in considerazione: la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici ampliandoli del 40%, qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia, non è stata finora sfruttata, tant'è che l'ampliamento medio si attesta intorno al 13%.

Su 432 pratiche edilizie relative al 2010, tra Dia (denuncia inizio attività) e permessi di costruire, il Piano casa rappresenta l'11% di queste.

I numeri non sono alti se si considera che la legge era stata approvata per dare ossigeno al settore dell'edilizia. "Il boom di richieste che ci si aspettava non è arrivato - spiega Pugina - ma il provvedimento ha durata biennale, quindi ci si aspetta che a pochi mesi dalla scadenza, i cittadini si affrettino".

Fonte: Elisa Barion, sito internet rovigoggi

Rapporti e studi: Le note dell'osservatorio del mercato immobiliare disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio

26/08/2010 - Le Note territoriali dell'OMI sui mercati immobiliari residenziali locali relative al 2009, elaborate dagli Uffici Provinciali di Roma, Milano e Monza, Napoli, Torino, Catania, Perugia, Bari, Venezia, Padova, Modena, Crotone a cui si aggiungono per la prima volta gli uffici di Genova e Pavia sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, <http://www.agenziaterritorio.gov.it/>.

Queste Note, redatte a partire dal 2005, rappresentano un importante contributo alla conoscenza del mercato immobiliare in merito alle sue dimensioni ed alle differenze territoriali esistenti.

Sono analizzate, in particolare, alcune caratteristiche strutturali del mercato, trattate anche nel contesto della provincia e della regione:

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel 2009 e l'andamento dal 2004

La variazione percentuale del NTN rispetto al 2008

L'indice delle quotazioni del secondo semestre 2009 in rapporto al primo semestre 2004

Il differenziale delle quotazioni medie rispetto alla quotazione più bassa, sia per i Comuni della provincia sia per singola zona OMI all'interno delle città

Le Note territoriali redatte dagli Uffici Provinciali, in collaborazione con l'Ufficio Studi della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio, hanno lo scopo di illustrare, in dettaglio, le dinamiche ed i livelli dei valori di mercato delle abitazioni di 15 città alla luce degli effetti del ciclo immobiliare che ha attraversato gran parte del territorio italiano.

Per affrontare questi temi, l'Agenzia del Territorio, attraverso l'Osservatorio del mercato immobiliare, analizza i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni dell'intera provincia e delle città di Roma, Milano e Monza, Napoli, Torino, Catania, Perugia, Bari, Venezia, Padova, Modena, Crotone, Pavia, e Genova indagando sulla distribuzione territoriale delle compravendite tra le diverse zone

omogenee, ponendo in evidenza i dati più significativi ed illustrando l'andamento nelle zone più pregiate, in quelle più economiche ed in quelle caratterizzate da maggiore dinamismo del mercato.

Fonte: Agenzia del Territorio

Rapporti e studi: Piano Casa: Mercato idrosanitario, rilancio possibile col Piano Casa. In base ai dati Cresme e Angasia redditi lordi positivi a partire dal 2013, ripresa più veloce con le misure straordinarie

25/08/2010 - Il Piano Casa spiegherà i suoi effetti positivi sul settore idrotermosanitario entro il 2013. Lo afferma il rapporto semestrale presentato da MCE, Mostra Convegno Expocomfort, sulla base dei dati forniti da Cresme, Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato per l'edilizia e il territorio, e Angasia, Associazione nazionale commercianti articoli idrosanitari climatizzazione pavimenti rivestimenti arredo bagno.

Il Cresme ha prospettato tre possibili scenari con percentuali di adesione da parte dei proprietari di abitazioni mono e bifamiliari del 12%, 10% e 6%.

Angasia ha scelto lo scenario peggiore, motivato dalla scarsa fiducia dei consumatori, dalla mancanza di liquidità e dalla difficoltà di accesso al credito generata dalla crisi economica in atto.

Se il 6% degli aventi diritto investisse per l'ampliamento della propria abitazione il fatturato del settore costruzioni aumenterebbe di 31,3 miliardi di euro in tre o quattro anni.

Partendo da questo presupposto Angasia ha ricavato la possibile crescita del comparto idrotermosanitario.

Tra il 2008 e il 2010, senza l'impatto delle misure per il rilancio dell'edilizia, si stima una riduzione del 12,05%. Nel caso in cui si registrino invece i primi effetti delle misure anticrisi, nel 2010 si potrebbe passare da una riduzione dello 0,27% a una crescita dell'1,46%. Un cambiamento che potrebbe essere interpretato come lieve segnale di ripresa.

Nel 2011 si potrebbe assistere ad una crescita dell'1,72% in assenza di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico. Grazie al Piano Casa la ripresa potrebbe invece raggiungere il 5,71%.

Situazione analoga nel 2012, con una ripresa del 2,63% senza misure straordinarie anticongiunturali e dell'8,28% grazie alla domanda generata dagli interventi di ampliamento.

Gli effetti della crisi potrebbero sentirsi ancora per qualche anno, mentre i primi segnali arriveranno dal 2013, quando le imprese registreranno redditi lordi positivi. In caso contrario le aziende dovrebbero operare una ristrutturazione aziendale effettuando tagli ai posti di lavoro. Con una conseguente perdita di efficienza.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale