



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

13-19 luglio 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Emilia Romagna: Housing sociale: fondo da 100 mln. Accordo tra sei Fondazioni bancarie e la Regione per la costituzione di un Fondo immobiliare etico

Regione Lazio: Housing sociale: Roma, approvati due bandi per l'housing sociale e l'Erp

Regione Lazio: Piano Casa 2: meno divieti nel nuovo Piano Casa

Regione Lombardia: Politiche abitative: Milano approva il nuovo Piano di Governo del Territorio

Il testo della Giunta per il PGT in luogo del PRG ha subito 157 modifiche: più verde e più risparmio energetico. Ora la parola ai cittadini

Regione Lombardia: Politiche abitative: più facile l'accesso al Fondo sostegno affitto. IL risultato è stato raggiunto all'ultima seduta del Tavolo permanente per la Casa a cui hanno partecipato la Regione e i sindacati

Regione Marche: Piano Casa 2: nuova proposta di legge. Previste modifiche e integrazioni alla legge n. 22/2009 sul Piano Casa che finora non ha rilanciato l'edilizia nella regione

Regione Puglia: Politiche abitative: Sostegno per l'affitto. In via di approvazione le determinazioni di erogazione dei fondi ai Comuni per le locazioni

Regione Sardegna: Edilizia residenziale pubblica e sostenibilità: svolta. Nuova strategia della Regione incentrata sul "mix sociale" e sui quartieri biosostenibili a inclusione sociale

Regione Sicilia: Politiche abitative: Presentate le nuove proposte e la nuova 'squadra' per la Piattaforma di Librino a Catania

Regione Veneto: Politiche abitative: Piano di vendita degli alloggi Ater in Veneto

Piano Casa 1: Matteoli "Piano casa garantirà ripresa"

Rapporti e studi: Costruzioni e disagio abitativo: il dossier di Legambiente: 4 milioni di abitazioni realizzate negli ultimi 15 anni, un milione di case vuote nelle grandi città a fronte di un rilevantissimo disagio abitativo e una forte crisi del settore edilizio

Rapporti e studi: Rapporto Banca d'Italia e Tecnoborsa: Mercato immobiliare: Acquisto casa: dati compravendite immobili al primo trimestre 2010

Regione Emilia Romagna: Housing sociale: fondo da 100 mln. Accordo tra sei Fondazioni bancarie e la Regione per la costituzione di un Fondo immobiliare etico

12/07/2010. L'Emilia-Romagna punta su un programma di housing sociale per contrastare il disagio abitativo. Sono infatti in arrivo circa 100 milioni di euro grazie a un protocollo di collaborazione tra sei Fondazioni bancarie e la Regione per la costituzione del Fondo immobiliare etico.

"Opereremo perché questa nuova misura possa potenziare il Piano Casa dell'Emilia-Romagna", ha sottolineato Gian Carlo Muzzarelli, assessore all'Edilizia della Regione, durante la conferenza stampa di presentazione. "Siamo perfettamente consapevoli di quanto la casa sia centro degli affetti e luogo di vita per ognuno: a maggior ragione, in una fase di crisi come quella che stiamo attraversando, è necessario impegnarsi per dare risposte a chi è più esposto al disagio abitativo, e quindi giovani coppie e studenti. Grazie alle Fondazioni - ha aggiunto l'assessore - mettiamo in moto 100 milioni di euro, che consentiranno di riqualificare 'pezzi' di città e mettere a disposizione circa 2000 appartamenti in più".

Fondo immobiliare chiuso. Il Comitato promotore del Fondo immobiliare etico, costituito da sei importanti Fondazioni bancarie regionali - Fondazione Carisbo, Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì, Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna, Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, Fondazione CR Piacenza e Vigevano, Fondazione Cassa di Risparmio di Rimini - in accordo con la Regione sta perfezionando la costituzione di un fondo immobiliare chiuso per rispondere al disagio abitativo che colpisce fasce crescenti di popolazione (in prima battuta giovani coppie e studenti) con redditi medio-bassi, insufficienti per accedere alla casa in proprietà, ma anche per confrontarsi con il libero mercato dell'affitto. Il Fondo sarà gestito da una Società di gestione del risparmio (Sgr) con criteri etici e non speculativi. Con la sottoscrizione del protocollo, il Comitato si impegna a condividere con la Regione finalità e criteri che ispireranno l'attività del Fondo immobiliare. Il protocollo pone così le basi per definire la struttura e il funzionamento del Fondo, e per una valutazione dei modi e tempi di una partecipazione dell'amministrazione regionale alle operazioni.

Sistema integrato nazionale e locale di fondi. Il Fondo immobiliare avrà un patrimonio iniziale di 35 milioni di euro che consentirà di accedere al Sistema integrato di fondi nazionale e locale (con una dotazione di oltre 2,6 miliardi di euro, di cui 1 miliardo della Cassa Depositi e Prestiti, 150 milioni del ministero del Tesoro e 1,5 miliardi da Intesa Sanpaolo, Unicredit, Generali, Allianz e una decina di casse di previdenza private) previsto dal cosiddetto "Piano Casa". In questo modo si attiveranno ulteriori risorse per la partecipazione a Fondi immobiliari di carattere etico locali nella misura pari al 40% del patrimonio. Il Fondo si avvarrà inoltre di accordi con le amministrazioni locali per la disponibilità di aree e immobili da destinare a interventi di edilizia sociale come previsto dal Piano territoriale regionale. Complessivamente, a regime, il Fondo sarà in grado di attivare interventi per oltre 100 milioni di euro

Fonte: sito internet [casaeclima](http://casaeclima.it)

Regione Lazio: Housing sociale: Roma, approvati due bandi per l'housing sociale e l'Erp

15/07/2010. Il sindaco di Roma, Gianni Alemanno, lo aveva anticipato una settimana fa: "Abbiamo pronti i bandi che saranno approvati in Giunta mercoledì prossimo – aveva detto - e che ci permetteranno di programmare la costruzione di 10 mila appartamenti di edilizia sociale e popolare".

E come previsto, oggi il Comune di Roma ha annunciato il lancio di due bandi per la realizzazione di 3.200 alloggi di cui 2.700 in housing sociale e 500 in edilizia sovvenzionata (Erp). Approvati dalla Giunta comunale, sono stati presentati in Campidoglio dal sindaco Gianni Alemanno e dagli assessori alla Casa e all'Urbanistica, Alfredo Antoniozzi e Marco Corsini e saranno pubblicati nei prossimi giorni. Il Piano Casa del Campidoglio prevede, tra le sue misure attuative, la trasformazione dei fabbricati dismessi in appartamenti, e delle aree non residenziali in aree residenziali. Gli alloggi sociali, realizzati con i due bandi, saranno affittati a canone concordato per 25 anni a famiglie a basso reddito, studenti fuori sede, immigrati con permesso di soggiorno. Il prezzo di affitto è stato fissato a 6 euro a metro quadro (circa 420 euro per un appartamento di 70 metri quadrati). "Oltre il 50% in meno rispetto ai prezzi di mercato - ha commentato Alemanno - è la prima volta che a Roma si fa un'operazione del genere. Ci muoveremo in tempi rapidi e a questi bandi ne seguiranno degli altri, come quello per le aree extra-standard che porterà alla realizzazione di altri 2.400 alloggi: con questa operazione spingeremo i costruttori ad abbassare i prezzi degli affitti".

Secondo le stime del Campidoglio, i due bandi muoveranno investimenti privati per 850 milioni, di cui 140 di contributo straordinario che saranno destinati alla realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata e relative opere di urbanizzazione.

Fonte: sito internet casaclima

Regione Lazio: Piano Casa 2: meno divieti nel nuovo Piano Casa

14/07/2010. Le modifiche al Piano Casa del Lazio erano già state annunciate una settimana fa. Oggi l'assessore all'Urbanistica della Regione Lazio Luciano Ciocchetti, in una nota indirizzata all'assemblea dell'Ance, ha fornito qualche particolare in più sul pacchetto di norme di modifica della legge regionale n. 21/2009, recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

Tra le novità, anticipa l'assessore Ciocchetti, il "via libera agli interventi nei centri storici e nelle zone agricole e nei condomini". Ma anche "adeguamenti sismici circoscritti alla sola sezione che si modifica e non a tutto l'edificio e ampliamenti consentiti in sopraelevazione. E, ancora, semplificazione e accelerazioni delle norme urbanistiche per l'housing sociale, abbandono del limite di mille metri cubi, che escludeva i condomini, e altri tre anni per presentare le domande".

Sono previste anche "novità in tema di urbanizzazione secondaria, incentivi fino al 50% in alcune ipotesi di demolizione e ricostruzione e fino al 100% quando la demolizione avviene in aree di pregio, come il litorale laziale". Inoltre, aggiunge Ciocchetti, "una misura decisiva sarà l'abbandono del concetto di adeguamento sismico, che sarà sostituito da quello di miglioramento. In pratica, non sarà più necessario adeguare l'intero edificio, spendendo moltissimo, ma bisognerà soltanto migliorare la statica del fabbricato nella zona in cui si interviene".

In questo modo, spiega l'assessore, "cade il principale ostacolo alla presentazione di istanze basate sulla legge 21. Chi vuole ampliare, secondo il testo attualmente in vigore, deve mettere a norma tutto l'edificio. Salteranno, poi, due divieti: quello di sopraelevare e quello di fare ampliamenti negli edifici sopra i mille metri cubi". In ogni caso, conclude Ciocchetti, "il tetto massimo per gli ampliamenti resterà di 200 metri cubi".

Fonte: sito internet casaclima

Regione Lombardia: Politiche abitative: Milano approva il nuovo Piano di Governo del Territorio . Il testo della Giunta per il PGT in luogo del PRG ha subito 157 modifiche: più verde e più risparmio energetico. Ora la parola ai cittadini

14/07/2010 . Approvato nella notte di martedì 13 luglio il nuovo Pgt presentato dall'assessore allo Sviluppo del Territorio, Carlo Masseroli (foto). Il Consiglio comunale ha così votato le nuove regole che disegneranno il futuro di Milano. Non ci saranno i 700.000 abitanti in più sognati dall'assessore ma una riconquista, anche se con una elevata densità abitativa, delle aree compromesse, con la facoltà di trasferire diritti edificatori tra differenti aree della città.

Linee di sviluppo cittadino. Il documento detterà infatti le linee di sviluppo della città per i prossimi 30 anni, che consistono nella "fine degli antichi vincoli urbanistici" e in uno sviluppo della città "flessibile", dove la possibilità di costruire nuove abitazioni è legata all'esistenza di servizi e trasporti. E' stato un lavoro estremamente complesso per il Consiglio. Dei 1.395 (più 24 successivi) emendamenti presentati, 157 sono stati approvati, 159 respinti, 838 ritirati, 20 trasformati in odg, 33 decaduti, 212 accorpati: 811 riguardavano il Documento di Piano, 335 il Piano dei Servizi, 244 il Piano delle Regole, 5 il testo della delibera.

Contraria l'opposizione. Il provvedimento, votato ben dopo 13 ore di lavori in aula, ha visto l'approvazione di tutta la maggioranza e la totale contrarietà delle opposizioni che ritengono pericolose la permanenza di ambiguità in relazione alle modalità di applicazione della "perequazione", alla generazione di diritti edificatori ottenuti grazie alle proprietà presenti nel Parco Sud e rispetto all'impatto complessivo della "cementificazione" su tutta la città.

Demolire il Castello? Su quest'ultimo punto si sono soffermate anche alcune associazioni milanesi che hanno voluto evidenziare, con una provocazione verosimile andata in scena domenica 11 luglio al Castello Sforzesco. Presentando una DIA (valida per silenzio assenso), per demolire la Torre del Carmine al fine di far posto ad un grattacielo per un milione di persone, hanno esemplificato i rischi legati al Pgt, il quale permetterà, secondo l'associazione Aufo, "di edificare milioni di metri cubi in tutte le aree della città, anche in quelle già attualmente costruite con alta densità. Il tutto in assenza di una visione strategica complessiva per la città e il suo territorio, che il nuovo PGT purtroppo non delinea".

Preoccupazione per l'area metropolitana. Inoltre, secondo le opposizioni, non vi è alcuna vera politica realizzata sull'area metropolitana, tanto che denunciano un piano concentrato esclusivamente sulla città, dimenticando anche il nodo dell'Expo, evento che da qui al 2015 dovrebbe essere una proprietà dell'amministrazione.

Punti d'accordo. Diversi però i punti su cui opposizioni e maggioranza concordano. Tra questi troviamo l'obbligatorietà di realizzare una quota pari al 35% di abitazioni in housing sociale e il raddoppio del verde programmato negli ambiti di trasformazione e negli ex scali ferroviari. Il nuovo verde quindi passerà da 1,5 a 3 milioni di mq. Inoltre, viene introdotto anche un sistema di incentivi che premia chi mantiene la produzione e il lavoro in città e chi nelle nuove costruzioni farà uso di tecnologie atte al risparmio energetico.

Infine, nell'ambito del confronto sul Piano, è stata sancita la posizione chiara del Comune rispetto al Parco Sud : non si potrà costruire in quella che è ritenuta una risorsa per la città ed è stata diminuito l'indice generato all'esterno del Parco (da 0,20 a 0,15).

La parola ai cittadini. Ora per l'approvazione definitiva mancano ancora alcuni passaggi, ma il più è fatto. Dopo infatti l'inserimento delle modifiche introdotte dai 157 emendamenti accolti, il documento verrà pubblicato. Solo a quel punto si aprirà il periodo di 30

giorni per le osservazioni dei cittadini. I mesi successivi saranno poi dedicati all'esame delle osservazioni e, alla fine, il documento tornerà in Consiglio comunale per l'approvazione definitiva

Fonte: *sito internet casaeclima*

Regione Lombardia: Politiche abitative: più facile l'accesso al Fondo sostegno affitto. IL risultato è stato raggiunto all'ultima seduta del Tavolo permanente per la Casa a cui hanno partecipato la Regione e i sindacati

12/07/2010. Facilitare la partecipazione al bando per il Fondo sostegno affitto da parte dei cittadini, mantenendo costanti i termini per la presentazione delle domande di contributo (di norma dal 1 luglio al 15 ottobre di ogni anno) e l'impegno a integrare lo stanziamento regionale delle risorse.

Sono questi alcuni dei risultati raggiunti stamane dal Tavolo permanente sulla Casa che si è riunito presso la sede dell'assessorato regionale. Il tavolo ha visto la partecipazione dell'assessore alla Casa, Domenico Zambetti e dei sindacati (Cgil, Cisl, Uil e Uniat, Sunia, Sicut e Unione Inquilini).

Al centro dell'incontro il provvedimento che riguarda i criteri e gli indirizzi per determinare il fabbisogno finanziario per il riparto ai Comuni del Fondo statale e regionale per integrare i canoni di locazione per l'anno 2010. In considerazione del momento economico e di finanza pubblica particolarmente difficile, le organizzazioni sindacali hanno espresso il proprio assenso sull'insieme del provvedimento.

"Sono soddisfatto dell'esito dell'incontro di oggi - ha commentato l'assessore Zambetti al termine della riunione - Regione Lombardia continuerà a mettere in atto ogni sforzo per garantire continuità di servizio in materia di sostegno economico ai nuclei familiari che si trovano in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione". La prossima riunione del Tavolo è prevista per il mese di settembre.

Fonte: *www.regione.lombardia.it*

Regione Marche: Piano Casa 2: nuova proposta di legge . Previste modifiche e integrazioni alla legge n. 22/2009 sul Piano Casa che finora non ha rilanciato l'edilizia nella regione

14/07/ 2010. Semplificazione legislativa, riavvio dell'attività edilizia, difesa dell'occupazione, miglioramento della sicurezza degli edifici e promozione di tecniche costruttive sostenibili.

Sono questi gli obiettivi che la Regione Marche intende perseguire in materia di Piano Casa, attraverso una nuova proposta di legge che la Giunta regionale ha inviato in Consiglio per l'approvazione. Il testo corregge e integra la precedente normativa regionale (la 22/2009, meglio nota come 'Piano casa') che, oltre a non aver avuto le ricadute positive attese in termini di 'cantieri aperti' e di sostegno all'indotto edilizio, era stata impugnata nel dicembre scorso dal Consiglio dei Ministri. "In un momento di crisi internazionale che fa sentire le sue ricadute negative anche nelle Marche - afferma l'assessore all'Urbanistica, Luigi Viventi - è necessario attivare tutte le leve economiche in grado di sostenere l'occupazione e gli investimenti. Sul Piano casa la Regione aveva fatto molto affidamento per rilanciare il settore, ma la sua applicazione non ha avuto quelle risposte attese anche dagli imprenditori del comparto. È necessario, pertanto, apportare correttivi alla normativa, in modo da agevolare e incentivare i lavori, rilanciando un indotto la cui stagnazione ha ricadute negative sull'intero sistema regionale". L'assessore Viventi ha spiegato che le modifiche alla precedente legge "intendono conseguire un duplice obiettivo: apportare quelle integrazioni e correzioni che l'applicazione del Piano casa ha reso necessarie ed evidenti; introdurre ulteriori innovazioni e miglioramenti al testo, per sostenere il rilancio dell'attività edilizia in un momento di crisi del settore".

Favorire il pieno utilizzo della volumetria consentita. Redatta a seguito di consultazioni e incontri con le Associazioni di categoria e con l'Anci (Comuni), la proposta di legge si compone di otto articoli. Le novità introdotte mirano, innanzitutto, a favorire la piena utilizzazione della volumetria consentita negli ampliamenti, senza alterare la sagoma dell'edificio. L'obiettivo del miglioramento dell'efficienza energetica viene perseguito senza creare oneri eccessivi, in termini di costi e di adempimenti burocratici, ai cittadini e alle imprese.

Possibilità di cumulo degli incrementi volumetrici. Altre novità riguardano la possibilità di cumulare gli incrementi volumetrici consentiti dalle diverse leggi, la regolamentazione di quelli previsti negli ambiti di tutela integrale definiti dal Ppar (Piano paesistico ambientale regionale o dai Piani regolatori comunali adeguati al Ppar) e nelle aree classificate P2 (pericolosità non elevata) dal Pai (Piano di assetto idrogeologico). Viene meglio definito, inoltre, il "momento temporale" cui fare riferimento per l'applicazione della legge regionale relativamente alla "destinazione in atto".

Abrogazione di un comma. La nuova proposta di legge prevede l'abrogazione di un comma della precedente legge regionale relativo alla modalità di affidamento dei contratti di lavoro sotto soglia comunitaria. "L'abrogazione - spiega l'assessore Viventi - si rende necessaria considerate le difficoltà di applicazione che questa ha comportato per le amministrazioni interessate".

Proroga per la presentazione delle domande. Sarà inoltre prolungato il periodo di presentazione delle domande - nuovo termine: 31 dicembre 2011 - ed è prevista un'ulteriore proroga di 45 giorni, concessa ai Comuni, per adeguare gli atti adottati alle prescrizioni della proposta di legge.

Fonte: *sito internet casaeclima*

Regione Puglia: Politiche abitative: Sostegno per l'affitto.. In via di approvazione le determine di erogazione dei fondi ai Comuni per le locazioni

13/07/2010. L'assessore all'Urbanistica Angela Barbanente comunica che "sono state recuperate le risorse per il finanziamento del fondo affitti. Il servizio regionale alle politiche abitative sta quindi approvando a ritmi serrati le determine di erogazione dei fondi ai Comuni".

"La Regione - spiega l'assessore Barbanente - ce l'ha messa tutta per ridurre il disagio arrecato ai cittadini dalle regole del Patto di stabilità e dai tagli del governo.

Di seguito l'elenco dei comuni per i quali sono state trasmesse le determine in ragioneria e che assorbono oltre il 50% dei finanziamenti da erogare".

"Il criterio - conclude - seguito è quello della dimensione demografica, compatibilmente con la completezza della documentazione pervenuta dai comuni.

L'indicazione delle determine sarà a mano a mano disponibile sul sito della Regione Puglia - Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa, all'indirizzo <http://orca.regione.puglia.it/>.

Fonte: *sito internet edilizia urbanistica*

Regione Sardegna: Edilizia residenziale pubblica e sostenibilità: svolta. Nuova strategia della Regione incentrata sul "mix sociale" e sui quartieri biosostenibili a inclusione sociale

12/07/2010. "Una rivoluzione copernicana nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, che mette al centro il cittadino e i suoi bisogni". Non usa mezzi termini l'assessore ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna, Angelo Carta, per illustrare – durante un convegno incentrato sui fondi immobiliari e sull'housing sociale – un provvedimento presentato dalla sua Regione in materia di Piano Casa.

L'assessore si riferiva al disegno di legge in materia di edilizia abitativa e bio-sostenibile, approvato dalla Giunta regionale lo scorso maggio e ora in attesa del via libera definitivo da parte del Consiglio regionale. Il provvedimento, composto da 18 articoli, prevede la creazione dei fondi immobiliari e del comitato regionale per la casa, l'istituzione di un fondo di garanzia per la contrazione di mutui ad interesse agevolato da parte di soggetti finanziariamente esclusi, la realizzazione di quartieri bio sostenibili a massima inclusione sociale. "Non esisteranno più i quartieri popolari – aveva spiegato Carta durante la conferenza stampa di presentazione del disegno di legge – ma quartieri bio sostenibili, dove abiteranno le diverse fasce di popolazione in termine di età, reddito, e professione. Saremo la prima regione in Italia, che in accordo con il ministero delle Infrastrutture, sperimenterà lo strumento del Fondo immobiliare bio sostenibile".

Nuova strategia in Sardegna. Pochi giorni fa, nel corso del convegno in cui sono state tra l'altro presentate le esperienze del modello Parma social house e del Fondo abitare Veneto, l'assessore Carta ha illustrato la nuova strategia della R. Sardegna in materia di edilizia residenziale pubblica. "Il disegno di legge - ha spiegato Carta - mira a sopperire al fabbisogno abitativo per tutti i residenti in Sardegna, attraverso l'incremento ed il recupero del patrimonio residenziale anche con il coinvolgimento di operatori privati. Al suo interno prevede dei meccanismi di accesso al credito anche per quella porzione, ormai sempre più ampia di lavoratori precari, che oggi non è considerata bancabile". L'assessore ha poi ribadito che "le politiche abitative perseguiranno la finalità di realizzare progetti caratterizzati da un elevato grado di 'mix sociale', evitando la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica in comportamenti urbanistici a se stanti, attraverso l'integrazione con edilizia a libero mercato, il tutto realizzato con le migliori tecniche costruttive".

Il Piano Casa nazionale. Al convegno è intervenuto anche Stefano Brancaccio, responsabile delle relazioni territoriali Cassa depositi investimenti Sgr. "Circa l'80% delle famiglie italiane risiede in alloggi di proprietà, ed il 70% del rimanente 20% risiede in alloggi in affitto di proprietà di persone fisiche. L'offerta istituzionale di alloggi in affitto è quindi residuale e quasi esclusivamente di natura sociale 'pura' - ha detto Brancaccio - c'è quindi la necessità di una più ampia offerta istituzionale di alloggi sociali in locazione che può trovare risposta nel sistema integrato di fondi introdotto dal DPCM del 16 luglio 2009, meglio conosciuto come 'Piano casa nazionale', che all'articolo 11 definisce il quadro normativo ed operativo dei fondi nazionali nell'ambito del sistema integrato dei fondi, prevedendo tra l'altro la dimensione obiettivo pari a 2-2,5 miliardi di euro, una durata minima di 25 anni e criteri di partecipazione ad investimenti locali fino al 40%."

L'Italia è indietro nell'housing sociale. Marco Nicolai, direttore generale di Finlombarda, ha inoltre sottolineato che "il mercato dell'housing sociale è ugualmente sottosviluppato: solo il 5% delle famiglie risiede in alloggi in locazione a prezzi calmierati. La media europea è del 14% ed il fabbisogno abitativo è costantemente in crescita per effetto di flussi migratori consistenti e l'aumento del numero di nuove famiglie, seppur di minor dimensione. Si stima – ha aggiunto Nicolai - che esista una domanda di alloggi in locazione di circa 350.000 abitazioni. Inoltre, secondo l'Ance, nonostante una leggera ripresa nell'ultimo trimestre, le erogazioni di finanziamenti alle famiglie per l'acquisto della casa sono diminuite nel 2009 del 11%. Una situazione difficile e l'intervento pubblico sarà decisivo

Fonte: sito internet *caseclima*

Regione Sicilia: Politiche abitative: Presentate le nuove proposte e la nuova 'squadra' per la Piattaforma di Librino a Catania

13/07/2010. Il coordinamento di associazioni e sindacati per Librino ha presentato la piattaforma per il quartiere "che non può più essere considerato la periferia difficile di Catania, bensì una risorsa importante per la città e non solo". Un altro obiettivo sarà quello di coinvolgere enti locali ed enti quali il Liceo musicale, l'Università e l'IACP. E non a caso. Come ha spiegato il segretario confederale della Cgil Giusi Milazzo, "tra gli obiettivi ci sarà quello di sfruttare al massimo l'opportunità della Zona franca, e di utilizzare diversamente persino le botteghe del tristemente famoso Palazzo di cemento. Lì, ad esempio, potrebbero essere ospitati degli uffici".

Oltre alla stessa Giusi Milazzo segretario confederale Cgil, all'incontro sono intervenuti Sara Fagone Cgil Librino, i rappresentanti della Fillea, Nicola Colombrita dell'Ance, Totò Bonura del CNA, Giuseppe Giansiracusa della Legacoop, Andrea Tassone di Apindustrie, Enza Lombardo di Confesercenti, Francesco Sorbello di Confcommercio, il cittadino Luciano Bruno, Eleonora Guzzetta di South Media, Cristina Cascio preside della scuola "Angelo Musco".

Il coordinamento per Librino si è arricchito delle adesioni di CNA, ANCE, LEGA COOP, API INDUSTRIE, CONFESERCENTI e CONFCOMMERCIO. Hanno partecipato anche il segretario del Pd Luca Spataro, il capogruppo comunale Saro D'Agata e il coordinatore cittadino del Pd Rosario Condorelli. La piattaforma è stata sottoscritta anche dal Coordinamento per Librino, Don Santino Salamone, comitato LibrinoAttivo, Iqbal Masih, Talità Kum, La Periferica, gruppo scout Librino, le cooperative edilizie "Risveglio e Amiconi", gli Istituti Comprensivi "A. Musco e E. Pestalozzi".

"Questo stare insieme ha un significato ben preciso- ci tiene a sottolineare Sara Fagone- si tratta infatti di mettere insieme delle competenze e dei punti di vista. In autunno presenteremo alla città dei progetti possibili da realizzare". La piattaforma illustrata stamattina poggia su aree tematiche e le linee di intervento che spaziano dal patrimonio edilizio e abitativo, alla mobilità e infrastrutture; dai servizi pubblici, scuole, servizi sociali e sanitari, servizi culturali, strutture sportive, al commercio e artigianato. Ma dentro c'è anche la questione ordine pubblico.

Un esempio? Il gruppo vuole lavorare ad una ricognizione di tutti i progetti in corso d'appalto da parte dei diversi enti, dello stato di avanzamento dei lavori già appaltati e degli investimenti pubblici già destinati, nonché la messa in sicurezza, riqualificazione e recupero degli edifici pubblici in stato di degrado e abbandono, il recupero del palazzo di cemento per metterlo a disposizione delle imprese che intendono investire nell'ambito della ZFU, l'istituzione di un numero verde e uno sportello unico per i problemi degli alloggi pubblici e per gli interventi urgenti.

Fonte: sito internet *cronacaoggi.it*

Regione Veneto: Politiche abitative: Piano di vendita degli alloggi Ater in Veneto

15/07/2010. A proporlo è l'assessore Giorgetti che sottolinea anche la necessità di realizzare e recuperare di alloggi pubblici da affittare a canone concordato

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

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

In particolare Giorgetti ha sottolineato la necessità di valorizzare, nelle prossime strategie di programma, due importanti aspetti che caratterizzano nell'attualità le politiche della casa: il Social Housing e il Piano straordinario di vendita degli alloggi delle Ater.

Per quanto riguarda il "Social Housing", l'assessore ha ricordato che si tratta di uno strumento con il quale avviare azioni mirate a contrastare il disagio abitativo di quelle famiglie venete che da un lato, a causa del superamento dei massimali di reddito previsti dalla vigente legislazione, non possono accedere all'offerta di edilizia residenziale pubblica proposta dalle A.T.E.R. del Veneto, dall'altro non possono permettersi di affrontare gli elevati canoni di affitto proposti dal libero mercato.

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

Nel primo caso (Programma triennale) sono stati disposti finanziamenti, a favore delle Imprese, delle Cooperative e delle ATER per un ammontare complessivo di € 36.000.000,00, che permetteranno la realizzazione o il recupero di circa n. 900 alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a quindici anni a canone "concertato", cioè sensibilmente ridotto rispetto a quello offerto dal libero mercato.

Nel secondo caso, invece e con una compartecipazione finanziaria regionale di euro 9.500.000,00, sarà possibile avviare sinergie economiche nel settore delle costruzioni per un ammontare complessivo di circa 50.000.000,00 di euro, che permetteranno di implementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica da destinare alla locazione a canone moderato.

Il secondo aspetto, invece, riguarda l'edilizia residenziale pubblica a canone sociale e prevede il riproponimento, in chiave attuale ed aggiornata, del Piano straordinario di vendita degli alloggi di proprietà delle ATER.

Un meccanismo già proposto dallo stesso Giorgetti nella precedente legislatura, ma non approvato in tempo e che l'assessore ritiene debba essere ripresentato per consentire da una parte la possibilità, a molti cittadini, di conseguire la proprietà dell'alloggio, dall'altra, con il totale riutilizzo dei proventi delle vendite, il completo rinnovamento ed in parte la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, così da mettere a disposizione alloggi a canone sociale e calmierato. "

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

Fonte: www.regione.veneto.it

Piano Casa 1: Matteoli "Piano casa garantirà ripresa"

14/07/2010. Il Ministro dei Trasporti Altero Matteoli risponde all'appello lanciato dall'ANCE, riguardo la crisi in cui è caduto il settore delle costruzioni nel 2009 e l'impasse in cui si trovano i piani relativi alle Grandi opere ed alle opere di piccole e medie dimensioni.

Matteoli sottolinea che per il passato "qualche lamentela da parte dei costruttori sia giustificata", ma assicura che la tempistica del piano relativo alle Grandi Opere è perfettamente in linea con quanto preventivato. Riguardo le opere di piccole e medie dimensioni, il Ministro assicura che il Piano Casa approvato recentemente dovrebbe dare un grosso contributo alla ripresa

Fonte: *Teleborsa*

Rapporti e studi: Costruzioni e disagio abitativo: il dossier di Legambiente: 4 milioni di abitazioni realizzate negli ultimi 15 anni, un milione di case vuote nelle grandi città a fronte di un rilevantissimo disagio abitativo e una forte crisi del settore edilizio

16/07/2010. Quattro milioni di abitazioni realizzate negli ultimi 15 anni, un milione di case vuote nelle grandi città a fronte di un rilevantissimo disagio abitativo, con oltre 110mila famiglie sfrattate solo negli ultimi due anni, e una forte crisi del settore edilizio.

E' questa la situazione del "mattone" in Italia, sulla quale si è fatto il punto nel convegno Un'altra casa? organizzato a Roma da Legambiente.

L'associazione ha presentato, per l'occasione, tutti i numeri sulla situazione del cemento e del consumo di suolo nel nostro Paese, ma anche le sue proposte per dare risposta ai problemi delle città italiane e rilanciare il settore delle costruzioni, che attraversa una delle più gravi crisi che si ricordino e ha già lasciato negli ultimi due anni senza lavoro almeno 200.000 persone e portato alla chiusura di 15mila imprese edili.

La crisi del settore delle costruzioni in Italia - ha messo in luce Legambiente -, lo scempio del paesaggio realizzato in questi anni e la situazione di disagio abitativo che vivono centinaia di migliaia di famiglie, in difficoltà a trovare una casa a prezzi accessibili, sono alla base della crisi economica che stiamo vivendo.

Perché a spingere la realizzazione, tra il 1995 e il 2009, di 4 milioni di abitazioni - per oltre 3 miliardi di metri cubi di cemento - non è stata la domanda delle famiglie, ma la speculazione edilizia più bieca, per cui il prezzo delle case rimane irraggiungibile per chi ne ha bisogno, a cominciare dai giovani, dagli anziani e dagli immigrati.

Sono due i fenomeni più rilevanti e drammatici prodotti da questi anni di urbanizzazione. Il primo è rappresentato dalle periferie delle principali aree urbane, che sono cresciute senza alcun progetto metropolitano e ambientale, senza servizi e senza trasporto urbano. E la questione del disagio non riguarda solo l'accesso alla casa, ma più in generale la qualità della vita in queste periferie, prive di efficienti collegamenti ferroviari e metropolitani e da cui i residenti sono costretti a spostarsi in auto, senza speranze che la situazione migliori nei prossimi anni. Il secondo è la crescita dissennata di seconde case sulle aree costiere e, in generale, nei territori più belli e sensibili del Paese.

"Negli ultimi sei mesi ci sono stati ben otto tentativi di far passare un nuovo condono - ha dichiarato Vittorio Cogliati Dezza - e nella manovra in discussione in Parlamento si scambia la semplificazione con una deregulation esasperata. Ciò dimostra l'incapacità della nostra classe dirigente di pensare a un modello di sviluppo che valorizzi le vere ricchezze del nostro Paese e la sua inadeguatezza ad affrontare le questioni edilizie e abitative. Oltre a peggiorare la qualità della vita delle persone, l'urbanizzazione selvaggia le espone a nuovi rischi, perché nulla si fa sul fronte della sicurezza idrogeologica e sismica".

Se si vuole uscire dalla crisi economica, bisogna, allora, mettere in campo nuove idee e politiche per i centri urbani, e sostituire al modello di sviluppo centrato sul mattone, che caratterizza l'Italia, un altro più moderno e attento all'innovazione genetica e tecnologica, che abbia al centro il recupero del patrimonio edilizio, fermi il consumo di suolo e dia risposta alla domanda abitativa.

Nel dossier, Legambiente ricostruisce i numeri del consumo di suolo in Italia, che ha divorato oltre 21mila chilometri quadrati e rappresenta una rilevante questione ambientale e paesaggistica.

Vengono mediamente mangiati dal cemento ogni anno 500 km quadrati: circa 3 volte la superficie del Comune di Milano. Ma più che i numeri assoluti (basti dire che le aree con presenza di boschi sono cresciute tra il 1990 e il 2010 di circa il 20%) sono i processi prodotti nei diversi territori a far pensare; non è solo una questione di quantità ma soprattutto di qualità delle scelte insediative.

A preoccupare sono aree dove, negli ultimi 20 anni, l'urbanizzazione ha completamente stravolto il paesaggio, spesso con conseguenze irreversibili. Il rischio più grande che l'Italia sta correndo è che non ci si renda conto che il paesaggio è la sua risorsa più preziosa.

E se in teoria, il nostro è uno dei Paesi con vincoli paesaggistici più diffusi al mondo - comprendono il 47% del territorio, a dimostrazione del pregio e dell'originalità del nostro paesaggio - nella pratica queste indicazioni rimangono senza riferimenti e controlli, per i ritardi delle Regioni nel completare e aggiornare i Piani e per la latitanza del ministero dei Beni culturali, a cui si aggiunge quella dei dicasteri dell'Ambiente e delle Infrastrutture per quanto riguarda il dissesto idrogeologico, l'inquinamento delle aree urbane, l'edilizia abitativa.

Un'altra questione da affrontare è la pessima qualità dell'edilizia costruita negli ultimi 15 anni. Occorre una politica che riqualifichi e migliori le prestazioni energetiche del parco immobiliare esistente. Mentre in tutta Europa si guarda, infatti, a come innovare il settore, da noi si continuano a costruire brutti edifici e arretrati dal punto di vista tecnologico.

Di positivo c'è il successo di uno strumento come quello delle detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie (il cosiddetto "36%"), che ha permesso di realizzare interventi su ben 4 milioni e 100 mila abitazioni, ma che riguarda singoli interventi di privati che hanno un certo livello di reddito e, ad esempio, non ha mosso nulla nel Mezzogiorno.

E puntare sull'innovazione energetica è una ricetta che non può essere ancora rinviata, la nuova direttiva europea in materia di efficienza energetica in edilizia ha stabilito che dal 2021 tutti i nuovi interventi pubblici e privati dovranno avere consumi ed emissioni "prossime allo zero".

Questa prospettiva va costruita con attenzione, per permettere al settore delle costruzioni di arrivarci preparato e realizzare così quel progressivo miglioramento delle competenze del settore e delle prestazioni degli edifici.

Occorre, inoltre, uscire dalla logica - che ha prodotto danni inenarrabili nel territorio - per cui solo continuando a costruire case si potrà dare risposta alla domanda abitativa. Per fornire una possibilità a studenti, giovani coppie, immigrati e a chi oggi è in sofferenza occorre puntare alla creazione di un patrimonio di abitazioni pubbliche in affitto a prezzi accessibili.

In Italia quasi l'80% delle famiglie vive in una casa di proprietà: un livello, tra i più alti d'Europa, che non è conseguenza di un maggiore benessere, ma della mancanza di alternative, cioè delle carenze del mercato dell'affitto, sia privato che pubblico.

Per cambiare questa situazione occorre una politica nazionale che metta al centro il tema degli alloggi in affitto e una politica di finanziamento e di agevolazioni fiscali.

Servono novità anche sul fronte fiscale, in modo da premiare l'innovazione e creare le condizioni per cui il recupero diventi competitivo rispetto alle nuove edificazioni. In modo da dare ai Comuni gli strumenti per un'efficace gestione del patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato, e di mettere in moto interventi capaci di dare risposta al disagio abitativo.

Fonte: *Legambiente*

Rapporti e studi: Rapporto Banca d'Italia e Tecnoborsa: Mercato immobiliare: Acquisto casa: dati compravendite immobili al primo trimestre 2010

12/07/2010. Dal Sondaggio congiunturale presso gli agenti immobiliari sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto congiuntamente da Banca d'Italia e Tecnoborsa, è emerso che nel primo trimestre del 2010 è proseguito il calo della quota di agenti che segnalano una diminuzione dei prezzi, scesa al 42,6% dal 45,4% rilevato a fine 2009, e si è affiancato un aumento della quota di coloro che ne riscontrano una stabilità, che per il terzo trimestre consecutivo si colloca sopra il 50% (rispetto al 37,1% registrato nel primo trimestre 2009). Nei primi mesi dell'anno la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è salita al 71%, il valore più alto dall'inizio delle rilevazioni nel gennaio 2009 e il numero di case vendute è aumentato di oltre il 12% rispetto al periodo precedente. Il saldo positivo tra le risposte che segnalano l'aumento o la diminuzione congiunturale delle giacenze di incarichi a vendere è salito a 17,2 punti percentuali, interrompendo il progressivo calo registrato dall'avvio del sondaggio.

Permane la divergenza tra i prezzi di offerta e di domanda; tra le cause di cessazione dell'incarico a vendere, il 64,2% degli agenti indica che la motivazione principale è rappresentata dall'assenza di proposte di acquisto, a fronte di richieste del venditore ritenute troppo elevate (63,2% alla fine del 2009); inoltre, sono di nuovo aumentate le percentuali di coloro che segnalano un ritiro dell'incarico dovuto ad attese di prezzi più favorevoli o a proposte di acquisto a prezzi troppo bassi per il venditore.

Nel primo trimestre del 2010 il margine di riduzione del prezzo di vendita è leggermente diminuito (11,7%, contro 12,1% rilevato nell'inchiesta svolta in gennaio). I tempi che intercorrono tra il conferimento dell'incarico e la vendita effettiva si sono lievemente ridotti (6,4 mesi rispetto ai 7 della precedente rilevazione), risultando più contenuti nei centri di maggiori dimensioni; la quota di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo ipotecario è diminuita a circa il 66% (70% nella rilevazione precedente); il rapporto tra il prestito erogato e il valore dell'immobile si è stabilizzato intorno al 71% e migliorano le opinioni degli operatori sulle condizioni del mercato di riferimento.

Un maggiore ottimismo si riscontra nei centri di maggiori dimensioni ed è in deciso aumento l'incidenza delle attese di stazionarietà della situazione generale del mercato immobiliare a breve termine, rispetto all'inchiesta precedente (al 65,2 %, dal 59,5%).

L'Istat diffonde i dati, relativi al quarto trimestre 2009, delle convenzioni contenute negli atti notarili inerenti sia la compravendita di unità immobiliari, suddivise in immobili ad uso residenziale (abitazione e accessori) e immobili per lo svolgimento di attività economiche, sia la stipula di mutui, distinti in mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e con costituzione di ipoteca immobiliare. Nel quarto trimestre 2009, a livello nazionale, le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari sono pari a 238.977, in calo del 3,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Considerando la tipologia di utilizzo, anche nel quarto trimestre sono le compravendite di immobili ad uso economico a registrare la flessione maggiore (-8,7%), mentre le compravendite di immobili ad uso residenziale si riducono del 3,2%. Il calo osservato è, comunque, notevolmente inferiore per entrambe le tipologie di compravendite, rispetto a quello dei tre trimestri precedenti. Nel quarto trimestre 2009 le compravendite di unità immobiliari in totale si riducono in misura significativa nel Nord-Ovest e nel Nord-Est (rispettivamente -7% e -4,9%), meno nel Centro e nel Sud (rispettivamente -1% e -0,9%) e soltanto le Isole registrano una variazione tendenziale positiva con un aumento del 2%. Considerando l'intero anno 2009 si sono registrate complessivamente 822.436 compravendite di unità immobiliari, il 10% in meno rispetto al 2008; in particolare, le compravendite riguardanti immobili ad uso residenziale (762.203) sono diminuite del 9,6%, mentre quelle concernenti unità immobiliari adibite ad uso economico (53.093) si sono ridotte del 14,7%. Nello stesso anno sono stati stipulati complessivamente 758.679 mutui (310.535 non garantiti da ipoteca immobiliare e 448.144 con costituzione di ipoteca immobiliare), con un calo del 2,7% rispetto all'anno precedente.

Dai dati resi noti dall'Agenzia del Territorio nel corso del 2009 sono state scambiate 66.020 unità immobiliari ad uso non residenziale (uffici, negozi, capannoni, istituti di credito, alberghi ed edifici commerciali), con un calo medio del 15,6% rispetto al numero delle compravendite 2008 e con il massimo della flessione per le regioni del Nord Ovest (-19,3%). Il valore di scambio (stima) di negozi, uffici e capannoni, è pari a 19,7 miliardi di euro nel 2009, in calo del 22% rispetto al 2008. Un ufficio vale mediamente 265.000 euro,

un negozio 237.000 euro, mentre un capannone arriva a 631.000 euro (valori stimati). In particolare, per quanto riguarda il numero delle transazioni di negozi nel 2009 è stato di 1.665 unità a Roma, 1.487 a Milano (che registra anche la miglior dinamica di mercato rispetto allo stock); si difende Torino con 717 unità scambiate ma scendono le quotazioni dei negozi a Genova (-11,5%), Bologna (-7%), Roma (-4,3%), Verona (-3,1%); registrano, invece, un rialzo Venezia (+6%), Bari (+5,3%), Catania (+4,9%), Milano e Napoli intorno al +4,5%.

La quotazione media più alta per i negozi si ha nelle città di Roma e Venezia con più di 4.400 euro mq; il primato degli uffici compravenduti per il 2009 spetta alla città di Milano con 966 unità scambiate; segue Roma con 833 unità; in coda c'è Catania, con 52 transazioni. Le quotazioni degli uffici nel 2009 registrano un'ulteriore discesa a Bologna (-4% sul 2008), scendono anche Verona (-3,2%), Catania (-2,5%) e Roma (-2,3%). In tutte le altre maggiori città le quotazioni degli uffici sono più o meno stabili; in controtendenza Torino dove le quotazioni crescono del 3%.

Secondo Tecnocasa nel secondo semestre del 2009 a livello nazionale si evidenzia un calo delle quotazioni dell'1,2% per i box e dell'1,7% per i posti auto. Nelle grandi città le performance sono state migliori con una contrazione per i box dello 0,6% e per i posti auto dell'1,7%. I valori più alti si registrano sempre nelle zone centrali dove, comunque, la domanda di box è sempre più alta rispetto all'offerta.

La diminuzione percentuale più sensibile sui box ha interessato la città di Genova con -1,9% e la città di Napoli per i posti auto con -6,5%. Nella maggior parte dei casi chi acquista un box o un posto auto lo fa per uso diretto; più bassa la richiesta per investimento che può offrire a volte rendimenti superiori a quelli delle abitazioni. Nella seconda parte del 2009 il rendimento dei box è stato del 4,6% lordo annuo. Coloro che acquistano il box per uso diretto prediligono le tipologie annesse all'abitazione o non troppo lontane, adatte alle dimensioni di un'auto moderna, la presenza di un adeguato spazio di manovra, un ampio ingresso, la posizione preferibilmente a piano terra. Il taglio più richiesto è quello di 15-18 mq ma è apprezzata la possibilità di realizzare un soppalco e di poter inserire sia un'auto che una moto, la presenza di un punto luce e di un punto acqua. Chi vuole investire in questo segmento immobiliare deve valutare bene le zone, prediligendo quelle con scarsa possibilità di parcheggio; sarebbe inoltre opportuno informarsi sull'esistenza di interventi edilizi di nuova costruzione che hanno in dotazione il box oppure di progetti relativi esclusivamente alla nascita di box e posti auto.

Fonte: Tratto da TECNOBORSA