



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

7-20 agosto luglio 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Calabria: Piano Casa: Edilizia. Anche la Calabria ha il suo Piano casa

Rapporti e studi: Consumo di suolo, criticità nel dossier di Legambiente. 4 milioni di abitazioni realizzate negli ultimi 15 anni, scarsa qualità, case vuote e carenza di alloggi tra le priorità di intervento

Rapporti e studi: Mercato immobiliare, incremento nel I trimestre 2010. Pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio la nota sull'andamento dei volumi delle compravendite

Regione Calabria: Piano Casa: Edilizia. Anche la Calabria ha il suo Piano casa

16/08/2010. Era una promessa di campagna elettorale ed è stata mantenuta: con un'approvazione al fotofinish, nell'ultima seduta utile prima della pausa estiva, il Consiglio regionale della Calabria ha dato il via libera, mercoledì 4 agosto, alla legge sul piano casa. La legge recepisce l'intesa Stato-Regioni su ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni di edifici e che, nel caso specifico, consentirà aumenti di cubatura anche nei condomini.

Con l'entrata in vigore della legge – trascorsi 60 giorni di tempo concessi ai Comuni per limitare sul proprio territorio l'applicazione della norma – anche nella Regione della neo Giunta Scopelliti si accenderà il semaforo verde per chi vuole ingrandire o ricostruire, con bonus volumetrico, un immobile esistente. Il termine per depositare comunicazione di intervento è di 24 mesi dal giorno successivo alla pubblicazione del testo sul Bur.

La legge consente l'ampliamento in deroga al Prg, fino al 20%, di edifici e pertinenze a prevalente (cioè almeno al 70%) destinazione d'uso residenziale. «Uno dei due emendamenti approvati in aula – specifica Alfonso Dattolo, presidente della IV Commissione e relatore della legge – inserisce dei paletti e, alla fine, gli incrementi sono permessi solo per i fabbricati fino a mille metri cubi e per un massimo di 200 metri cubi. Per quanto riguarda demolizioni e ricostruzioni, limitate anch'esse ai soli fabbricati a prevalente uso abitativo, sono previste sul sedime originario dell'edificio e con un bonus fino al 35 per cento».

Fonte: *Edilizia & territorio*, agosto 2010

Proposta di legge n. 24/9 - "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" - Approvata in via definitiva il 4 agosto e in attesa di pubblicazione sul Bollettino

Rapporti e studi: Consumo di suolo, criticità nel dossier di Legambiente. 4 milioni di abitazioni realizzate negli ultimi 15 anni, scarsa qualità, case vuote e carenza di alloggi tra le priorità di intervento

19/08/2010 - 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 "mattoni" in Italia, sulla quale si è fatto il punto nel convegno Un'altra casa? organizzato a Roma da Legambiente il 15 luglio scorso.

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.

All'appuntamento sono intervenuti, tra gli altri, Vittorio Cogliati Dezza, presidente di Legambiente, Anna Marson, assessore all'urbanistica Regione Toscana, Roberto Della Seta, capogruppo Pd Commissione ambiente Senato, Fabio Granata, presidente commissione cultura Camera dei Deputati, Massimo Ghiloni, ANCE, Federico Oliva, presidente INU, Edoardo Zanchini, responsabile urbanistica Legambiente.

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 energetica e tecnologica, che abbia al centro il recupero del patrimonio edilizio, fermi il consumo di suolo e dia risposta alla domanda abitativa.

"La capacità di valorizzare le qualità del territorio italiano è una chiave imprescindibile per rispondere alle sfide della globalizzazione - ha commentato Edoardo Zanchini - e senza una chiara consapevolezza politica e culturale che lo sviluppo economico imperniato sul mattone è giunto a un punto morto, non usciremo da una situazione complicata e delicata come quella che stiamo vivendo. Per mettervi mano occorre avere ben presenti gli errori che l'hanno generata. Il primo sta nel pensare che sia principalmente una questione di procedure e che la risposta sia una deregulation sempre più spinta. Il secondo è credere che le questioni edilizie e urbanistiche siano da risolvere a livello locale, con strumenti e contrattazioni a livello comunale. Con Comuni che ripianano i bilanci con gli oneri di urbanizzazione di speculazioni edilizie, ma continuano a non avere aree o soldi per realizzare gli interventi di cui ci sarebbe bisogno, a meno di non regalare altri metri cubi alla speculazione".

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.

Per Legambiente, serve un ministero che si occupi dell'insieme delle politiche che riguardano le aree urbane e degli alloggi. "In tutti i principali Paesi europei, negli Stati Uniti come in Russia, in Cina e India esiste un ministero che si occupa dei problemi delle città e dell'edilizia abitativa - ha sottolineato Zanchini -. Non dobbiamo riportare poteri allo Stato, semmai pretendere che finalmente si esercitino indispensabili compiti di indirizzo in materie fondamentali come il governo del territorio, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, il diritto alla casa e all'accesso ad alcuni servizi essenziali. Indirizzi che saranno le Regioni a declinare con norme regionali e i Comuni a introdurre nei loro strumenti di pianificazione, ma senza le quali è impossibile muovere alcun cambiamento".

Un'altra questione da affrontare è la pessima qualità dell'edilizia costruita negli ultimi 15 anni. Occorre una politica che riqualfichi 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: Mercato immobiliare, incremento nel I trimestre 2010. Pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio la nota sull'andamento dei volumi delle compravendite

11/08/2010 - È disponibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) la Nota trimestrale, che fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del primo trimestre 2010, messi a confronto con i dati dello stesso periodo nel 2009.

La Notatrimestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, evidenzia che nel primo trimestre 2010 il volume di compravendite complessivo è stato di 309.947 transazioni (NTN), con incremento del 3,4% rispetto al primo trimestre 2009 (tasso tendenziale annuo).

L'andamento del mercato immobiliare, pertanto, mostra chiaramente un'inversione di tendenza rispetto a quanto rilevato negli ultimi tre anni.

È bene tener presente che il confronto è effettuato sul primo trimestre 2009, periodo in cui si verificò un drastico ridimensionamento delle transazioni, uno dei più bassi degli ultimi anni (nel I trimestre 2009 si registrò -17,8% sul I trimestre 2008). Se si effettua il confronto con il I trimestre 2008, il volume di compravendite del I trimestre 2010 risulta ancora inferiore del 15% circa.

Gli andamenti si differenziano sensibilmente per i diversi settori. In particolare, andamenti positivi si registrano per il 'residenziale' (+4,2%), le 'pertinenze' che annoverano posti auto e magazzini (+5,6%) e per le tipologie conteggiate in 'altro' (+5,6%).

Appare, invece, ancora in difficoltà il mercato non residenziale. Il settore commerciale e quello produttivo, con, rispettivamente, -0,6% e -0,2%, risultano oramai alla fine del ciclo negativo assumendo valori tendenziali di sostanziale stazionarietà. Il mercato del terziario registra una variazione negativa più consistente (-1,3%), che, sebbene modesta, segnala una perdurante incertezza negli andamenti altalenanti che hanno contraddistinto il mercato di questo segmento immobiliare del settore nel corso del 2009.

In particolare:

il settore residenziale con 141.770 compravendite presenta un tasso tendenziale positivo in tutte le macro aree, sebbene più contenuto per il Nord (+2,7%), leggermente più elevato per le regioni del Sud (+3,9%) e decisamente positivo nel Centro (+7,9%).

il settore terziario con 3.409 transazioni, è il settore che registra il calo più elevato dovuto al tasso tendenziale decisamente negativo che si registra nelle regioni del Centro, -16% circa, mentre il settore è in leggera crescita nel Nord, +1,8%, e, soprattutto, nel Sud, +6,8%, area che risultava in crescita anche nel trimestre precedente;

il settore commerciale con 8.677 NTN complessivi è praticamente stazionario con andamenti migliori nel Sud (+5,9%) e nel Centro (+1,9%) ed ancora negativi nel Nord (-5,9%);

il settore produttivo con 2.525 compravendite è complessivamente stazionario, ma risulta ancora in calo sia nel Nord (-4,5%) sia nel Centro (-4,7%) mentre nelle regioni del Sud si evidenzia un andamento decisamente positivo, +28,2%.

Si conferma, inoltre, come già messo in evidenza nelle Note trimestrali precedenti, il miglior andamento del settore residenziale nei Capoluoghi con un recupero di compravendite pari al 9,7%, mentre nei Comuni non capoluogo il mercato stenta ancora a riprendersi (+1,8%), pur segnando un tasso positivo dopo un biennio fortemente negativo.

Anche per le principali 8 città e relative province si conferma tale tendenza, con uno scarso recupero nei Comuni non capoluogo (+2,5%) ed una sensibile ripresa delle compravendite nelle città, +10,7% mediamente, con ottimi risultati (tasso superiore al 15%) per Roma, Napoli e Firenze.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale, Agenzia del Territorio