



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

26 marzo-1 aprile 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Liguria:** Politiche abitative: Contro il caro-casa, recuperare gli alloggi sfitti. Da uno studio del Ministero dell'Economia emerge che sono in Liguria le case più care d'Italia. La Regione interviene per recuperare alloggi Erp

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Da alienazioni, fondi per riqualificare alloggi Erp. La Regione utilizzerà i 440 milioni di euro ricavati dalla dismissione e alienazione di 5 mila alloggi per recuperare e riqualificare le unità abitative sfitte non assegnabili

**Regione Molise:** Piano Casa: Meno vincoli per le strutture sportive. La Finanziaria regionale chiarisce portata degli ampliamenti e rispetto degli standard urbanistici

**Regione Sicilia:** Politiche abitative: Recupero dei centri storici

**Regione Veneto:** Politiche abitative: Riqualificazione urbana e social housing, 22 mln. Accordo tra Regione e Ministero delle infrastrutture per la realizzazione di 195 alloggi

**Regione Veneto:** Piano casa: I costruttori chiedono proroga e modifica del Piano Casa

**Piano Casa:** Ance e il piano casa

**Rapporti e studi:** Consumo suolo: Europa, cresce il suolo coperto artificialmente. In Italia a divorare il suolo sono le aree industriali e commerciali

**Rapporti e studi:** Mercato immobiliare: Nomisma. 1° Rapporto 2011

**Rapporti e studi:** Mercato immobiliare: Osservatorio Nazionale della Federconsumatori: Compare casa costa 18 anni di stipendi. Prezzi e affitti alle stelle, costi di manutenzione triplicati: in dieci anni aumenti da 241 a 707 euro al mese

---

**Regione Liguria:** Politiche abitative: Contro il caro-casa, recuperare gli alloggi sfitti. Da uno studio del Ministero dell'Economia emerge che sono in Liguria le case più care d'Italia. La Regione interviene per recuperare alloggi Erp

---

26/03/2011. È della Liguria il record nazionale dell'indice delle quotazioni immobiliari stabilito dal Ministero dell'Economia. Case care e reddito inferiore alla media: un mix micidiale sottolineato dalle cifre snocciate dall'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo e che saranno presentate nel corso del Convegno Abitare in Liguria giovedì scorso.

I problemi per la Liguria vengono da lontano: da un territorio "in linea" che vede la progressiva saturazione degli spazi lungo la fascia costiera, ugualmente interessata al progressivo aumento della popolazione in età avanzata e con un mercato immobiliare con valori molto alti - dovuti alla presenza del fenomeno delle seconde case, che rappresentano circa il 40% dello stock abitativo, con punte di oltre il 70%.

Cifre alla mano, infatti, l'indicatore delle quotazioni immobiliari (un indice compreso tra 0 e 1) è per la Liguria dello 0,3441, mentre nel resto del Nordovest è pari a 0,2211. Inoltre, più del 62% della popolazione vive nei 51 Comuni (su 235) dove l'indice è superiore a quello medio regionale.

L'oggettiva difficoltà ad accedere alla proprietà di un'abitazione si traduce in una comparazione tanto semplice quanto preoccupante: per comprar casa nella nostra regione servono dieci anni di stipendio contro i circa sei della media nazionale.

"L'accesso alla casa", commenta amaro l'assessore alle politiche abitative Giovanni Boitano, "è da sempre una delle principali criticità del nostro territorio, tenendo anche conto che il fabbisogno di casa è in aumento perché sono purtroppo in aumento le povertà".

"In questo contesto l'intervento pubblico si era finora indirizzato verso le realtà territoriali in cui maggiore si presentava la tensione abitativa, quindi lungo la costa, dove si è concentrata l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica. È invece nella fascia intermedia che si potrebbe giocare la scommessa per il rilancio del territorio con la risposta al fabbisogno abitativo", è l'analisi dell'assessore.

Sono infatti i comuni entro una fascia di 15-20 km dal mare che vedono un aumento di popolazione giovane, fenomeno che si è andato progressivamente affermando negli ultimi 15 anni. Ma è proprio in questa zona che sono pressoché assenti interventi di edilizia residenziale pubblica.

E qui si tocca un problema cronico della nostra nazione, basti pensare che in Liguria (dato perfettamente in linea con quello italiano) sono circa il 4% gli alloggi in affitto a canone sociale, a fronte del 34% dell'Olanda e del 20% del Regno Unito: investendo solo lo 0,6% del Pil in progetti di social housing contro una media europea dell'1%, l'Italia è fra i fanalini di coda, seguita soltanto da Lussemburgo, Portogallo e Grecia.

In Liguria si registra una richiesta di sostegno pubblico all'abitare da parte di almeno 3 nuclei familiari su 100, che comporta un fabbisogno a livello regionale stimabile in oltre 25.000 unità immobiliari contro le 20.383 a disposizione.

"Come Regione", conclude Boitano, "cerchiamo di dare una risposta lavorando sull'eliminazione degli alloggi sfitti e finanziando il recupero di case di edilizia residenziale pubblica. 1000 nuovi alloggi entreranno sul mercato nel 2011, a questi se ne aggiungeranno altri 1000 di social housing e a canone sostenibile realizzati attraverso interventi pubblici e privati".

Fonte: [www.regione.liguria.it](http://www.regione.liguria.it)

---

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Da alienazioni, fondi per riqualificare alloggi Erp. La Regione utilizzerà i 440 milioni di euro ricavati dalla dismissione e alienazione di 5 mila alloggi per recuperare e riqualificare le unità abitative sfitte non assegnabili

---

28/03/2011. La Regione Lombardia dal gennaio 2008 ha approvato 56 programmi di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica, che prevedono la dismissione o alienazione di circa 5.000 alloggi (4.750 di proprietà Aler e 250 dei Comuni). L'operazione si stima possa garantire introiti per 440 milioni di euro.

Sono i numeri ricordati dall'assessore regionale alla Casa Domenico Zambetti che, nel pomeriggio, ha partecipato a un convegno che aveva proprio come oggetto la dismissione degli alloggi pubblici.

"Questo tipo di operazione - ha precisato Zambetti - non deve essere vista e percepita come una modalità per fare cassa, ma deve essere intesa come uno strumento attraverso il quale si vogliono raggiungere determinati obiettivi. Anzitutto disporre di un patrimonio efficiente, razionale e qualificato dal punto di vista edilizio, impiantistico, della sicurezza e della socialità; poi dare la possibilità a persone e famiglie di diventare finalmente proprietari della casa che abitano".

DAI PROVENTI NUOVI INVESTIMENTI NEL PUBBLICO - Le economie derivanti devono essere destinate obbligatoriamente allo sviluppo e alla valorizzazione del patrimonio Erp con priorità per il recupero delle unità abitative sfitte non assegnabili, proprio per prevenire il fenomeno dell'occupazione abusiva, nonché per interventi finalizzati alla sicurezza degli inquilini, per l'adeguamento degli impianti elettrici, per l'eliminazione dell'amianto, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, per interventi finalizzati al risparmio energetico.

Una particolare attenzione viene anche riservata agli indirizzi per l'inserimento paesaggistico e ambientale nei nuovi quartieri e per il recupero degli esistenti degradati e delle aree dismesse, rendendo disponibili aree e volumi per l'housing sociale.

"L'azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico - ha ribadito l'assessore Zambetti - si inserisce in un contesto economico e sociale di forte criticità e per questo richiede l'impegno di tutti i soggetti lombardi pubblici e privati per individuare insieme nuove modalità di risposta ai fabbisogni abitativi".

"Concluderà questo percorso - ha concluso l'assessore Zambetti - la sottoscrizione di un Patto regionale per la casa, che coinvolga tutti gli operatori del settore e del sistema economico finanziario nell'attuazione di nuove politiche regionali".

Fonte: [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)

---

**Regione Molise:** Piano Casa: meno vincoli per le strutture sportive. La Finanziaria regionale chiarisce portata degli ampliamenti e rispetto degli standard urbanistici

---

26/03/2011 - Novità per il Piano Casa del Molise. La LR 30/2009 subisce qualche cambiamento con la Legge Finanziaria Regionale 2/2011, che snellisce gli adempimenti per la realizzazione di strutture sportive, chiarendo anche la portata degli ampliamenti e il rispetto degli standard urbanistici.

La norma chiarisce la portata degli ampliamenti, spiegando che, a condizione di preservare l'agibilità dei locali, è possibile derogare ai limiti in termini di superfici e altezze previsti dai regolamenti locali.

Negli interventi edilizi sulle singole unità abitative diventa obbligatorio il rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e le aree pubbliche destinate ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi.

La versione originale del Piano Casa prescriveva invece di attenersi solo ai rapporti massimi tra aree residenziali e spazi pubblici.

Alla luce delle modifiche apportate, diventa quindi obbligatorio il riferimento non solo all'articolo 3, ma anche all'articolo 5 del DM 1444/1968.

La Finanziaria introduce un allentamento dei vincoli per la realizzazione di strutture sportive, con annessi locali complementari. A differenza di quanto stabilito nella legge 30, le strutture possono anche non essere omologate ma devono conformarsi ai requisiti dell'impianto sportivo d'esercizio o complementare.

In base al Piano Casa, la volumetria complessiva delle strutture sportive non può superare i 300 metri cubi. La Finanziaria regionale specifica però che i Comuni possono stabilire il volume massimo, destinato alle coperture degli impianti, da non considerare nel computo complessivo.

Ricordiamo che il Piano Casa del Molise ha già subito qualche modifica con la Finanziaria Regionale 2010, che ha ampliato la portata degli interventi.

Fonte: *Paola Mammarella, sito internet edilportale*

---

Legge regionale 01/02/ 2011 n. 2- Regione Molise - Legge finanziaria 2011

---

**Regione Sicilia:** Politiche abitative: Recupero dei centri storici

---

28/03/2011. Il nuovo avviso pubblico prevede il differimento al 3 giugno dell'apertura dello sportello per le istanze e la possibilità di presentare la semplice copia della richiesta di concessione edilizia

L'assessore regionale alle Infrastrutture e alla Mobilità, Pier Carmelo Russo, ha firmato il decreto di approvazione dell'Avviso pubblico per la realizzazione di interventi di recupero degli edifici situati nei centri storici, che sostituisce integralmente quello pubblicato sulla GURS del 3 dicembre 2010, n.53.

"Il nuovo avviso - spiega Russo - aderisce alle richieste dei cittadini pervenute tramite le organizzazioni di categoria, le imprese ed i tecnici".

Le innovazioni riguardano, in primo luogo, il differimento al 3 giugno 2011 della data di apertura dello sportello per la presentazione delle istanze, nonché la possibilità di presentare, quale documento occorrente, tra gli altri, la semplice copia della richiesta di concessione edilizia protocollata dall'amministrazione comunale.

Cio' allo scopo di non precludere al cittadino l'accesso al beneficio, a causa dei tempi burocratici di attesa per l'ottenimento del documento concessorio finale: tempi particolarmente lunghi, trattandosi di interventi da effettuarsi nei centri storici.

Inoltre, non sarà più necessario presentare la fidejussione bancaria o assicurativa, estremamente difficile da ottenere, anche secondo l'Istituto convenzionato, in aggiunta al mutuo, e particolarmente onerosa, che rischiava di vanificare l'aiuto richiesto.

L'Avviso sarà pubblicato venerdì 1° aprile 2011 sulla GURS ed è già consultabile sul sito internet del Dipartimento regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti.

Fonte: [www.regione.sicilia.it](http://www.regione.sicilia.it)

---

**Regione Veneto:** Politiche abitative: Riqualficazione urbana e social housing, 22 mln. Accordo tra Regione e Ministero delle infrastrutture per la realizzazione di 195 alloggi

---

26/03/2011 - Prosegue con il Veneto il "Programma di riqualficazione urbana per alloggi a canone sostenibile" del Governo, che ha attivato oltre 280 milioni di euro di finanziamenti statali da ripartire con le Regioni e le Province autonome.

L'iniziativa Stato-Regione interviene nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, favorendo la riqualficazione urbana ed il recupero degli immobili dismessi nei Comuni caratterizzati da degrado urbanistico ed ambientale.

Il Veneto beneficerà in tutto di 21 milioni e 921 mila euro, di cui 16,8 milioni stanziati dallo Stato ed oltre 5 milioni di euro messi a disposizione dalla Regione. A questi si aggiungono le risorse messe a disposizione dai Comuni finanziati, che partecipano con almeno il 14 per cento del finanziamento complessivo ricevuto.

La Regione ha selezionato con un apposito bando di concorso cinque Comuni. A Verona sono stati assegnati 10 milioni, a Venezia 7 milioni e 500 mila euro, e a Marcon circa 2 milioni. Seguono Casale sul Sile, con quasi un milione e 400 mila euro, e San Michele al T con un milione e 250 mila euro.

Secondo l'assessore regionale all'edilizia residenziale pubblica, Massimo Giorgetti, che ha sottoscritto l'accordo, con queste risorse sarà possibile incrementare il patrimonio abitativo con la realizzazione di 195 nuovi alloggi da assegnare a canoni moderati.

Giorgetti ha affermato che nella scelta degli interventi è stata data priorità alle proposte di risparmio energetico e utilizzo delle fonti rinnovabili.

L'Assessore ha riferito anche che i comuni interessati saranno contattati a breve per la sottoscrizione delle convenzioni attuative. Con questi presupposti, i lavori potrebbero partire prima dell'estate.

Ricordiamo che hanno già sottoscritto gli accordi di programma con il Ministero le Regioni Emilia Romagna, Piemonte, Umbria, Molise, Basilicata, Sicilia, Liguria, Lombardia, Campania, Sardegna, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Puglia e Provincia di Trento

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

---

**Regione Veneto:** Piano casa: i costruttori chiedono proroga e modifica del piano

---

26/03/2011. Visto il successo in Veneto del Piano Casa l'Ance propone di prorogarlo eliminando alcuni vincoli

Il Piano Casa è stato un flop in quasi tutte le regioni italiane che l'hanno varato, ma non in Veneto dove, secondo i dati dell'Osservatorio congiunturale sul mercato delle costruzioni di Unioncamere, sono state presentate ben 23 mila domande.

Complessivamente, in Veneto il Piano Casa ha attivato o rende attivabili 720 milioni di investimenti, di cui 650 relativi al residenziale, il settore che ha registrato il maggior numero di domande (21.700).

*Le proposte di modifica dei costruttori*

Alla luce di questi risultati, che hanno alleviato il peso della crisi che ha colpito il settore dell'edilizia (-6% in Veneto nel 2010, e un -2,4% previsto per quest'anno), i costruttori veneti chiedono che il Piano casa regionale (legge 14/09) sia prorogato - è in scadenza a fine giugno - e siano introdotte delle modifiche volte ad eliminare alcuni vincoli. In particolare, l'Ance Veneto chiede che gli interventi di ampliamento siano ammessi anche sui fabbricati adibiti ad attività produttive e sulle abitazioni nei centri storici. Un'altra proposta, anch'essa fatta pervenire agli uffici della Regione, punta alla riqualficazione del parco immobiliare urbano, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici più vecchi e incentivando la bioedilizia.

*Tre progetti di legge fermi in Commissione*

Nei giorni scorsi l'assessore regionale ai Trasporti, Renato Chisso, si è detto favorevole ad una proroga del Piano Casa. Uno slittamento dei termini - oltre a modifiche alla legge 14/09 - è tra l'altro previsto in tre progetti di legge (presentati da Lega, Udc e Pdl) rimasti bloccati da mesi in seconda commissione del Consiglio regionale.

*Fonte. sito internet casa e clima*

---

**Piano Casa:** Ance e il piano casa

---

26/03/2011. Buzzetti: "Italia in ritardo di 60 anni rispetto ai Paesi Ue. Con la semplificazione delle norme, la demolizione dei vecchi edifici e le ristrutturazioni si può recuperare"

Un mix tra le misure varate dal Consiglio dei ministri e le agevolazioni fiscali approvate dal governo Prodi.

È quello che auspica il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti per il rilancio dell'edilizia. Il numero uno dei costruttori è entrato nel dibattito con la propria ricetta per risollevare le sorti del comparto: "Meglio la riqualficazione urbana che l'ampliamento volumetrico delle villette. È possibile ripartire, ma il Piano Casa dovrebbe trasformarsi in un Piano Citta', coniugando le iniziative per la liberalizzazione economica e la semplificazione delle procedure alle misure sulle ristrutturazioni approvate dal Governo Prodi, come detrazione Irpef del 36% sulle ristrutturazioni, Iva agevolata e sconti fiscali per la riqualficazione energetica degli edifici".

A giudizio di Guzzetti, l'Italia sarebbe indietro di circa 60 anni rispetto ai Paesi dell'Unione europea. Un gap che, secondo il presidente dell'Ance, potrebbe essere colmato con la semplificazione delle norme per il cambio delle destinazioni d'uso, la demolizione dei vecchi edifici e le ristrutturazioni. Misure che dovrebbero essere affiancate da incentivi per il risparmio energetico. Simili operazioni sarebbero infatti poco invasive per il territorio e non causerebbero alcun tipo di impatto sui beni storici, culturali e paesaggistici.

Perplesso sul rilancio del Piano Casa sono state espresse anche dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (Cnappc), secondo il quale il pacchetto avrebbe senso solo se coordinato con le realtà locali per la riqualficazione di periferie e contesti locali degradati.

*Fonte: OIPA Magazine*

---

**Rapporti e studi:** Consumo suolo: Europa, cresce il suolo coperto artificialmente. In Italia a divorare il suolo sono le aree industriali e commerciali

---

31/03/2011. Dall'Agenzia europea per l'ambiente uno studio indaga come l'utilizzo del suolo in Europa sia mutato nel corso degli ultimi decenni. Un quadro generale dal quale emerge una generale e diffusa richiesta di terreno, sempre più conteso e ridotto.

IN EUROPA DIMINUISCONO AREE NATURALI E TERRENI AD USO AGRICOLO. Cresce la copertura "artificiale" del suolo, con un aumento che l'Aea stima del 3,4 per cento tra il 2000 e il 2006. Su 36 paesi, per una superficie complessiva di 5,42 milioni di kmq, la ricerca constata un numero di aree urbane o dedicate alle infrastrutture sempre più elevato. In calo, invece, la quota di terreni ad uso

agricolo, gestiti in modo sempre più "intensivo", seguite dalle aree naturali e le zone umide, anche se, in questo ultimo caso, la riduzione è meno rapida.

Il panorama constatato dallo studio, commenta l'Agenzia europea, necessita di un'azione politica integrata che da queste premesse si sviluppi per poter gestire al meglio le esigenze territoriali, scongiurando rischi ambientali e uso selvaggio dei terreni.

ITALIA, ORA IL DRIVER SONO LE UNITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI. Guardando all'Italia, dominano i terreni agricoli (52 per cento), seguiti da foresta (30 per cento) e aree seminaturali (9 per cento). Pianura Padana, aree limitrofe di Milano e Roma risultano essere, con considerazione al periodo 2000-2006, le zone più sfruttate. Se in quei sei anni il driver di crescita per l'Italia era rappresentato dallo sviluppo urbano, ora ad estendersi sono principalmente le unità industriali e commerciali (41 per cento). L'espansione residenziale resta in seconda posizione, nell'utilizzo di terra, con una quota del 27 per cento, in calo della metà rispetto al periodo precedente. Poi, a contendersi la terra, i cantieri edili (14 per cento), i siti di estrazione mineraria (10 per cento), reti di trasporto (4 per cento) e, infine, strutture sportive e ricreative (3 per cento).

Fonte: sito internet casa e clima

## Rapporti e studi: Nomisma. I° Rapporto immobiliare 2011

28/03/2011. Calano lievemente i prezzi, non abbastanza per rilanciare le compravendite

Nonostante la positiva evoluzione del clima di fiducia negli operatori, non sembra ancora esaurirsi la fase recessiva che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nell'ultimo triennio, e non solo per effetto del quadro macroeconomico. È quanto emerge dall'ultimo Rapporto dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma – il primo del 2011 – che restituisce, in oltre 200 pagine, la fotografia più recente dell'Italia del "matteone".

Un'istantanea che inquadra le 13 principali aree metropolitane (oltre a Milano, Roma e naturalmente Bologna, anche Torino, Napoli, Bari, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Padova, Palermo, Venezia-Mestre) e 13 città intermedie (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona), raccontando di un'Italia sospesa, in cui tutti gli attori del sistema – dalle famiglie agli operatori economici, alle fonti di credito – sembrano chiamati a rivalutare piani, parametri e previsioni.

### *I salienti del Rapporto*

I fattori che nei primi mesi del 2010 avevano ispirato un eccesso di ottimismo – si legge nel documento - si sono scontrati con dinamiche di mercato particolarmente rigide, che ora disegnano un quadro di stagnazione, destinato ad appesantire ogni previsione.

Tra gli elementi nuovi e preoccupanti emersi dal Rapporto: il calo delle compravendite registrato nel secondo semestre del 2010 (-3,5% rispetto allo stesso periodo del 2009, con punte del -5,5% nei centri urbani minori e del -10% al Sud), che, seppur parzialmente compensato da una buona capacità di tenuta dei mercati urbani del Centro-Nord, porta il saldo annuale ad appena un +0,4% rispetto al 2009; l'insensibilità delle quotazioni (dinamica che ormai avvicina Nord e Sud, centri e periferie) alla progressiva flessione della domanda e, non ultimo, il difficile accesso ai mutui da parte delle famiglie, a causa non dei tassi di interesse (esigui nel corso del 2010), ma dell'atteggiamento severo mostrato dal sistema creditizio, più impegnato a sostenere i mutui dei nuclei oggi in bilico e le imprese in difficoltà, che a concedere nuove operazioni.

Ed è proprio la maggiore selettività scaturita dalla crisi finanziaria che, riducendo la disponibilità di un supporto divenuto per molti italiani imprescindibile, pregiudica, di fatto, le prospettive di una pronta ripresa del mercato.

Ma le capacità negoziali del sistema bancario non paiono illimitate – si legge nel Rapporto - soprattutto nella prospettiva che il progressivo innalzamento dei tassi di interesse determini un ampliamento delle sofferenze. In sintesi, "considerata l'ingente mole di invenduto – spiega Luca Dondi, responsabile dell'Area Immobiliare di Nomisma – e in assenza di una repentina correzione al ribasso dei prezzi, specie delle localizzazioni secondarie e di un allentamento dei criteri di concessione del credito è, infatti, impossibile ipotizzare che l'offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda".

### *Il nuovo indice Nomisma per un corretto pricing*

Una situazione di stallo, dunque, dove tutti gli attori del sistema, senza eccezioni, sembrano accomunati dall'incertezza sui valori di mercato.

"Quanto vale davvero questo immobile"? Per dare una risposta più affidabile ad un interrogativo che si fa pressante, Nomisma ha messo a punto un nuovo strumento di valutazione – l'indice di "illiquidità" - presentato contestualmente al Rapporto, che misura la capacità di un immobile di essere prontamente trasformato in moneta, senza significative perdite in conto capitale. Il nuovo indice, nella sua prima formulazione, tiene conto non solo degli elementi tradizionali, ma anche degli sconti che vengono praticati sulle transazioni (cresciuti nel 2010 in tutti i mercati segmenti, ad eccezione delle abitazioni nelle gradi aree urbane) e dei tempi medi di vendita che continuano a dilatarsi. Applicato ai 13 maggiori centri urbani osservati nel periodo 2006-2010, l'indice rivela che a fine 2010, nel segmento delle abitazioni nuove e usate l'area meno illiquida risulta essere quella di Milano (con domanda in aumento e sconti bassi, livelli di compravendite ancora esigui, tempi di vendita elevati e prezzi ai minimi), mentre Palermo si colloca all'estremo opposto.

Un parametro di performance prezioso - perché ancorato più saldamente alle dinamiche di mercato territoriali - al servizio non solo degli operatori e delle fonti di credito, ma anche delle famiglie, impegnate a valutare un acquisto o una dismissione in un contesto in cui i prezzi sembrano voler resistere al calo delle compravendite.

### *Le previsioni per il 2011-2012*

I dati previsionali sui prezzi degli immobili nelle 13 grandi aree urbane, d'altronde, sembrano confermare questo andamento. L'osservazione della dinamica media dei valori di compravendita porta infatti a prevedere per il biennio 2011/2012 variazioni di modesta entità sulle quotazioni delle abitazioni (+0,6% per il secondo semestre del 2011; + 1,9% nel secondo semestre del 2012), disegnando anche per il futuro un quadro di stagnazione del settore.

Fonte: Nomisma

**Rapporti e studi:** Mercato immobiliare: Osservatorio Nazionale della Federconsumatori: Compare casa costa 18 anni di stipendi. Prezzi e affitti alle stelle, costi di manutenzione triplicati: in dieci anni aumenti da 241 a 707 euro al mese

29/03/2011. Case sempre più care, affitti alle stelle e costi di manutenzione che sono triplicati in dieci anni. Ormai per comprare un'abitazione media, 90 metri quadrati in zona semicentrale di una grande area metropolitana, bisogna mettere da parte più di 18 anni di stipendi. Sempre dal 2001 a oggi i costi per la casa, dalle bollette alle tasse, dai canoni di locazione ai mutui, sono aumentati di 241 euro al mese per una casa di proprietà e di 707 euro per un'abitazione in affitto. A fare i calcoli sono le associazioni dei consumatori Federconsumatori e Adusbef.

AUMENTI VERTIGINOSI - In particolare l'Osservatorio Nazionale della Federconsumatori, che ha elaborato i dati, evidenzia che dal 2001 al 2011, ci sono stati aumenti vertiginosi in tutte le voci di uscita della casa: dalla manutenzione (+308% per una casa in affitto

e +260% per una casa in proprietà) al condominio (+87% in entrambi i casi), dalla nettezza urbana al riscaldamento. Solo le spese per il telefono hanno visto in dieci anni un calo: -9% (però dal 2010 al 2011 sono aumentate del 7%). «Lo studio conferma che i costi relativi alla casa - sottolineano Federconsumatori e Adusbef - continuano a pesare fortemente sui bilanci familiari». Ad aggravare la situazione - proseguono le associazioni guidate da Rosario Trefiletti e Elio Lannutti - contribuiscono gli ulteriori rincari previsti per le spese connesse alla casa: dalla luce al riscaldamento, dal gas alla nettezza urbana. In media, rispetto al 2010, vi sarà un aggravio del +4%, pari a 57,80 euro al mese, per chi ha un appartamento in affitto, del +7%, pari a 64,90 euro al mese, per chi ha un appartamento di proprietà. «Il confronto appare impressionante - rilevano ancora le associazioni dei consumatori - spostando il termine di paragone al 2001: per la casa in affitto i costi sono cresciuti dell'83%, ovvero +707,15 euro al mese, pari a 8.485,80 euro l'anno; per la casa di proprietà i costi sono aumentati del 33%, ovvero +241,35 euro al mese, pari a 2.896,20 euro l'anno». Le due associazioni sollecitano allora «urgenti provvedimenti rivolti da un lato a ridurre il costo dell'abitazione, soprattutto per i ceti più deboli, dotando il Paese di un serio piano per l'edilizia residenziale e, dall'altro, a sostenere il potere di acquisto delle famiglie, attraverso una detassazione per il reddito fisso».

*Fonte: Corriere della sera*