



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

5-26 agosto 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Lazio:** Piano Casa: La nuova legge preoccupa l'Inu. Valutazione positiva sull'attenzione posta all'housing sociale della norma rinnovata

**Regione Lazio:** Piano Casa: Approvato il Piano Casa. Le norme su ampliamenti, demo/ricostruzione e cambi di destinazione d'uso saranno in vigore per 3 anni dalla pubblicazione della legge

**Regione Puglia:** Piano Casa: La nuova legge in vigore fino a dicembre 2012. Recepite le norme per la riqualificazione urbana del Decreto Sviluppo

**Regione Sicilia:** Politiche abitative: Alloggi a canone sostenibile. Intesa tra Min. delle infrastrutture e regione. 25 mln di euro per finanziare otto Comuni

**Regione Umbria:** Piano Casa: Le modifiche entrano nel vivo. Due delibere per miglioramento energetico e ampliamento di edifici residenziali e produttivi

**Piano Casa:** Bonus più ricchi in Lazio e Puglia

**Rapporti e studi:** Mercati: Qualità del credito in ripresa nel 2011

**Rapporti e studi:** Riqualificazione urbana, Finco insiste su norme e incentivi. Basso livello qualitativo del patrimonio immobiliare, urgenti gli interventi di recupero e trasformazione urbana ed energetica

**Rapporti e studi:** Mercato: Edifici residenziali, timida ripresa per le compravendite. In vantaggio Nord Italia, capoluoghi e grandi città secondo lo studio condotto da Agenzia del Territorio e Abi

**Rapporti e studi:** Ricerca Ance: 1 mld di euro in costruzioni genera 17.000 occupati e 58% di acquisti interni. Uno studio intersettoriale di Ance analizza le relazioni del settore delle costruzioni con gli altri settori economici

**Rapporti e studi:** Rilevazioni Fiaip. Mercato immobiliare in stallo nel primo semestre 2011

---

**Regione Lazio:** Piano Casa: La nuova legge preoccupa l'Inu. Valutazione positiva sull'attenzione posta all'housing sociale della norma rinnovata

23/08/2011 - Nuova versione del Piano Casa Lazio peggiore della precedente. È la denuncia rivolta da Inu, Istituto nazionale di Urbanistica, alla nuova legge per il rilancio dell'edilizia, approvata dopo un iter lungo e burrascoso in Consiglio Regionale.

A causa degli scarsi risultati ottenuti dalla norma per gli interventi a tempo e in deroga alla normativa vigente, viene prorogata di 3 anni la deadline delle misure, che perdono anche alcuni dei vincoli colpevoli di averne frenato l'applicazione.

L'Inu si è detta preoccupata in particolar modo dalle disposizioni che affidano la riqualificazione ambientale e delle periferie a progetti edilizi in deroga ai piani, autocertificati da un tecnico privato.

La nuova norma ammette cambi di destinazione d'uso delle aree produttive, demolizioni e ricostruzioni nelle zone storiche, interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento nei parchi e nelle aree di pregio.

Misure che, secondo l'Istituto nazionale di urbanistica, non corrisponderebbero a una vera e propria riqualificazione, che avrebbe invece bisogno di piani urbanistici comunali in grado di esprimere gli indirizzi pubblici sui diversi contesti territoriali, e programmi di intervento per il recupero delle rendite generate dalle trasformazioni a vantaggio della città esistente.

Giudicata invece positiva l'attenzione all'housing sociale, col recupero e l'immissione sul mercato di nuovi alloggi a canone calmierato.

Ricordiamo che l'approvazione della legge è costata un tour de force al Consiglio Regionale, impegnato da febbraio nella discussione del testo per la proroga e la modifica delle misure anticrisi

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

---

**Regione Lazio:** Piano Casa: Approvato il Piano Casa. Le norme su ampliamenti, demo/ricostruzione e cambi di destinazione d'uso saranno in vigore per 3 anni dalla pubblicazione della legge

05/08/2011 - Il Consiglio regionale del Lazio ha dato il via libera al nuovo Piano Casa, il disegno di legge che modifica la Legge regionale 21/2009.

"Risposta concreta alle aspettative delle famiglie, rilancio dell'edilizia, riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, semplificazione delle procedure amministrative, attenzione alla salvaguardia ambientale". Con queste parole la Presidente della Regione, Renata Polverini, ha illustrato il provvedimento.

"La Regione - ha detto Polverini - mette a disposizione di famiglie e imprese uno strumento legislativo atteso, modificando la vecchia legge che si è rivelata limitativa e di scarsa efficacia rispetto all'impianto normativo nazionale per l'attuazione del Piano Casa". Il nuovo Piano Casa - si legge nella nota della Regione - consente a tutte le famiglie proprietarie di una casa di ampliare fino a 70 mq il proprio fabbricato, esclusi i centri storici e le aree tutelate; rilancia il settore edile, fortemente colpito dalla crisi, creando occupazione e sviluppo economico, con particolare riguardo alle piccole e medie imprese del Lazio.

Inoltre, ha sottolineato la presidente della Regione, la legge "promuove il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello dismesso o non utilizzato, con il reinserimento nel circuito economico e con l'offerta di nuovi alloggi di edilizia sociale a canone calmierato per categorie disagiate". Viene favorita la sostituzione edilizia, consentendo il mantenimento dei livelli occupazionali del settore edile con la concentrazione degli interventi costruttivi nelle zone già compromesse e urbanizzate senza

ricorrere a nuovi consumi di suolo agricolo. Polverini ha anche precisato che verrà rispettato l'ambiente, il Piano casa non deroga ai vincoli operanti sul territorio, con particolare attenzione alla tutela delle coste.

L'assessore alle Politiche per la Casa, Teodoro Buontempo, ha sottolineato l'importanza del mutuo sociale, altro punto qualificante del Piano Casa, che consentirà "per la prima volta anche ai giovani con lavoro precario di diventare proprietari della propria abitazione".

L'approvazione è arrivata dopo una maratona di una settimana, con tre sedute notturne, ed è stata accelerata dalla decisione della Giunta, contestata dalle opposizioni, di presentare un 'maxi subemendamento generale' che, riscrivendo tutti gli articoli della legge, ha fatto decadere i circa 180 emendamenti presentati dall'opposizione.

## I CONTENUTI

### *Norme generali*

Il Piano Casa si applica a tutti gli edifici realizzati legittimamente (anche quelli per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato in sanatoria, compresi il caso della formazione del silenzio assenso) e a quelli non ultimati ma che abbiano ricevuto il titolo abilitativo edilizio. La normativa, importante novità rispetto alla legge precedente, si applica anche nelle zone agricole e nelle zone più urbanizzate delle aree naturali protette. Sono esclusi gli insediamenti urbani storici, come individuati dal Piano territoriale paesistico regionale, le aree di rischio idrogeologico molto elevato, i casali e i complessi rurali realizzati in epoca anteriore al 1930, gli edifici costruiti nelle aree del demanio marittimo. Per gli ampliamenti di edifici esistenti è prevista la possibilità di 'monetizzare' il mancato rispetto degli standard urbanistici nel caso sia impossibile realizzare le opere di urbanizzazione secondaria necessarie. Tale possibilità viene invece esclusa per i cambi di destinazione d'uso.

Le norme relative ad ampliamenti, demolizione e ricostruzione, cambi di destinazione d'uso resteranno in vigore per tre anni dalla data di pubblicazione della legge.

### *Ampliamento di edifici esistenti*

Gli ampliamenti sono permessi in aderenza o adiacenza rispetto al fabbricato esistente, ma non in sopraelevazione. Possono comportare anche un incremento delle unità immobiliari e devono essere realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente. Devono essere realizzati nel rispetto delle normative sulla bioedilizia, qualora comportino l'uso di fonti di energia rinnovabile non inferiore a un kilowatt, l'incremento di cubatura arriva al 30%. In caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa antisismica, le percentuali di ampliamento variano a seconda della localizzazione degli edifici stessi, con incrementi che possono arrivare al 35%.

a) residenziali. Rispetto al precedente Piano Casa, la possibilità di ampliare l'edificio non è più limitata alle sole abitazioni di dimensione inferiore ai mille metri cubi. L'incremento massimo è del 20%, per un massimo di 70 mq di Superficie utile lorda. Non ci sono più le limitazioni previste dalla legge precedente sulle aree agricole.

b) non residenziali. Lo stesso limite del 20% è previsto per gli edifici non residenziali, per un massimo di 200 mq per ogni edificio. Nel caso di edifici con destinazione ad attività produttive e artigianali il limite è del 25%, per un massimo di 500 mq. Chi usufruisce dell'ampliamento dovrà mantenere la destinazione d'uso per almeno 10 anni.

### *Cambi di destinazione d'uso*

È consentito il cambio di destinazione d'uso, con intervento di ristrutturazione, sostituzione, demolizione e ricostruzione, completamento, per gli edifici non residenziali dismessi. È consentito l'ampliamento del 30% rispetto alla superficie utile esistente. Con tali interventi, che non si potranno realizzare nelle zone omogenee D (Industriali) con superficie superiori a dieci ettari e nelle zone omogenee E (zone destinate all'agricoltura), sarà possibile trasformare la destinazione d'uso in residenziale, fino a un massimo di 15 mila mq. Una quota fra il 30 e il 35% (a seconda della superficie realizzata) dovrà essere destinata alla locazione a canone concordato (housing sociale). Sono previsti interventi anche nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale: potranno essere realizzate abitazioni, fino a una superficie massima di 10mila mq. Anche in questo caso il 30% dovrà essere destinato all'housing sociale.

### *Demolizione e ricostruzione*

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici:

- per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50% è previsto l'ampliamento fino al 35%;
- per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35%, comunque non superiore a 350 mq, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste negli strumenti urbanistici;
- per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 mq in condizioni di degrado, ampliamento fino al 60%, a condizione che venga mantenuto almeno il numero precedente di unità immobiliari in capo ai proprietari.
- per gli edifici in zona agricola tale ampliamento non può superare il 20% della cubatura esistente.

### *Interventi di recupero*

In deroga agli strumenti urbanistici, sono consentiti interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali (come ad esempio garage, locali di servizio) con tetti di volume differenti a seconda della destinazione d'uso degli edifici e della loro localizzazione. Tali interventi sono cumulabili, a differenza degli altri, con gli ampliamenti, nel caso in cui riguardino tipologie residenziali unifamiliari e plurifamiliari a schiera.

### *Programmi di riqualificazione urbana*

Al fine di riqualificare porzioni di territorio caratterizzate da tessuti edilizi degradati, edifici isolati, ma anche territori di interesse naturalistico, ambientale e culturale, i Comuni adottano programmi integrati, che possono prevedere demolizioni e ricostruzioni con spostamento delle cubature in zone differenti. In questo caso è previsto un premio pari a un massimo del 75% in più delle volumetrie demolite. Nel caso la delocalizzazione interessi zone costiere può essere previsto un premio di cubatura fino al 150%.

### *Mutuo sociale e misure per l'edilizia residenziale pubblica*

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, la principale novità rispetto alla legge precedente è costituita dal 'mutuo sociale', ideato per consentire l'acquisto di case, in particolare degli alloggi Ater o degli alloggi di edilizia sovvenzionata costruiti appositamente. Tali mutui copriranno l'intero prezzo dell'immobile, avranno un tasso dell'1%, rate non superiori al 20% del reddito familiare del beneficiario. Il pagamento sarà sospeso in caso di disoccupazione o altro impedimento al pagamento del beneficiario. Sono, inoltre, previste una serie di misure per permettere la costruzione di nuove case popolari individuando aree senza costi aggiuntivi (densificazioni dei piani di zona, cambi di destinazione d'uso di terreni di proprietà delle Ater).

### *Altre misure*

Sono previste deroghe agli strumenti urbanistici per quanto riguarda la realizzazione di impianti sciistici e attività estrattive. È prevista una procedura accelerata per quanto riguarda la realizzazione o il completamento di edifici o strutture di pubblico interesse (ospedali, scuole, università, porti, strutture alberghiere). La deroga agli strumenti urbanistici, in questi casi, è autorizzata dal Consiglio regionale, su proposta della Giunta, previa intesa con il ministero dei Beni culturali. Il Consiglio regionale si esprime entro 120 giorni. Nelle aree naturali protette è consentita la realizzazione di impianti e attrezzature sportive finalizzati alla valorizzazione del paesaggio. Per una serie di strumenti urbanistici attuativi, inoltre, viene introdotta la possibilità di un'approvazione diretta da parte delle giunte comunali, qualora i consigli non li approvino entro 90 giorni. Prevista, poi, una procedura abbreviata per la definizione dei procedimenti

di sanatoria edilizia ancora pendenti. È istituito, infine, l'osservatorio regionale del territorio, con il compito di monitorare le trasformazioni edilizie in atto e di proporre interventi in merito alla pianificazione.

Il nuovo Piano Casa sarà a breve pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Fonte: *Rossella Calabrese, sito internet edilportale*

**Regione Puglia:** Piano Casa: La nuova legge in vigore fino a dicembre 2012. Recepisce le norme per la riqualificazione urbana del Decreto Sviluppo

05/08/2011 - È già in vigore il nuovo Piano Casa della Regione Puglia. È stata infatti pubblicata nel Bollettino ufficiale 121 del 2 agosto 2011 la Legge regionale 21/2011 che modifica e integra la Lr 14/2009 "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale".

Con la nuova legge ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2012 per presentare la DIA o la richiesta di permesso di costruire per realizzare gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione.

*Le novità*

Per gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali è confermato il limite del 20% della volumetria complessiva e dei 200 mc; scompare invece il limite dei 1.000 mc per la volumetria preesistente: quindi, anche gli edifici residenziali di volumetria superiore ai 1.000 mc potranno essere ampliati.

L'incremento volumetrico può raggiungere i 350 mc a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 ai sensi della Lr 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", e si doti della certificazione prevista dalla stessa legge, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Fermo restando che sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati, le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria, sono ricomprese nella volumetria complessiva esistente.

Scompare la condizione che prevedeva, nel caso in cui fossero stati sanati degli ampliamenti, lo scomputo della volumetria sanata. Di conseguenza, anche le volumetrie regolarizzate con un condono concorrono al computo della volumetria complessiva e, quindi, dell'ampliamento.

La nuova legge prevede che gli ampliamenti, oltre a poter essere realizzati in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, possono essere realizzati anche in sopraelevazione; resta salva la possibilità di utilizzare l'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nello stesso edificio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è confermato il limite del 35% di aumento di volumetria ma scompare l'obbligo di coinvolgere nell'intervento almeno il 75% del volume complessivo.

La legge precedente richiedeva che gli edifici sui quali intervenire, dovessero risultare accatastati entro il 31 marzo 2009: la condizione resta ma il limite temporale viene cancellato. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, era previsto che risultassero già presentate, alla data di entrata in vigore della legge, le dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale; la nuova legge chiede che le dichiarazioni per l'accatastamento o variazione catastale siano presentate alle agenzie del territorio prima della presentazione della DIA o della richiesta di permesso di costruire.

Il divieto, previsto dalla precedente legge, di modificare la destinazione d'uso a seguito degli interventi di ampliamento e di demo/ricostruzione, diventa un divieto di destinare gli incrementi volumetrici a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente.

Gli interventi su edifici a schiera o plurifamiliari devono salvaguardare la coerenza architettonica e formale del complesso edilizio e devono rispettare eventuali regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche. I Comuni possono ridurre il contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima casa.

Il Titolo II attua il Decreto Sviluppo, DL 70/2011 convertito con la Legge 106/2011. Alla Lr 21/2008 sulla rigenerazione urbana, sono aggiunte le norme per la riqualificazione di aree urbane degradate attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali.

Fonte: *Rossella Calabrese, sito internet edilportale*

**Regione Sicilia:** Politiche abitative: Alloggi a canone sostenibile. Intesa tra Min. delle infrastrutture e regione. 25 mln di euro per finanziare otto Comuni

6/08/2011. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per le politiche abitative e la Regione Sicilia giovedì 4 agosto 2011 hanno sottoscritto l'Atto aggiuntivo all'Accordo di programma (3 giugno 2010) per la realizzazione degli interventi relativi al "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", attivato con il D.M. 26 marzo 2008 che, a livello nazionale, utilizza risorse per oltre 364 milioni di euro.

L'atto finanzia interventi in 8 comuni mediante l'utilizzo di risorse regionali pari ad 25.000.000 euro (ai sensi della delibera di Giunta regionale n. 116 del 21 aprile 2011), incrementa la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile e migliora l'infrastrutturazione dei quartieri che presentano forti condizioni di disagio abitativo.

Gli interventi finanziati con le risorse regionali sopracitate sono indicati nelle seguenti tabelle:

<b>TABELLA A (Comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti)</b>	
<b>Comuni</b>	<b>Finanziamento</b>
1. <a href="#">Gibellina (TP)</a>	€ 2.091.317,05
2. <a href="#">Scaletta Zanclea (ME)</a>	€ 1.367.724,04
3. <a href="#">San Pier Niceto (ME)</a>	€ 1.770.740,00
4. <a href="#">Casteltermini (AG)</a>	€ 1.290.000,00
<b>TOTALE (A)</b>	<b>€ 6.519.781,09</b>

<b>TABELLA B (Comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti)</b>	
<b>Comuni</b>	<b>Finanziamento</b>
1. Bronte (CT)	€ 6.317.400,00
2. Porto Empedocle (AG)	€ 3.148.177,73
3. Marsala (TP)	€ 4.984.684,61
4. Caltagirone (CT)	€ 4.029.956,54
<b>TOTALE (B)</b>	<b>€ 18.480.218,91</b>

Fonte: sito internet casa e clima

**Regione Umbria:** Piano Casa: Le modifiche entrano nel vivo. Due delibere per miglioramento energetico e ampliamento di edifici residenziali e produttivi

24/08/2011 - Si arricchisce il panorama del Piano Casa in Umbria. Con due delibere, emanate alla fine di luglio, la Giunta ha fornito criteri applicativi per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti e fabbricati a destinazione produttiva.

La delibera 855/2011 riprende le modifiche apportate dalla Legge Regionale 27/2010, per la modifica e la proroga della prima versione del Piano Casa, alla delibera 1063/2009, contenente le prime indicazioni per l'applicazione delle misure anticrisi agli edifici residenziali. La nuova delibera limita i requisiti di efficienza energetica solo alla parte ampliata.

Non deve quindi essere efficientato l'intero edificio. La norma lascia infatti al singolo tecnico la facoltà di prevedere miglioramenti anche sulle parti esistenti per non vanificare gli effetti ottenuti su quella di nuova costruzione.

Con la delibera 856/2011, sono regolamentati gli ampliamenti sugli edifici a destinazione produttiva. Dato che la LR 27/2010 prevedeva la possibilità di beneficiare di "bonus" in metri quadri di superficie utile a fronte di "un significativo incremento" della presenza di dispositivi di produzione di energia da fonti rinnovabili, è stato definito con chiarezza che l'incremento di superficie utile deve essere commisurato al corrispondente incremento di potenza elettrica prodotto. Per ogni chilowatt in più, oltre i 5 Kw stabiliti dalla LR 17/2008, e fino al raddoppio della potenza, è ammesso l'incremento progressivo della superficie utile dall'1% al 5%. La delibera fissa inoltre le stesse percentuali anche in caso di sostituzione delle coperture in eternit.

Secondo l'Assessore regionale all'Urbanistica Rometti, le due norme creano maggiore certezza nell'applicazione delle misure di ampliamento. Non sono comunque esclusi ulteriori ritocchi. Per le prossime settimane è stato infatti annunciato un monitoraggio sulle nuove domande, presentate dopo l'entrata in vigore delle modifiche al Piano Casa. L'indagine consentirà di misurare l'impatto delle semplificazioni.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

**Delibera 26/07/ 2011 n. 856-** Regione Umbria - L.R. 13/2009 così come modificata dalla L.R. 27/2010, art. 36, comma 2bis - Definizione di modalità e limiti di incremento della SUC nel caso di interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva che prevedono la installazione sulla copertura di impianti fotovoltaici di potenza superiore a cinque chilowatt

**Delibera 26/07/ 2011 n. 855-** Regione Umbria - DGR n. 1063 del 27 luglio 2009: Modifica del punto 2) e abrogazione del punto 3) così come stabilito all'art. 4, comma 3 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 27

**Piano Casa:** Bonus più ricchi in Lazio e Puglia

18/08/2011. Nuova ondata di rilancio, nelle regioni, per il piano casa. Dopo lo sprint fra fine 2010 e primi mesi del 2011, che ha visto proroghe e ritocchi (anche di sostanza) nelle norme di Umbria, Marche, Liguria, Piemonte, Campania, Sardegna e Molise, a rivedere la disciplina regionale per gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione degli edifici sono ora le amministrazioni di Veneto, Puglia e Lazio. Inoltre, la Toscana ha allungato la scadenza della legge 24/2009 fino al 31 dicembre 2012, mentre la Basilicata ha prolungato il termine alla fine di quest'anno.

A tagliare il traguardo, a luglio, è stato innanzitutto il Consiglio del Veneto. Forte di uno dei rari casi di successo del piano casa – con oltre 23mila domande depositate – ha prorogato la durata della legge 14/2009 fino al 30 novembre 2013 e ha introdotto importanti modifiche, aprendo alla possibilità di intervenire anche su immobili inseriti nei centri storici (a patto che lo strumento urbanistico non ponga vincoli di tutela sull'edificio e consenta la possibilità di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione con ricostruzione). Vengono ammessi, inoltre, i cambi di destinazione d'uso (consentiti dalla disciplina di zona), è permesso demolire e sostituire anche solo una parte di un fabbricato ed è previsto un bonus aggiuntivo del 15% (in aggiunta al 20% di base più il 10% per l'utilizzo di fonti rinnovabili) per chi, nell'ampliare, consegue la certificazione energetica in classe B.

Maglie più larghe e piano casa prorogato a tutto il 2012 anche in Puglia. Con la legge 21/2011, che rivede la precedente 14/2009 e recepisce fra il resto il DI sviluppo, l'amministrazione semplifica le procedure, per far decollare una norma che ha avuto scarso successo e fa decadere, ad esempio, l'obbligo di perizia giurata per certificare la volumetria esistente. Scompare il vincolo di applicabilità per gli edifici oltre i mille metri cubi, sia per gli incrementi di volumetria che per le sostituzioni: l'ampliamento del 20% (non oltre i 200 metri cubi) è consentito per tutti i fabbricati e può essere sfruttato in sopraelevazione. Se vengono, inoltre, rispettati criteri di risparmio energetico, la volumetria aumentata può arrivare fino a 350 metri cubi. Approvazione al fotofinish, prima delle ferie estive, per il Lazio, ultima fra le nuove Giunte di centrodestra a rivedere il testo varato dalla precedente amministrazione di centro-sinistra. Molte le novità: via libera agli interventi in zona agricola, su edifici oltre i mille metri cubi, sulle ville a schiera e nei centri storici, purché ci sia l'ok della Soprintendenza. Gli ampliamenti, autorizzati in deroga fino al 20% per un massimo di 70 metri quadrati, godono di un bonus aggiuntivo del 30% se si aggiunge un kilowatt di fotovoltaico. Le sostituzioni sono ammesse per residenziale e non, con un premio del 35% (fino a 350 metri quadrati). La norma vale tre anni dalla pubblicazione nel bollettino ufficiale

Fonte: Maria Chiara Voci, Il Sole 24 Ore

---

**Rapporti e studi:** Mercati: Qualità del credito in ripresa nel 2011
 

---

17/08/2011. L'andamento dell'economia ha fatto registrare un segno positivo nei primi mesi dell'anno. Le prime, deboli avvisaglie di ripresa, lieve recupero dei livelli produttivi, aumento dell'export grazie alla domanda dei mercati esteri, calo delle casse integrazione, si erano già visti a fine 2010, ma hanno tardato a tradursi in "segni più" anche nei vari report che fotografano l'attività, sul fronte dell'erogazione del credito, degli istituti bancari.

Pur in un quadro economico estremamente complesso e pieno di chiaroscuri emergono, quindi, fattori positivi.

Dall'osservatorio privilegiato della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate, si evidenzia come la qualità del credito stia migliorando. Si arresta il trend negativo dei crediti a breve termine e migliora il comportamento dei conti correnti attivi. Nel primo trimestre del 2011 l'andamento degli impieghi è stato positivo: +1,8%, rispetto al dato di dicembre. «Un indicatore che consideriamo bene augurante -commenta il direttore generale della Bcc di Busto Garolfo e Buguggiate, Luca Barni- perché sappiamo che la richiesta di credito da parte delle imprese è soggetta una certa stagionalità: nei primi mesi dell'anno i comportamenti sono improntati alla cautela, e per questo ci aspettiamo che la situazione migliori ulteriormente nella seconda parte dell'anno». A questo primo e importante termometro per misurare lo stato di salute delle imprese, si aggiungono anche altri riscontri interessanti: «sul fronte dei crediti a breve termine, che nel biennio 2008-2009 diminuivano in percentuali che arrivavano alla doppia cifra, adesso siamo tornati a una situazione di equilibrio: era da tempo che non si vedeva una cosa del genere», continua Barni. E anche esaminando il comportamento dei conti correnti attivi, misura grezza ma efficace di quanto lavorano le aziende, si evidenzia che il peggio è alle spalle: fra l'aprile del 2009 e l'aprile del 2010 l'ammontare dei conti correnti attivi faceva registrare una flessione del 6-7% (che avrebbe superato il 10% a fine anno), mentre negli ultimi 12 mesi, a un certo punto, questa tendenza si è invertita, «con il dato di aprile 2011 siamo ai livelli dello stesso periodo dell'anno precedente, ma con un significativo +3% rispetto a fine 2010», precisa Barni. «anche se non possiamo far finta di non vedere che l'importo medio dei finanziamenti erogati è in calo fin dal 2007. Siamo passati dai 220mila euro di quattro anni fa ai 127mila euro del periodo 2010-2011. Ma quello che deve far riflettere sono le motivazioni addotte per la richiesta di finanziamenti, riportate dalla nostra area crediti. Prima del 2008, quando la crisi è esplosa, era sempre presente, in misura variabile, la volontà di investire in sviluppo; oggi, e ormai da più di due anni, le richieste di credito per investimento sono ancora marginali». I tempi sembrano ancora poco maturi per ritornare ad innovare, pianificare ed investire, con una visione prospettica troppo schiacciata sulle difficoltà contingenti e non in grado di tornare al doveroso sguardo a lungo termine. Eppure, il territorio di riferimento della nostra Bcc ha sempre avuto, e ha ancora, i numeri per farcela: intraprendenza, intraprenditorialità diffusa, multisettorialità. E ha fra i suoi attori principali una banca ben decisa a sostenere l'economia locale: «abbiamo sempre dato credito ai nostri clienti e ai nostri soci -chiosa il presidente della Bcc di Busto Garolfo e Buguggiate, Roberto Scazzosi- e continueremo a farlo in futuro. Mentre a novembre 2010, come si evince dal bollettino economico di Banca d'Italia, l'andamento dei prestiti erogati dai grandi gruppi bancari italiani era addirittura negativo, con il -0,1%, i finanziamenti concessi dalle altre banche, fra cui la nostra, acceleravano, crescendo del 4,7%. Essere al fianco delle imprese, anche e soprattutto nei momenti di difficoltà, per noi è irrinunciabile. Ora ci aspettiamo, e ci auguriamo, che il 2011 prosegua sotto il segno della continuità. Quella continuità che da parte nostra -forti di una solidità che ci contraddistingue da quando siamo nati, e che già oggi ci fa largamente rientrare nei severi requisiti patrimoniali di Basilea 3- non faremo mai mancare nell'accesso al credito per le famiglie e per le imprese del nostro territorio».

Fonte: sito internet infobuild

---

**Rapporti e studi:** Riqualficazione urbana, Finco insiste su norme e incentivi. Basso livello qualitativo del patrimonio immobiliare, urgenti gli interventi di recupero e trasformazione urbana ed energetica
 

---

17/08/2011 - Il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da un basso livello qualitativo. È quanto emerge da uno studio condotto da Finco, che in base a indagini effettuate nelle principali aree urbane, sostiene che oltre il 35% degli edifici è stato costruito tra il 1946 ed il 1971, mentre una parte considerevole dei 12 milioni di essi è assolutamente inefficiente dal punto di vista energetico. Sarebbe quindi necessario il recupero e la trasformazione urbana nell'ottica del risparmio energetico e della qualità del vivere, con particolare riferimento alle periferie urbane degradate dove, a detta di Finco sarebbero urgenti interventi di demolizione e ricostruzione.

La riqualficazione passa attraverso la definizione di una nuova politica abitativa, caratterizzata da Ecoquartieri, da realizzare grazie ai fondi della Cassa Depositi e Prestiti, sostituzione edilizia e manutenzione urbana per evitare il consumo di suolo.

A tal proposito, Finco considera necessaria anche la riqualficazione energetica degli edifici, per ottemperare agli obiettivi europei del 20-20-20.

In un simile contesto, Finco crede che dovrebbero essere sollecitate scelte progettuali che adottino e valorizzino l'industria nazionale dei prodotti, dei servizi e degli impianti per l'edilizia e la rispettiva filiera, e che siano in grado di favorire elevati standard di comfort e soluzioni architettoniche, urbanistiche ed infrastrutturali moderne e sostenibili.

Se da una parte gli ostacoli alla riqualficazione possono essere individuati nell'elevato frazionamento della proprietà privata, nella scarsa propensione alla mobilità da parte dell'utenza insediata e nella rigidità normativa e fiscale, che non lascia percepire la qualità e la convenienza dell'immobile sostituito, c'è anche un problema culturale, che richiede strategie chiare e condivise.

Bisognerebbe quindi individuare criteri innovativi per l'uso e il consumo delle risorse naturali, istituire uno sportello informativo e un garante istituzionale presso la Commissione Ambiente

e LLPP della Camera o il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, bandire concorsi specifici per la sostituzione del patrimonio esistente degradato e insistere su incentivi ed eco prestiti

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

---

**Rapporti e studi:** Mercato: Edifici residenziali, timida ripresa per le compravendite. In vantaggio Nord Italia, capoluoghi e grandi città secondo lo studio condotto da Agenzia del Territorio e Abi
 

---

16/08/2011 - Cresce timidamente il livello delle compravendite di immobili residenziali. È quanto emerge dal Rapporto Immobiliare 2011, curato da Agenzia del Territorio e Abi. Secondo le rilevazioni effettuate, nel 2010 il volume di compravendite è aumentato dello 0,5% rispetto al 2009. Nel corso del 2010, inoltre, il tasso tendenziale trimestrale ha mostrato segnali positivi nei primi due trimestri e nuovamente negativi negli ultimi due trimestri dell'anno, disattendendo le attese suscitate.

L'area del Centro, dove si realizza il 21% circa del mercato nazionale, è quella in cui si registra la migliore ripresa delle compravendite. Positiva, ma in misura minore, risulta la crescita del mercato al Nord, dove si concentra oltre il 50% del mercato immobiliare residenziale nazionale, con un +1,2% al Nord-Ovest e un +0,4% al Nord-Est.

Risultano invece in perdita i mercati nel Sud, con una flessione dell'1,9%, e nelle Isole, con perdite del 3,9%.

Come già evidenziato nel rapporto 2010, si conferma la migliore performance dei mercati nei capoluoghi. Infatti, mentre il mercato delle città aumenta mediamente del 5,2%, nei comuni non capoluoghi si assiste nel 2010 ad un'ulteriore contrazione del mercato, anche se meno grave di quella subita nel 2009. Solo al Nord Ovest il mercato nei comuni minori risulta non negativo ed è sostanzialmente stabile, con un +0,1%. In generale, osservando l'andamento del mercato per classi demografiche, si nota che nelle grandi città nel 2010 si registra una crescita del 6,9%. Al diminuire della dimensione demografica, la crescita si riduce fino a diventare una perdita del 4,1%.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

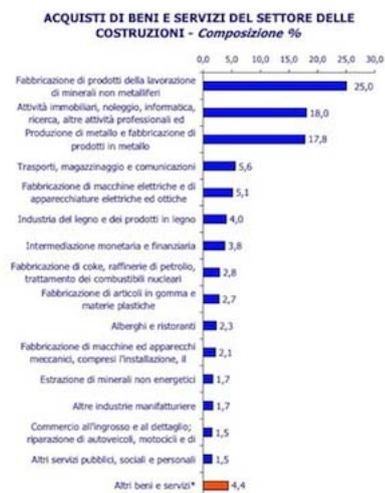
**Rapporti e studi:** Ricerca Ance: 1 mld di euro in costruzioni genera 17.000 occupati e 58% di acquisti interni. Uno studio intersettoriale di Ance analizza le relazioni del settore delle costruzioni con gli altri settori economici

05/08/2011. La produzione e l'occupazione di un significativo numero di settori produttivi dipendono in misura consistente, e in alcuni casi pressoché totale, dall'attività del settore delle costruzioni, che effettua acquisti di beni e servizi da ben l'80% dell'insieme dei settori economici. E' questa la conclusione a cui giunge la ricerca sul "Settore delle costruzioni nel nuovo schema intersettoriale delle tavole delle risorse e degli impieghi", promossa dal Centro studi dell'Ance e basata sull'elaborazione della più recente tavola intersettoriale pubblicata dall'Istat nel 2006, è finalizzata a definire un quadro aggiornato della struttura economica del settore delle costruzioni e a mettere in luce le relazioni di interdipendenza esistenti tra il settore edilizio e gli altri settori produttivi.

Partendo da un'analisi sulla composizione della produzione dell'industria delle costruzioni, dallo studio emerge che il settore è caratterizzato da un elevato valore aggiunto. Considerando, infatti, la produzione totale annua, mentre il 58,3% è rappresentato dagli acquisti di beni e servizi, il restante 41,7% è costituito dal plusvalore. E di questo 58%, la quasi totalità è composta da acquisti di beni e servizi di produzione interna, confermando l'edilizia come un settore a bassa incidenza di importazioni.



Cosa viene acquistato? Precisando che il settore delle costruzioni acquista beni e servizi dall'80% dei settori economici, il che vuol dire che 24 comparti industriali su 30 sono suoi fornitori, il 25% del totale acquisti è rappresentato dai prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi, mentre a pesare in misura minima è il valore dei prodotti energetici, per una percentuale di appena 2,8%.



\* Fabbricazione della pasta-cartta, della carta e dei prodotti di carta; stampe ed editoria; fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; produzione e distribuzione di energia elettrica, di gas, di vapore e acqua calda; istruzioni; fabbricazione di mezzi di trasporto; industrie tessili e dell'abbigliamento; industrie conciarie; fabbricazione di prodotti in cuoio, pelle e similipiù dell'agricoltura, caccia e silvicoltura.  
Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Questo vuol dire che il settore edilizio è in grado di far girare l'economia italiana e di generare effetti moltiplicativi che hanno ricadute positive sul mercato. I coefficienti di attivazione, come rivela lo studio, permettono di quantificare effetti diretti, indiretti e indotti. Il primo è rappresentato dalla spesa aggiuntiva in costruzioni che provoca un incremento produttivo non solo nel settore di origine ma anche in tutti quelli che, a monte o a valle, sono ad esso collegati perché gli forniscono materie prime, semilavorati e servizi. Partendo poi dal presupposto che ogni settore produttivo ne attiva altri in modo indiretto, l'edilizia genera una catena di azioni e reazioni indotta dalla produzione del prodotto costruzioni. Per finire c'è da considerare l'effetto indotto, ovvero il fatto che le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni.

Traducendo questi concetti in cifre, se ipotizziamo una spesa iniziale di 1.000 milioni di euro nelle costruzioni, la conseguenza è una ricaduta sul sistema economico pari a 3.374 milioni di euro, di cui: 1.000 milioni nel comparto delle costruzioni, 1.013 nei settori direttamente ed indirettamente collegati all'edilizia (beni e servizi necessari al processo produttivo delle costruzioni che a loro volta attivano altri settori in modo indiretto) e 1.361 milioni nei settori attivati dal moltiplicatore della spesa delle famiglie.



Elaborazione Ance su dati Istat

Si tratta di un ciclo economico che ha come conseguenza naturale un incremento dell'occupazione. La produzione aggiuntiva di 1.000 milioni di euro in costruzioni è in grado, infatti, di produrre un incremento di 17.009 unità di lavoro di cui 10.954 direttamente nel settore delle costruzioni (pari ad una percentuale del 64,4%) e 6.055 nei comparti collegati.

Il settore delle costruzioni, conclude lo studio, è in grado di attivare impulsi che si riflettono e si amplificano all'interno del sistema economico su moltissimi settori ad esso più o meno interconnessi, e per questo motivo, nella attuale difficile situazione economica nazionale, il contributo che l'edilizia può offrire allo sviluppo è rilevante.

Fonte: sito internet casa e clima

#### Rapporti e studi: Rilevazioni Fiaip. Mercato immobiliare in stallo nel primo semestre 2011

05/08/2011. Report Urbano Fiaip: mercato in stallo, compravendite -3,7%, in calo i prezzi - 1,5% nel primo semestre 2011

- La rigidità dei prezzi e il rialzo dei tassi d'interesse sono i fattori che più influenzano l'andamento del mercato immobiliare, quasi in stagnazione.

- In controtendenza crescono i volumi delle compravendite +2% nelle principali città metropolitane. Gli italiani cercano bilocali e trilocali con box auto, ed immobili di qualità. Redditività media lorda 4,9%

Il mercato immobiliare nel primo semestre 2011, pur essendo sostenuto da una domanda di proporzioni ancora rilevante, non ha confermato i segnali positivi mostrati nel primo semestre 2010, registrando evidenti segnali di scarsa mobilità e dinamicità, quasi al limite della stagnazione. E' stata, infatti, proprio la domanda a sostenere il mercato, contenendo sia la diminuzione dei prezzi che la diminuzione del volume degli scambi, ma l'ampia forbice (circa il 20%), che continua a tenere distanti richiesta e offerta, ha penalizzato in maniera determinante una notevole fetta di acquirenti che avevano programmato di investire nel mattone, perché agevolati dai prezzi delle abitazioni che si sono mantenuti al ribasso.

Nelle tredici principali realtà urbane nazionali prese a campione dal report Fiaip nel primo semestre 2011 si è assistito, mediamente, ad un'ulteriore ribasso dei prezzi di circa un punto e mezzo in percentuale (-1,5%). Ciò ha finito con l'agevolare quel circuito di compravendite in cui la distanza tra domanda ed offerta non è risultata incolumabile, soprattutto nelle zone periferiche, richiamando acquirenti dalle provincie.

Restano invariate le possibilità, per chi è interessato a fare un investimento, di approfittare di quest'ulteriore fase di contrazione per acquistare a valori più contenuti, considerando, inoltre, che anche gli immobili di alta qualità, che sinora in periodi di congiuntura negativa avevano mostrato di mantenere meglio degli altri il proprio valore inalterato, iniziano a far registrare minimi, e mostrano chiari segni di ribasso (fino a -5%). Per quanto concerne il dato relativo al numero complessivo di compravendite, secondo quanto riportato dall'Agenzia del Territorio, nel primo trimestre del 2011 le compravendite in Italia sono state complessivamente 298.946, di cui 136.718 nel settore residenziale e 107.564 nelle pertinenze facendo registrare quindi una diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-3,6%). Si accentua anche la volatilità che riflette un'oggettiva incertezza del mercato dovuta all'attuale situazione economica sia nazionale che internazionale, in bilico tra segnali di ripresa e il perdurare di condizioni di sofferenza, soprattutto sul fronte dell'occupazione. Questo quadro critico trova la sua corrispondenza nell'andamento delle varie tipologie per cui, se il settore residenziale subisce per Fiaip un calo di transazioni del 3,7% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente, i settori terziario e commerciale soffrono un decremento ben superiore, rispettivamente del 4,4%, e 8,9%, mentre il settore produttivo si attesta ad un -2,1%.

In sintesi, il mercato immobiliare riprende la discesa iniziata nel 2006 che sembrava arrestata nel 2010. Rispetto al I trimestre 2004, a livello nazionale, si registra un calo del 21% circa, e rispetto al primo trimestre 2006 si evidenzia una contrazione pari al -32% di compravendite così come riferito dall'Agenzia del Territorio. Inoltre, rispetto al primo trimestre del 2004, la riduzione del mercato

residenziale registra una contrazione complessiva di compravendite maggiore al Nord, con -28% circa, e pari al -23% circa al Centro e a circa il -21% al Sud.

Per quanto riguarda le otto principali città italiane, è da rilevare un dato tendenziale inverso rispetto alle variazioni negative riscontrate in ambito nazionale, con i volumi di compravendite per il Centro Studi Fiaip che registrano un tasso tendenziale pari a +2%. Nello specifico a Roma cresce di +1,3%, a Torino +8,7%, a Bologna +5,7%, a Genova +5,2% e a Palermo +2,4%. Diminuiscono leggermente a Milano, Napoli e Firenze. I prezzi rilevati dagli agenti Fiaip, fatta eccezione per Milano (+3%) e Roma (+1,3%), mostrano un leggero ribasso, mediamente -2%, unitamente agli immobili ad uso ufficio che continuano a mostrare un segno negativo dei prezzi (mediamente -5%), i negozi (-6,5%) ed i capannoni (-8%).

“I fenomeni internazionali – dichiara Mario Condò de Satriano, Presidente del Centro Studi Fiaip - hanno prodotto una forte fase d'incertezza sul futuro, a cui si è aggiunta l'acuirsi della crisi nazionale, sia a livello politico che economico, che ha trattenuto quanti avevano deciso di collocare i propri risparmi nell'immobiliare, visto il sostanziale contenimento dei prezzi che garantisce la tenuta complessiva dell'investimento, la redditività media di circa il 4,9%, e l'introduzione della cedolare secca”.

“Inoltre – segnala Mario Condò de Satriano - il capitolo degli approvvigionamenti bancari finisce ancora col pesare, in maniera negativa, sulla fascia di mercato intermedia, quella, cioè, compresa tra i 350mila euro e i 600mila euro, che continua ad essere l'area di mercato a più scarsa movimentazione in quanto, le banche non finanziano più il 100% dell'importo dell'immobile, e il calo dei tassi d'interesse ha avuto come conseguenza paradossale l'irrigidimento fino all'eccesso del mondo bancario”.

A confermarlo sono gli ultimi dati disponibili che indicano un tasso tendenziale annuo dell'erogato per l'acquisto di abitazioni ancora positivo (+8,1%), anche se di entità inferiore rispetto ai due trimestri precedenti del 2010 (entrambi attorno al +20%), pur essendo, tale dato, fortemente condizionato dalla componente di surroga e sostituzione, il cui peso nei primi mesi del 2011 è arrivato addirittura a rappresentare il 40% dell'erogato. Pertanto, secondo il Centro Studi Fiaip, nonostante la favorevole combinazione di tassi d'interesse contenuti e prezzi immobiliari in lieve flessione, gli effetti positivi sono risultati piuttosto modesti, in funzione di un orientamento selettivo delle banche nei confronti degli acquirenti, e a risentirne continuano ad essere i tempi medi di vendita che confermano circa 8 mesi per portare a termine l'acquisto di un immobile in zona centro, e circa 9 mesi per acquistarne uno in provincia, confermando la media nazionale calcolata per le grandi città, pari a 7,5 mesi di attesa

#### *Compravendite*

Tornando all'andamento del mercato nei primi mesi del 2011 va segnalato il lieve ribasso del costo di bilocali e trilocali (-2%), tipologie di appartamento che ancora una volta si guadagnano la palma dell'immobile più richiesto da Nord al Sud. I “piccoli tagli”, infatti, sono quelli che maggiormente movimentano il mercato. Nel caso specifico, trilocali (con box auto) e bilocali sono anche il tipo di appartamento più offerto nelle zone di periferia e in quelle immediatamente a ridosso del centro. L'immobile che tira è quello che rientra nella fascia a basso costo: fino a un massimo di 250/300mila euro la compravendita va in porto. La maggior parte delle richieste d'immobili di maggiori dimensioni si registra nei quartieri delle zone semicentrali ed in quelli della periferia. In calo contenuto la domanda registrata nelle zone centrali dove la forbice tra domanda e offerta rimane piuttosto ampia: o si acquistano case di prestigio (superiori a 800mila euro) o appartamenti di piccole pretese.

#### *Locazioni*

Diverso il discorso delle locazioni, dove si registra per il Centro Studi Fiaip un calo per appartamenti residenziali e negozi non tanto dovuto alla scarsità della domanda, quanto a quello dell'offerta. Contrariamente a quanto registrato nel 2010, quando i comuni dell'hinterland fotografavano una situazione frastagliata e disomogenea, l'andamento del mercato nelle provincie, rispecchiano appieno quanto registrato in città. Anche in provincia, nonostante si registri una domanda in crescita di abitazioni, il forte divario tra prezzo richiesto e prezzo offerto, non consente la ripresa delle compravendite alimentando così la medesima fase di stagnazione.

L'unico segmento che si muove è rappresentato da quello relativo alla cosiddetta “fascia bassa” in cui sono ricompresi gli immobili tra i 100 e i 150.000 euro. Per Fiaip quindi i fattori che influiscono sull'attuale stagnazione del mercato immobiliare si possono riassumere: nella rigidità dei prezzi e nel rialzo dei tassi d'interesse con conseguente ulteriore selezione del credito da parte delle banche.

Infatti, nonostante l'Europa registri una moderata crescita dell'economia da non autorizzare interventi di politica monetaria, preoccupazioni relative alle tensioni inflazionistiche hanno indotto la BCE ad aumentare già in due occasioni i tassi di interesse di riferimento portando il costo del denaro a luglio a 1,50%.

“Un aumento dello 0,25% – dichiara Mario Condò de Satriano – è inoltre previsto per una terza volta quest'anno, e ciò comporterebbe un'ulteriore irrigidimento delle condizioni di accesso al credito, con inevitabili ricadute negative per il mercato immobiliare già fortemente influenzato dalle false aspettative di prezzo di gran parte dei venditori, tuttora ancorati ai livelli del 2006/2007”. Un adeguamento dei prezzi ai valori correnti, associato ad una politica creditizia meno selettiva, rappresentano gli elementi fortemente imprescindibili e determinanti per un'effettiva ripartenza e velocizzazione del mercato.

Al momento, viceversa, prende sempre più forma l'immagine di una situazione di stallo in cui la rigidità dei prezzi, associata alle difficoltà di erogazione del credito, finisce inevitabilmente per rallentare, se non addirittura ingessare, gran parte della domanda potenziale.

*Fonte: sito internet edilio*