



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

1-7 ottobre 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Abruzzo:** Politiche abitative: Antisismica, la regione si aggiorna. Richiesta l'autorizzazione per interventi in zone a rischio, sopraelevazioni e edifici strategici

**Regione Calabria:** Politiche abitative: Incontro regione-Comuni su micro zonazione sismica. Esaminati gli aspetti tecnici e amministrativi connessi alla realizzazione degli studi di microzonazione sismica del territorio

**Regione Lazio:** Politiche abitative: Acer: Sbloccare i fondi per 13000 mln di alloggi in social housing. Si discute di housing sociale a Roma e Batelli di Acer si appella alle amministrazioni pubbliche

**Regione Piemonte:** Politiche abitative: Housing sociale, progetto da 14,5 mln a Torino. Domotica, impianti solari, materiali fotocatalitici e recupero dell'acqua piovana nel progetto inaugurato a Torino

**Politiche abitative:** Edilizia non residenziale: Ok del Cipe a 1 mld di euro per le Università del Sud. Nel programma case dello studente, ristrutturazioni e nuovi edifici universitari

**Politiche abitative:** Edilizia non residenziale: La Camera dice sì all'8 per mille per l'edilizia scolastica. Un ordine del giorno impegna il Governo a consentire di destinare una quota dell'8 per mille alla messa in sicurezza della scuola pubblica

**Piano Casa e Piano città:** Edilizia e infrastrutture, arriva il Decreto sviluppo a costo zero. Provvedimento in arrivo entro la prossima settimana, le Regioni chiedono chiarezza sui fondi e dialogo. Per l'Ance bisogna puntare su piccole e medie opere e sul Piano città

**Rapporti e studi:** Immobili, mercato in calo anche nel 2° trimestre 2011. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio in perdita i settori residenziale (-6,6%) e commerciale (-5,5%). Segnali positivi nel terziario (+4,0%) e produttivo, (+5,7%)

**Rapporti e studi:** Ance: i numeri della crisi dell'edilizia

---

**Regione Abruzzo:** Politiche abitative: Antisismica, la regione si aggiorna. Richiesta l'autorizzazione per interventi in zone a rischio, sopraelevazioni e edifici strategici

04/10/2011 - L'Abruzzo aggiorna la normativa in materia antisismica. Entrerà in vigore il 24 novembre la Legge Regionale 28/2011, che definisce le modalità di controllo sulla realizzazione di costruzioni in zone sismiche.

I procedimenti per le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti in zona sismica sono contenuti nel Titolo III della norma regionale, che si applica anche ad ampliamenti, sopraelevazioni e varianti sostanziali ai progetti.

Nelle zone ad alta e media sismicità, è prevista l'autorizzazione sismica, rilasciata dallo Sportello Unico per l'edilizia competente, per tutte queste tipologie di intervento.

Nelle zone a bassa sismicità, l'autorizzazione sismica è richiesta per gli interventi edilizi ricadenti in aree classificate instabili nella carta di micro zonazione sismica o considerate a rischio idrogeologico, per i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche e per gli interventi su edifici di interesse strategico. L'autorizzazione è infine obbligatoria anche per le sopraelevazioni.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno decorrente dal rilascio dell'autorizzazione. L'omessa comunicazione di inizio lavori allo Sportello Unico per l'edilizia, all'Ufficio provinciale competente per territorio e al Collaudatore implica sanzioni amministrative.

Il termine di un anno vale anche nelle zone a bassa sismicità, dove, per le altre tipologie di intervento che non richiedono l'autorizzazione sismica, è necessario il preavviso scritto alla Provincia competente oltre al deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.

Il progetto, redatto da professionista abilitato, deve essere accompagnato da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Sarà possibile completare i procedimenti in corso al 24 novembre, data di entrata in vigore della legge regionale, ai sensi della previgente normativa.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

**Legge regionale 11/08/ 2011 n. 28-** Regione Abruzzo - Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche

---

**Regione Calabria:** Politiche abitative: Incontro regione-Comuni su micro zonazione sismica. Esaminati gli aspetti tecnici e amministrativi connessi alla realizzazione degli studi di microzonazione sismica del territorio

5/10/2011. Il Dirigente Generale del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria, Giovanni Laganà, insieme ai tecnici dello stesso Dipartimento, ha incontrato i rappresentanti delle amministrazioni comunali che stanno svolgendo gli studi di microzonazione sismica del territorio.

"Nel corso dell'incontro - spiega una nota regionale - sono stati esaminati gli aspetti tecnici ed amministrativi connessi alla realizzazione degli studi, finanziati in parte dalle amministrazioni comunali interessate ed in parte dalla Regione con i fondi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3907 del 13.11.2010. La Regione ha dato concreta attuazione alla predetta OPCM attraverso la Deliberazione n. 64 del 27.02.2011 con cui ha approvato le linee guida per la redazione degli studi e ha definito le modalità di attuazione degli stessi.

I tecnici del Dipartimento hanno fornito alle amministrazioni comunali intervenute chiarimenti sulle modalità di redazione degli studi, sulle procedure amministrative per l'approvazione degli stessi e riguardo la successiva adozione da parte dei vari Comuni. Al termine dell'iter approvativo, gli studi dovranno essere recepiti dalle amministrazioni comunali all'interno dei Piani Strutturali Comunali.

Il Dirigente Generale Giovanni Laganà, nel commentare l'incontro, ha evidenziato la particolare valenza che assume questo tipo di iniziativa in una regione ad alto rischio sismico come la Calabria. La più dettagliata conoscenza del territorio in materia di risposta sismica consentirà infatti di progettare le nuove costruzioni in maniera adeguata alle caratteristiche del terreno su cui le stesse dovranno sorgere, riducendo il rischio sismico.

Laganà ha anche evidenziato che questa prima tranche di 86 studi finanziati sarà seguita da ulteriori risorse che consentiranno di estendere in maniera graduale gli studi di microzonazione sismica a tutto il territorio calabrese. Già nei prossimi giorni, infatti, si discuterà in conferenza Stato - Regioni una nuova ordinanza che prevederà ulteriori fondi per questo tipo di studi".

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Regione Lazio:** Politiche abitative: Acer: Sbloccare i fondi per 13000 mln di alloggi in social housing. Si discute di housing sociale a Roma e Batelli di Acer si appella alle amministrazioni pubbliche

1/10/2011. I costruttori romani dell'Acer denunciano uno scenario dell'edilizia nel Lazio che spaventa: 25mila posti di lavoro persi negli ultimi due anni e un aumento dei fallimenti delle imprese locali nel primo semestre 2011 pari al 32%, contro una media nazionale del 7,1%.

*A Roma l'edilizia rappresenta il 30% del pil del territorio.*

"E se a Roma si ferma l'edilizia, si ferma l'economia dell'intera città, visto che il settore è il 30% del pil del territorio", allerta il Presidente dell'Acer Eugenio Batelli, il quale individua un possibile aiuto da parte delle amministrazioni pubbliche, "le uniche in grado di poter sostenere il settore attivando opere programmate e finanziate da tempo".

*Housing sociale, la domanda di alloggi a basso costo.*

Batelli si riferisce a lavori come l'autostrada Roma-Latina, gli interventi del Programma speciale per il traffico di Roma Capitale, ma soprattutto l'housing sociale. In un appello rivolto alle amministrazioni stesse, l'Acer ha sollecitato risposte concrete alla richiesta di case a prezzi calmierati nell'ambito dei Piani di Zona 167 per un totale di 12.700 alloggi.

"Gli strumenti per alleviare la crisi" - ribadisce Batelli - "sono in mano alle amministrazioni".

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Regione Piemonte:** Politiche abitative: Housing sociale, progetto da 14,5 mln a Torino. Domotica, impianti solari, materiali fotocatalitici e recupero dell'acqua piovana nel progetto inaugurato a Torino

5/10/2011. Sperimentare un nuovo approccio per affrontare il disagio abitativo favorendo la creazione di strutture e servizi di buona qualità a costi calmierati.

È questo l'obiettivo di "Sharing", progetto di housing sociale temporaneo inaugurato oggi, 4 ottobre 2011, a Torino in via Ivrea 24. L'iniziativa, che ha richiesto un costo di 14,5 milioni di euro finanziato per il 90% dalla Fondazione CRT, per il tramite della Fondazione Sviluppo e Crescita, è stata realizzata attraverso la società Ivrea 24 Abitare Sostenibile grazie alla collaborazione della Città di Torino.

*122 alloggi e 58 camere a uso hotel*

Da un ex palazzo delle Poste abbandonato da una ventina d'anni - superficie di circa diecimila metri quadrati, composto da due corpi di fabbrica da nove piani fuori terra ciascuno - sono stati ricavate 122 unità residenziali, da affittare in media a poco più di 400 euro mensili, provviste di cucina ad induzione, completamente arredate, dotate di servizio wi-fi gratuito e sistema di domotica per il controllo delle utenze e 58 camere ad uso hotel i cui costi sono particolarmente contenuti (circa 50 euro compresa la colazione). Sharing offre inoltre servizi sanitari, di promozione sociale, spazi commerciali aperti a inquilini e residenti che siano in grado di creare oltre ad un'offerta abitativa anche una socialità tra le persone.

*Progetto pensato per la "fascia grigia" della popolazione*

L'iniziativa intende dare una risposta alla domanda residenziale della cosiddetta fascia grigia della popolazione, che non trova collocazione nel mercato immobiliare e non è destinataria dei piani di residenza popolare, rivolti a chi vive una vera emergenza sociale. Dall'apertura, avvenuta a inizio settembre, sono già state accolte quasi 300 persone fra studenti, genitori single, parenti di degenti negli ospedali cittadini, lavoratori fuori sede. Un centinaio di ospiti sono cinesi che studiano ingegneria dell'automobile o architettura al Politecnico di Torino. La Città di Torino ha iniziato ad inviare, in base a una convenzione siglata ad agosto, famiglie in emergenza abitativa, in attesa di trovare una sistemazione permanente: al momento si tratta di 21 unità abitative che potrebbero aumentare in base al numero degli ospiti.

*Attenzione alla sostenibilità*

Nel progetto sono stati impiegati materiali disinguantanti fotocatalitici che consentiranno la rimozione di particelle inquinanti dall'aria e l'auto-disinfezione da contaminanti batterici; inoltre, l'acqua calda sanitaria e l'energia elettrica verranno prodotte da impianti solari termici e fotovoltaici di notevole efficienza in grado di coprire una parte consistente del fabbisogno delle unità abitative. Previsto anche un sistema di recupero dell'acqua piovana per irrigare il giardino. Il progetto è gestito dalla società Sharing che si impegna a restituire l'investimento della Fondazione in una ventina d'anni a un canone annuo di 600mila euro. Altri ne seguiranno a partire da Settimo Torinese e Asti che potrebbero vedere la luce in primavera. "Per noi - spiega il segretario generale della Fondazione Crt Angelo Miglietta - non si tratta di un'operazione puramente erogativa ma di una forma di investimento sociale che contempla un ritorno sul territorio anche di tipo economico e la responsabilizzazione dei soggetti coinvolti. Le risorse generate infatti consentiranno il reinvestimento del capitale in operazioni della stessa natura, dando avvio a un circolo virtuoso".

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Politiche abitative:** Edilizia non residenziale: Ok del Cipe a 1 mld di euro per le Università del Sud. Nel programma case dello studente, ristrutturazioni e nuovi edifici universitari

03/10/2011 - Nella seduta del 30 settembre scorso, il Cipe ha approvato un programma di investimenti nel sistema universitario delle regioni del Mezzogiorno per complessivi 1.161 milioni di euro, di cui circa 161 milioni di euro provenienti da finanziamenti già disponibili e 999,7 milioni di euro oggetto di odierna assegnazione. Il programma fa parte del Piano Nazionale per il Sud e include il finanziamento sia dei Poli di eccellenza di Calabria/Sicilia, della Campania e della Puglia, sia di infrastrutture universitarie strategiche regionali in Abruzzo, Basilicata, Calabria, Puglia, Sardegna e Sicilia, quali laboratori didattici e di ricerca, biblioteche, mense, attrezzature tecnologiche e informatiche, case dello studente, ristrutturazioni e nuove costruzioni di edifici universitari.

*Fonte: Cipe*

**Politiche abitative:** Edilizia non residenziale: La Camera dice sì all'8 per mille per l'edilizia scolastica. Un ordine del giorno impegna il Governo a consentire di destinare una quota dell'8 per mille alla messa in sicurezza della scuola pubblica

3/10/2011. Inserire anche la scuola pubblica, e in particolare l'edilizia scolastica, tra i destinatari di una quota dell'8 per mille dell'Irpef devoluto allo Stato.

È quanto propone un ordine del giorno – primo firmatario il deputato del PD Antonino Russo – approvato ieri con 247 sì e 223 no dall'aula della Camera.

#### *Fondi per la sicurezza degli edifici scolastici*

L'ordine del giorno impegna l'Esecutivo a modificare la legge 20 maggio 1985 n. 222 sull'8 per mille “al fine di consentire ai cittadini di indicare esplicitamente la 'scuola pubblica' come destinataria di una quota fiscale dell'otto per mille da utilizzare d'intesa con enti locali per la sicurezza e l'adeguamento funzionale degli edifici e a pubblicare ogni anno un rapporto dettagliato circa l'erogazione delle risorse e lo stato degli interventi realizzati”.

“La nostra proposta – ha spiegato Russo - prevede non un aggravio di spesa ma la possibilità per i contribuenti italiani di poter indicare nell'8 per mille, attribuibile allo Stato, anche l'opzione della scuola pubblica e in particolare l'edilizia scolastica. Ora ci auguriamo che il governo sia consequenziale e rispetti la volontà del Parlamento”. Per Mimmo Pantaleo, segretario generale della Flc Cgil, si tratta di “un primo importante passo perché ribalta le politiche dei tagli finora seguite da questo governo e riapre la strada, invece, alla necessità di investire nel settore della scuola”.

#### *Polemica sulla definizione di “scuola pubblica”*

Su questo ordine del giorno il Governo aveva dato parere contrario perché, ha spiegato il sottosegretario Carlo Giovanardi, si chiede di inserire nei fondi dell'8 per mille la ristrutturazione delle sole “scuole pubbliche”, escludendo le scuole paritarie. Il Partito Democratico ha però replicato che anche le paritarie rientrano nella definizione di “scuole pubbliche” e quindi anch'esse sarebbero beneficiarie dell'8 per mille.

Fonte: sito internet casa e clima

**Piano Casa e Piano città:** Edilizia e infrastrutture, arriva il Decreto sviluppo a costo zero. Provvedimento in arrivo entro la prossima settimana, le Regioni chiedono chiarezza sui fondi e dialogo. Per l'Ance bisogna puntare su piccole e medie opere e sul Piano città

1/10/2011. Il governo è al lavoro su un nuovo "Decreto Sviluppo", dopo il dl 70/2011, la manovra economica e la manovra-bis, i ministri stanno predisponendo un nuovo provvedimento che dia una mano alle imprese.

Se ne parlava già dopo la conversione in legge del dl 138/2011, ma la notizia è diventata più insistente negli ultimi giorni e ne ha dato conferma anche il ministro Matteoli nella giornata di ieri in occasione dell'assemblea nazionale Ance (vedi news “Edilizia, il Ministro Matteoli contestato dai costruttori”).

“L'edilizia e' il motore fondamentale dell'economia italiana”, ha detto il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti a margine dell'assemblea dell'associazione, sottolineando che il decreto sviluppo e' una “grande occasione”.

Il provvedimento, secondo Buzzetti, deve comprendere infrastrutture, “su cui siamo in forte ritardo”, e un piano di riqualificazione delle città, che “saranno il motore economico”.

“L'edilizia e' la prima risposta in momenti di crisi”, ha osservato Buzzetti nella relazione all'assemblea annuale dell'Associazione, indicando la necessità di “individuare una strategia a medio e lungo termine. C'e' bisogno di un progetto di rilancio del Paese che cominci oggi e si sviluppi coerentemente nei prossimi 5-10 anni”. “Negli anni '70 eravamo i primi in Europa in fatto di rete autostradale e ferroviaria. Ora siamo il fanalino di coda”, ha aggiunto, ricordando che “il settore delle costruzioni e' in grado di svolgere un importante ruolo di traino per lo sviluppo”.

In particolare, secondo Buzzetti, “e' nelle città che si giocherà il futuro della nostra civiltà” e se e' vero che “li” si concentrano i principali fattori di sviluppo, allora perché non cercare di investire risorse e cervelli per salvare i nostri centri storici e le nostre periferie dal degrado verso il quale vanno incontro?

L'assunto che sia possibile un'infrastrutturazione generica di sviluppo a costo zero o è una chimera o è una presa in giro”. Lo ha detto il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti con riferimento al decreto per lo sviluppo allo studio del Governo. “Né possiamo responsabilmente accettare che in uno scenario di crisi, come quello descritto, le poche risorse disponibili vadano a concentrarsi su poche grandi opere, e dimezzino i programmi di interventi che offrirebbero risposte diffuse e una boccata d'ossigeno a molte imprese”, ha aggiunto Buzzetti.

“Dobbiamo spendere una parte di quei 5 miliardi di bilancio per il 2012 per gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza del territorio”, ha sottolineato il presidente dell'Ance facendo riferimento ai soldi stanziati per il 2012 nel capitolo Bilancio. In particolare, per le piccole e medie opere “i soldi ci sono, spendiamoli”, ha evidenziato Buzzetti, ricordando che in due anni e mezzo solo il 10% delle risorse e' stato impegnato.

E chiarezza sui fondi è stata richiesta anche dal Presidente della Conferenza delle Regioni, Vasco Errani: “Tra programmi per le grandi infrastrutture, Fas e fondi comunitari io non capisco più dove siamo”.

“Può il Governo fare una politica di crescita senza un nuovo dialogo sociale e istituzionale? Secondo me no”, ha detto Errani, sottolineando che “questo Paese non ha più un confronto e un dialogo istituzionale e non si può continuare ad andare avanti con un meccanismo con cui ideologicamente ognuno si autoprotolge”.

“Noi, Regioni, Province e Comuni, siamo pronti a metterci intorno al tavolo”, ha aggiunto Errani, evidenziando che “l'Italia non ha più tempo: o arriviamo al momento della verità o le chiacchiere stanno a zero”.

“La parola chiave in questo Paese non e' la competenza ma la cassa”, ha aggiunto Errani: “Diciamoci cosa c'e' di cassa per i prossimi 3 anni, decidiamo insieme cosa c'è da fare come infrastrutture. Le Regioni sono pronte, individuamo le priorità e iniziamo a realizzare”.

“Il Governo la prossima settimana approverà il decreto per la crescita dopo un passaggio con le Regioni” e con l'Ance, ha annunciato il ministro delle infrastrutture e dei trasporti Altero Matteoli rispondendo al presidente della Conferenza delle Regioni Vasco Errani che ha evidenziato la necessità di un maggiore dialogo istituzionale. “Lo abbiamo deciso questa mattina - ha aggiunto Matteoli parlando all'assemblea dell'Ance - Errani potrà portare il proprio contributo. Saremo lieti di poter ampliare il decreto, che non vuole essere una cosa scritta dagli uffici legislativi dei ministeri” ma vuole tener conto dei pareri di Comuni e Regioni.

“Quanto però alle risorse per le infrastrutture, il decreto Sviluppo prevede finanziamenti attraverso defiscalizzazioni, perché i soldi non ci sono”.

Pronto al dialogo si dice anche il Ministro Fitto: “a partire dal decreto in gestazione troveremo tempo e modo per entrare nel merito delle scelte da assumere, provando a stabilire insieme un metodo di lavoro comune”.

Il Ministro per i rapporti con le Regioni, Raffaele Fitto, sembra quindi accogliere l'invito al Governo del presidente della Conferenza delle Regioni, Vasco Errani, a stabilire un dialogo con gli enti locali sui temi della crescita e degli investimenti. "Dialogo che vogliamo rilanciare, perché in questo momento dobbiamo lavorare insieme per dare risposte al paese".

Manovra e patto di stabilità sono stati invece al centro dell'intervento del Sindaco di Roma, Gianni Alemanno: se la Manovra non cambia "450 cantieri aperti a Roma rischiano a dicembre di chiudere". "Entro fine anno - ha aggiunto il sindaco di Roma - la situazione, sotto il profilo dei trasporti, dei servizi sociali e degli investimenti, diventa assolutamente drammatica".

Criticità anche sul fronte dei pagamenti da parte della P.A. "Io mi vergogno come sindaco di non poter dare certezza dei pagamenti alle imprese", ha detto Alemanno. "Sono una persona che onora sempre i propri debiti, ma sopra di noi c'è il Patto di stabilità".

"Gli enti locali e le Regioni devono andare a Bruxelles per avere un contatto diretto con la Commissione europea e capire se l'interpretazione del patto di stabilità è quella che viene proposta qui in Italia: fino a qualche anno fa ci dicevano 'tagliate la spesa corrente' per fare gli investimenti; adesso con questo patto di stabilità si è rovesciato tutto ed è più difficile fare spesa per investimenti che spesa corrente".

"Se non c'è una sostanziale modifica della manovra, noi avremo il blocco degli investimenti a causa del patto di stabilità, che impedisce di spendere 43 miliardi presenti nelle casse dei comuni italiani"

Fonte: sito internet edilizia e urbanistica

**Rapporti e studi:** Immobili, mercato in calo anche nel 2° trimestre 2011. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio in perdita i settori residenziale (-6,6%) e commerciale (-5,5%). Segnali positivi nel terziario (+4,0%) e produttivo, (+5,7%)

04/10/2011. E' disponibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio la Nota trimestrale, che fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del secondo trimestre 2011, messi a confronto con i dati dello stesso periodo del 2010.

I dati elaborati nella Nota trimestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, indicano che il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2011 è ancora in calo, facendo registrare la quarta flessione consecutiva del numero di unità immobiliari compravendute.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre del 2011 (variazione percentuale del II trimestre 2011 rispetto al II trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -5,6%, peggiorando il dato tendenziale del primo trimestre (-3,6%).

I tassi tendenziali maggiormente negativi si hanno per i settori residenziale (-6,6%) e commerciale (-5,5%). In calo anche il mercato delle pertinenze (-3,4%) mentre andamenti positivi si registrano nei settori terziario (+4,0%) e produttivo, (+5,7%).

In particolare:

- il settore residenziale con 160.073 compravendite presenta un tasso tendenziale negativo in tutte le macro aree.

La flessione maggiore si registra al Sud, dove le compravendite calano del -9,6%, seguita dal Centro, -7,8% e infine il Nord mostra un calo del -4,4%.

La decisa flessione del II trimestre 2011 riguarda con intensità simile sia i capoluoghi, che perdono il 4,6% del NTN, sia i comuni minori, che flettono del -7,5%. Ancora una volta, quindi, come nei precedenti trimestri i capoluoghi reggono meglio la perdita del mercato, anche se le distanze tra i tassi tendenziali si riducono.

- il settore terziario con 3.888 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, dopo 5 trimestri di cali, mostra nel II trimestre 2011 un tasso tendenziale annuo in crescita, l'incremento è da attribuirsi alle aree del Centro (+12,1%) e del Nord (+7,7%), mentre persiste e si aggrava in questo trimestre il calo nelle regioni del Sud, -12,6%.

- il settore commerciale con 9.202 NTN mostra un trend negativo che dura dal II trimestre 2006, con l'unica eccezione del III trimestre 2007, a partire dal quale si registrano quindici trimestri di calo ininterrotto.

Il calo maggiore si registra nelle regioni del Nord che segnano una flessione del -8,3%, seguite da quelle del Sud, -4,1%. Più lieve risulta l'entità della perdita nelle regioni del Centro, -1,3%.

- il settore produttivo con 3.209 compravendite, nel II trimestre 2011 mostra un rialzo del +5,7%, invertendo così la tendenza negativa del precedente trimestre. L'incremento va attribuito principalmente al picco positivo delle regioni del Sud che guadagnano il 21,4% delle compravendite nel settore. Accentuato anche l'aumento al Centro, +10,2% e lieve la crescita al Nord, +1,4%.

Il settore residenziale nelle principali otto città risulta in flessione, seppure con minore intensità: a fronte della perdita, -6,6%, del mercato nazionale delle abitazioni, le grandi città mostrano, infatti, una variazione negativa più contenuta pari al -2,8%.

Tra le grandi città, perdite peggiori del dato nazionale si registrano in questo trimestre a Palermo (-8,5%), Napoli (-7,5%) e Roma (-7,3%); più contenuto risulta il calo a Bologna, -1,2%.

In controtendenza risultano le compravendite delle abitazioni nelle città di Milano, +2,9%, Genova, +2,7%, Torino, +1,5% e Firenze con +0,9%. Anche nelle rispettive province il secondo trimestre del 2011 segna diminuzioni ovunque ad eccezione della provincia di Genova che segna un deciso rialzo, +7,1%, anche migliore di quello del capoluogo.

Forti diminuzioni delle compravendite si rilevano per i comuni delle province di Napoli, -12,5%, e di Firenze, -12,1%; meno gravi le perdite risultano nelle province di Palermo e Bologna, dove comunque superano il -5%.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, nel I semestre 2011 il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, è sostanzialmente stazionario, con la quotazione media che risulta pari a 1.588 €/mq in crescita del +0,5% nominale, mentre la quotazione al netto dell'inflazione diminuisce del 1,1%.

Sempre considerando i dati al netto dell'inflazione, nel periodo 2008-2011 si registra un calo complessivo dei valori medi delle abitazioni del -5,1%.

Fonte: Agenzia Territorio

**Rapporti e studi:** Ance: i numeri della crisi dell'edilizia

1/10/2011. L'economia italiana sta vivendo una nuova fase di rallentamento: i dati Istat relativi all'andamento del Pil confermano, nel secondo trimestre 2011 (+0,8%), i segnali di debolezza già emersi nei tre mesi precedenti (+1% contro l'1,3% del 2010). Le recenti difficoltà economico-finanziarie hanno portato a rivedere al ribasso le previsioni. La già contenuta crescita del Pil prevista per il 2011 ad aprile scorso nel Documento di Economia e Finanza (DEF) pari all'1,1%, è stata ridotta nella Nota di Aggiornamento (settembre 2011) allo 0,7%.

Anche le previsioni per il 2012 risultano peggiorate (0,6% contro l'1,3% del DEF di aprile scorso). In questo contesto il Tesoro ha stimato un calo degli investimenti in costruzioni, prospettando un netto peggioramento rispetto alla precedente previsione. La stima per il 2011 è di una diminuzione dell'1,4% (contro la stazionarietà prevista ad aprile scorso) e di un'ulteriore flessione dell'1,1% nel 2012 rispetto alla crescita dell'1,2% ipotizzata nel DEF di aprile. Molteplici sono i fattori che ostacolano la ripresa: la domanda interna rimane debole per l'estrema incertezza che scoraggia e rinvia le decisioni di spesa delle famiglie, per le difficili prospettive del mercato

del lavoro, per la flessione del reddito reale delle famiglie e dei margini delle imprese. A ciò si aggiunga l'ampia volatilità dei mercati finanziari, il persistere delle difficoltà di accesso al credito e la precaria stabilità dei conti pubblici aggravata da un rapporto debito/Pil ancora molto elevato.

Secondo le valutazioni dell'Ance, la forte crisi che investe il settore ormai da quattro anni proseguirà anche nel 2012. Il 2010, secondo i costruttori, si è chiuso con una riduzione degli investimenti in costruzioni del 6,4%; per il 2011 si rileva un peggioramento delle aspettative produttive che si concretizza con una flessione degli investimenti in costruzioni previsti del 4,0%. La previsione dell'Ance per il 2012, è, infatti, in assenza di misure che possano produrre effetti immediati sulla produzione, di un'ulteriore riduzione degli investimenti in costruzioni del 3,2% in termini reali. Il "piano per la città" previsto nel decreto sviluppo, che si configura come una normativa ordinaria e a regime, potrà avere effetti positivi sui livelli produttivi del settore nel medio periodo. Tenendo conto dei tempi necessari per l'attuazione a livello territoriale, gli effetti del piano potranno concretizzarsi a fine 2012. In cinque anni, dal 2008 al 2012 il settore avrà perduto il 22,3% in termini reali, riportandosi ai livelli di produzione osservati nell'anno 1994. Risultati molto negativi segna il comparto delle nuove abitazioni che nei cinque anni avrà perso il 38,9% del volume di investimenti. La caduta dei livelli produttivi per questo comparto è collegato all'andamento dei permessi di costruire, in diminuzione già dal 2006. In quattro anni il numero dei permessi si è infatti quasi dimezzato (-47,5%), passando dalle 305.706 abitazioni del picco del 2005 alle 160.454 del 2009. Anche per l'edilizia non residenziale privata la flessione nel quinquennio è rilevante e pari al 22,2%. Per i lavori pubblici, il calo nello stesso periodo si attesta al 33,9%; per questo comparto il ridimensionamento dei volumi produttivi è in atto ormai da otto anni, con una flessione complessiva, tra il 2004 ed il 2012, del 39,5%. Un comparto con caratteristiche anticicliche come quello dei lavori pubblici è stato usato in modo prociclico: gli investimenti sono cresciuti quando vi era l'espansione e sono diminuiti con l'arrivo della crisi. Tiene solo il comparto del recupero del patrimonio abitativo per il quale si stima una lieve crescita, nell'arco dei cinque anni considerati, dello 0,9%; tale risultato è stato sicuramente influenzato dall'andamento positivo delle richieste di agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazioni edilizie (36%).

La crisi nel settore ha inevitabilmente generato forti contraccolpi sulla tenuta della struttura produttiva e occupazionale: i dati delle casse edili segnalano che in due anni (2009-2010) il numero di imprese iscritte si è ridotto del 14,2%; flessioni ancora più marcate hanno caratterizzato il numero di operai iscritti (-17,8%) e le ore lavorate (-20%). Nei primi sei mesi del 2011 il trend negativo prosegue con riduzioni ulteriori, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, del numero di imprese iscritte (-6,1%), delle ore lavorate (-4,3%) e degli operai (-7%). Sulla base di tali dati, con riferimento all'occupazione dipendente, l'Ance stima che dall'inizio della crisi i posti di lavoro persi nelle costruzioni sono circa 230.000, che raggiungono le 350.000 unità se si considerano anche i settori collegati alle costruzioni.

*Fonte: sito internet edilio*