



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

5-11 marzo 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Abruzzo:** Politiche abitative: Abruzzo, presentate le Linee di indirizzo per la ripianificazione del territorio. Strategia di sviluppo territoriale post sisma per contrastare la dispersione insediativa e il consumo di suolo

**Regione Lazio:** Piano casa: il Consiglio approva un articolo del nuovo ddl. Confronto aperto sull'ambito di applicazione della norma, rimossi i vincoli che bloccavano le domande

**Regione Liguria:** Piano casa: La Liguria vara una legge più rigida

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Titoli abilitativi più semplici. Prorogato a dicembre 2012 il termine per l'adozione dei Pgt, chiarite procedure e autorità competenti per le funzioni relative alla Vas

**Regione Piemonte:** Piano Casa: Maggiori possibilità di ampliamento degli edifici privati e industriali. I Comuni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, potranno decidere se consentire o meno

**Regione Umbria:** Piano casa: Modifiche: Pubblicata la raccolta di tutte le leggi collegate al Piano Casa e all'edilizia sostenibile

**Regione Veneto:** Rapporti e studi: Ance: Edilizia in crisi nonostante il Piano Casa. Centro studi Ance: in aumento solo gli interventi di riqualificazione

**Rapporti e studi:** Rapporto Ambiente Italia 2011: Legambiente: cresce il consumo di suolo, ma non cala il fabbisogno abitativo. Ogni anno le superfici urbanizzate si mangiano 500 km quadrati di territorio, ma 200 mila famiglie rimangono senza casa

**Rapporti e studi:** Mercato immobiliare: Da FIAIP andamento del mercato immobiliare urbano 2010 e previsioni di mercato per il 2011

---

**Regione Abruzzo:** Politiche abitative: Abruzzo, presentate le Linee di indirizzo per la ripianificazione del territorio. Strategia di sviluppo territoriale post sisma per contrastare la dispersione insediativa e il consumo di suolo

5/03/2011. In Abruzzo sono pronte le "Linee di indirizzo strategico per la ripianificazione del territorio", un importante documento che illustra gli esiti del lavoro che la Struttura tecnica di Missione (Stm) del Commissario Delegato per la Ricostruzione, Gianni Chiodi, ha dedicato agli adempimenti previsti dall'art. 1, comma 1 del Decreto n. 3/2010 in materia di ripianificazione degli assetti territoriali nelle aree colpite dal sisma del 6 aprile 2009.

La stesura delle Linee di indirizzo è stata preceduta da una vasta azione partenariale condotta con i rappresentanti dei Comuni del cratere, propedeutica alla definizione finale del documento che rappresenta la cornice unitaria entro la quale ogni Comune o insieme di Comuni metterà mano alla propria strategia di sviluppo territoriale post sisma. "Particolare cura - spiega Gianni Chiodi, Commissario Delegato per la Ricostruzione e presidente della Regione Abruzzo - è stata messa nel raccordare i contenuti delle Linee di indirizzo strategico con il contesto di pianificazione e di programmazione esistente, al fine di evitare sovrapposizioni e duplicazioni. È stata data così piena e coerente attuazione allo spirito e alla lettera dell'art. 2, comma 12-bis, d.l. 39/09, che recita: "i comuni... predispongono... la ripianificazione del territorio comunale".

*Armonizzate le funzioni del Commissario con quelle dei Comuni*

"Con termini chiari e non equivocabili - aggiunge Chiodi - il legislatore non solo ha voluto così richiamare in capo ai pubblici poteri il dovere di predisporre la ripianificazione del territorio, ma ha altresì ribadito come tali adempimenti siano compatibili con l'ordinario assetto delle competenze istituzionali, precisando e armonizzando il quadro delle funzioni attribuite al Commissario (di "indirizzo strategico") con le consuete attribuzioni degli organi comunali".

*Strategia contro la dispersione insediativa e il consumo di suolo*

Le Linee di indirizzo strategico, spiega Chiodi, contengono "una strategia contro la dispersione insediativa e il consumo di suolo. La dispersione insediativa e la crescita spontanea ed anarchica dell'urbanizzazione sono in parte conseguenza della mancata assunzione di una consapevole politica territoriale che non può in alcun modo limitarsi alla mera attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, sempre che ci siano".

*I principi di base*

Il documento suggerisce alle amministrazioni locali, a garanzia dell'efficacia degli interventi in tutta l'area del cratere, l'assunzione convinta di alcuni principi di fondo:

- 1) Individuazione delle direttrici preferenziali di sviluppo degli insediamenti, dando preferenza assoluta al riordino e alla rigenerazione delle parti di territorio già compromesse dall'urbanizzazione degli anni passati. Le eventuali nuove espansioni dovranno essere chiaramente funzionali e indispensabili all'attuazione del progetto della Ricostruzione, rispettando rigorosi principi di sostenibilità e di qualità insediativa;
- 2) Ruolo di indirizzo forte sulle trasformazioni di ambito locale, intervenendo in maniera efficace nei processi, ricorrendo a strumenti di governo strategico delle complessità realizzative (valutazioni, analisi di impatto, verifica delle convenienze, project management ecc.), in grado di affermare il governo pubblico della trasformazione lungo l'intero ciclo di produzione;
- 3) Individuazione di istanze ove rendere efficace e impegnativo il ruolo dell'operatore pubblico come "attivatore" di sviluppo, cerniera del raccordo tra istituzioni e società locale, luoghi del dialogo tra azione di governo del territorio e partecipazione dei cittadini.

*Collaborazione interistituzionale*

La pubblicazione della bozza preliminare del documento risale alla fine di luglio 2010, ed ha dato il via ad un ampio dibattito con le amministrazioni locali. Sono pervenuti alla Stm numerosi contributi migliorativi che, nel confermare l'impianto generale della visione, hanno suggerito miglioramenti e integrazioni a singoli punti specifici. Di tutto questo materiale si è tenuto debito conto in sede di stesura finale delle Linee di indirizzo strategico. "La speranza - auspica infine il Commissario Chiodi - è che ulteriori contributi possano

arrivare in futuro non solo dalle sedi istituzionali, e possa proseguire quel lavoro di scrittura plurale a cui è stata posta mano sin dall'inizio, l'unica forma di scrittura in grado di assicurare fortuna non effimera alle varie forme di pianificazione di area vasta".

Fonte: *sito internet casa e clima*

**Regione Lazio:** Piano casa: il Consiglio approva un articolo del nuovo ddl. Confronto aperto sull'ambito di applicazione della norma, rimossi i vincoli che bloccavano le domande

09/03/2011 - Sta per essere approvato il nuovo Piano Casa del Lazio. La Commissione Urbanistica del Consiglio Regionale ha dato l'ok al primo articolo del ddl per la modifica della Legge Regionale 21/2009 e ha iniziato il confronto sul secondo, che regola l'ambito di applicazione della norma per il rilancio dell'edilizia.

La bozza in fase di discussione ammette gli interventi di ampliamento e riqualificazione non solo sugli edifici ultimati e legittimamente realizzati, ma anche su quelli che hanno ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria per formazione del silenzio-assenso.

Resta invece ferma l'esclusione delle aree protette, a rischio idrogeologico o sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta.

Possono usufruire degli ampliamenti anche gli edifici di dimensioni maggiori di mille metri cubi. L'aumento di volumetria non può però superare i 200 metri cubi, che corrispondono a circa 62 metri quadri.

L'adeguamento sismico conseguente all'ampliamento da diritto ad un premio del 35% nelle zone sismiche 1 e sottozone 2a e 2b. Nelle sottozone 3a e 3b è invece riconosciuto un bonus del 25%

Il testo della nuova legge rimuove alcuni ostacoli che avrebbero finora disincentivato il ricorso agli strumenti per l'ampliamento volumetrico e la sostituzione edilizia attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento.

In particolare, a seguito di numerose segnalazioni e proposte, sono consentiti gli interventi in zona agricola, le sopraelevazioni e la sostituzione degli edifici industriali, nonché la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria impossibili da realizzare.

Gli interventi possono essere realizzati con Dia e permesso di costruire, da presentare entro il 31 dicembre 2013.

Fonte: *Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Regione Liguria:** Piano casa: La Liguria vara una legge più rigida

07/03/2011. Tormentato l'approdo della Liguria al nuovo piano casa, appena approvato nella versione riformata (Lr 4/2011), per procedura d'urgenza in vigore dal giorno di comparsa sul Bur (numero 4 del 2 marzo, parte prima).

Il provvedimento sostituisce il precedente (Lr n. 49 del 3 novembre 2009), che si era rivelato un flop: l'opportunità normativa la scorsa estate, all'ultima ricognizione, aveva incassato meno di 300 domande, quando in Veneto erano già alcune migliaia. Le istanze già presentate manterranno l'iter in base alle vecchie regole. Le nuove disposizioni avranno efficacia fino al 31 dicembre 2013.

Già severa nella formula precedente, la Liguria restringe i paletti. Confermato il divieto di ampliare qualsiasi immobile che non sia residenziale, nonostante che nella bozza di disegno di legge portato in commissione dall'assessore regionale all'Urbanistica Marilyn Fusco fossero ricompresi gli edifici a destinazione artigianale e industriale. Fuori anche immobili commerciali, fabbricati rurali, e alberghi, che per affinità le categorie produttive chiedevano di far rientrare. Unica apertura, la possibilità di applicazione agli edifici parzialmente condonati (esclusi i totalmente condonati) con la deduzione dall'incremento dei volumi già sanati.

Fonte: *Edilizia e territorio, Gruppo 24 ORE - n. 9 7-12 marzo 2011*

**Legge regionale 1 marzo 2011 n. 4** -Regione Liguria – Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio) – Pubblicata sul Bur numero 4 del 2 marzo, parte prima.

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Titoli abilitativi più semplici. Prorogato a dicembre 2012 il termine per l'adozione dei Pgt, chiarite procedure e autorità competenti per le funzioni relative alla Vas

07/03/2011 - La Lombardia dà il via a iter semplificati per i titoli abilitativi e detta regole certe sulle procedure per la Vas e l'approvazione dei Pgt. È stata pubblicata la L.R.3/2011, che modifica la precedente legge urbanistica, L.R.12/2005, introducendo novità in ambito di edilizia, valutazione ambientale strategica e piani di governo del territorio.

Il Comune deve corredare le domande di permesso di costruire e le Dia in modo automatico con tutti i certificati di sua competenza.

Allo stesso tempo, per ottenere l'agibilità e in caso di varianti che non incidono su indici urbanistici, volumetrie, destinazione d'uso, sagoma, categoria edilizia, e che non violino neanche le prescrizioni contenute nel permesso di costruire, non sarà più necessaria la Dia, ma basterà una comunicazione di eseguita attività, sottoscritta da un tecnico abilitato.

*Piani di governo del territorio*

Viene prorogato fino al 31 dicembre 2012 il termine entro il quale i Comuni devono dotarsi del Pgt, piano di governo del territorio. Le amministrazioni locali che entro il 30 settembre 2011 non abbiano ancora adottato il nuovo strumento urbanistico, non potranno adottare i piani attuativi del vigente Prg, piano regolatore generale.

*Valutazione ambientale strategica*

In base alla norma approvata, le funzioni amministrative sulla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall'ente a cui compete l'adozione o l'approvazione del piano.

L'autorità competente va individuata all'interno dell'ente sulla base di determinati requisiti, come la separazione rispetto all'autorità precedente, un adeguato grado di autonomia e la competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, nonché di sviluppo sostenibile. La disposizione riprende l'orientamento del Consiglio di Stato, che con la sentenza 133/2011 ha affermato che le due autorità vanno differenziate anche se appartenenti allo stesso ente.

L'autorità competente per la Vas, sentita l'autorità precedente, emette un provvedimento con cui verifica che le proposte di piano o programma siano assoggettabili alla valutazione ambientale strategica. Collabora inoltre con il proponente per definire le forme e i soggetti della consultazione pubblica, l'impostazione e i contenuti del rapporto ambientale, nonché le modalità di monitoraggio, effettuato in collaborazione con l'autorità precedente. L'autorità per la Vas esprime infine parere motivato sulle proposte.

Fonte: *Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Regione Piemonte:** Piano Casa: Maggiori possibilità di ampliamento degli edifici privati e industriali. I Comuni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, potranno decidere se consentire o meno

07/03/2011. Rilanciare gli investimenti nel settore delle costruzioni, importante volano per l'economia piemontese, per mezzo di procedure meno restrittive è l'obiettivo che la Giunta Cota intende centrare grazie all'approvazione, il 1° marzo in Consiglio regionale, delle modifiche alla legge sul Piano Casa.

Un voto che il presidente Roberto Cota ha accolto con grande soddisfazione: "Sono molto contento, si tratta di un provvedimento qualificato ed importante. Lo avevamo promesso in campagna elettorale, oggi abbiamo mantenuto quanto detto. Dovevamo intervenire - aggiunge - perché la legge precedente non solo non aiutava il rilancio, ma era addirittura una zavorra. Basta leggere i dati forniti dal Comune di Torino. Il largo consenso ottenuto in Consiglio regionale è un fatto positivo".

"Si consegue - aggiunge il vicepresidente ed assessore all'Edilizia, Ugo Cavallera - l'obiettivo di incentivare il settore dell'edilizia, semplificando e consentendo ai cittadini di intervenire sugli edifici nel rispetto dell'ambiente e con particolare attenzione ad un graduato risparmio energetico".

Il testo, che interviene sul capo I della l.r. 20/2009 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica", consente ampliamenti in deroga sugli edifici residenziali uni e bifamiliari richiedendo requisiti energetici allineati alle modifiche legislative nel frattempo intervenute, imponendone l'applicazione alla parte ampliata rispetto al fabbricato esistente ed ammettendo anche la costituzione di una nuova unità abitativa.

Inoltre, si consentono interventi di demolizione e ricostruzione in deroga sulla base dei rigorosi requisiti energetici richiesti dall'applicazione del Protocollo Itaca Regione Piemonte 2009.

Le nuove norme intendono dare nuove possibilità di ripresa agevolando interventi edilizi direttamente ed indirettamente connessi all'abitazione, chiedendo un rispetto minimo degli standard urbanistici relativi alle aree a parcheggio, mentre nel caso non si riesca a reperire le altre tipologie di servizi, queste possono essere monetizzate.

L'articolo 7 cambia radicalmente il testo vigente, favorendo interventi sia di sopralco sia di ampliamento della superficie utile, nel limite del 20% fino a 2.000 metri quadrati in tutti quei fabbricati artigianali, produttivi e direzionali che per rinnovate esigenze produttive e tecnologiche hanno necessità di adeguarsi ai nuovi cicli di produzione.

Le possibilità di ampliamento sono state esplicitamente riferite a ciascuna proprietà, ammettendo che in fabbricati frazionati la quota di ampliamento possa essere riferita alla superficie di ciascuna di esse. Per altro, in caso di demolizione totale sarà possibile riposizionare il fabbricato ricostruito.

Per agevolare anche il settore del turismo, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione in deroga, nel limite del 20% fino a 1.500 metri quadrati, ed il recupero dei sottotetti potranno riguardare anche edifici a destinazione turistico-ricettiva, salvaguardando per tutti gli interventi le norme specifiche in materia.

Rimane immutato il sistema delle limitazioni posto a tutela delle aree e degli immobili vincolati dal piano regolatore o dalle leggi nazionali, proprio a garanzia della scelta prioritaria di salvaguardare il patrimonio individuato da ciascun Comune.

A questo proposito, va segnalato che i Comuni, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge, potranno decidere se consentire quanto previsto dalle nuove norme, oppure impedirne l'applicazione sul proprio territorio con un'apposita deliberazione del Consiglio comunale.

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

**Regione Umbria:** Piano casa: Modifiche: Pubblicata la raccolta di tutte le leggi collegate al Piano Casa e all'edilizia sostenibile

05/03/2011 - "Con il nuovo Piano Casa la Regione Umbria ha voluto incentivare innanzitutto il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso strumenti adeguati, innovativi e consoni alle peculiarità del territorio umbro, ma ha anche voluto assicurare una coerente e univoca interpretazione delle norme in tutti i Comuni, al fine di evitare lungaggini e incomprensioni tra pubblica amministrazione, professionisti ed operatori del settore".

Lo ha detto l'assessore all'urbanistica della Regione Umbria, Silvano Rometti, aprendo un incontro sul nuovo Piano Casa regionale (LR 27/2010) che si tenuto a Villa Umbrina (Perugia), in collaborazione con la Scuola Umbra di Pubblica Amministrazione. Nel corso del convegno sono state illustrate ai tecnici dei Comuni umbri specifiche casistiche in cui è possibile applicare le nuove premialità per l'ampliamento e la riqualificazione degli edifici esistenti destinati alla residenza, alle attività produttive e ai servizi.

Inoltre, al fine di dare impulso alla ripresa del settore edile, è stata diffusa la raccolta delle norme collegate al Piano Casa e all'edilizia sostenibile e dei procedimenti messi in campo dalla Regione per favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio. Tale raccolta è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 2 marzo 2011.

"La nuova legge - ha precisato l'assessore Rometti - oltre a prorogare a tutto il 2012 il termine per presentare ai Comuni le istanze e avvalersi delle premialità previste, ha innalzato anche le percentuali di premio estendendo anche al territorio agricolo la possibilità di poterne usufruire. Ha fissato premialità aggiuntive per gli interventi di demolizione e ricostruzione, soprattutto se è previsto il totale smantellamento delle coperture in eternit, ha previsto la bonifica di siti inquinati, l'installazione sui tetti di pannelli fotovoltaici e, per le aree residenziali, permette la realizzazione di spazi per la prima infanzia".

L'assessore ha precisato che per gli edifici residenziali che ricadono nel territorio agricolo, esistenti prima del 1997, è ora consentito l'ampliamento di 100 mq anche nel caso in cui la superficie complessiva dell'edificio ecceda il limite di 450 mq, derogando quindi alla LR 11/2005. È ora estesa alle abitazioni realizzate in zona agricola dopo il 1997, la possibilità di ampliare del 25% la superficie fino ad 80 mq, in deroga alle normative vigenti.

Per quanto riguarda, invece, il settore delle attività produttive e dei servizi, il nuovo Piano Casa estende la possibilità di applicazione anche agli esercizi commerciali, ai servizi e alle attività turistico-ricettive, che potranno arrivare fino al 60% di Superficie Utile Coperta (SUC) aggiuntiva.

Fonte: *Rossella Calabrese, sito internet casa e clima*

**Legge regionale 23/12/ 2010 n. 27-** Regione Umbria - Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26/06/2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)

**Regione Veneto:** Rapporti e studi: Ance: Edilizia in crisi nonostante il Piano Casa. Centro studi Ance: in aumento solo gli interventi di riqualificazione

10/03/2011 - È in crisi il settore edile del Veneto, che risente della congiuntura economica nonostante i risultati positivi riscossi dal Piano Casa e l'aumento degli interventi di riqualificazione edilizia.

Ad affermarlo è il centro studi dell'Ance, che per il 2010 ha rilevato una flessione degli investimenti in costruzioni del 6%, con un ulteriore calo del 2,4% nel 2011.

La domanda di interventi di ampliamento e sostituzione edilizia ai sensi del Piano Casa ha infatti frenato la caduta, che altrimenti si sarebbe attestata sul 7,2% nel 2010 e sul 4,1% nel 2011.

Nonostante questa "boccata d'ossigeno" per il comparto edile, complessivamente nel quadriennio 2008-2011 gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 21,7%. Le flessioni coinvolgono tutti i settori, con punte che per la nuova edilizia residenziale raggiungono il 37%.

Non va meglio per le in costruzioni non residenziali private e pubbliche, che scendono rispettivamente del 22,2%, e del 29,8%.

A completare il quadro, le pesanti ripercussioni in termini di occupazione. Dalle stime dell'Ance emerge una perdita di 23 mila posti di lavoro, che salgono a 31 mila se si considerano anche i settori collegati.

A diminuire le capacità di investimento ci pensa anche il patto di stabilità, che molto spesso blocca le iniziative degli enti locali. Molti progetti strategici della legge obiettivo, infatti, prevedono una quota di finanziamento delle amministrazioni periferiche.

Il blocco della spesa locale impedisce inoltre che sia erogata la quota statale, situazione a causa della quale molti progetti rimangono sulla carta.

Seguono lo stesso meccanismo il project financing e i progetti finanziati con i fondi strutturali europei. Motivo per il quale dal 2011 al 2015 la Regione ha perso circa 10 miliardi di euro provenienti dall'Ue.

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Rapporti e studi:** Rapporto Ambiente Italia 2011: Legambiente: cresce il consumo di suolo, ma non cala il fabbisogno abitativo. Ogni anno le superfici urbanizzate si mangiano 500 km quadrati di territorio, ma 200 mila famiglie rimangono senza casa

7/03/2011. In Italia negli ultimi 15 anni il consumo di suolo è cresciuto in modo abnorme e incontrollato: ogni anno vengono consumati mediamente oltre 500 chilometri quadrati di territorio.

A tracciare un quadro della situazione è il rapporto annuale Ambiente Italia 2011 di Legambiente, elaborato dall'Istituto di Ricerche Ambiente Italia e presentato a Roma.

*Urbanizzato il 7,6% del territorio nazionale*

Secondo una stima attendibile - e, secondo Legambiente, prudenziale - in Italia le superfici urbanizzate hanno raggiunto un'estensione di 2.350.000 ettari, equivalente a quella di Puglia e Molise messe insieme, pari al 7,6% del territorio nazionale e a 415 metri quadri per abitante. La realtà fisica dell'Italia è ormai composta da informi fenomeni insediativi: estese periferie diffuse, grappoli disordinati di sobborghi residenziali, blocchi commerciali connessi da arterie stradali. Ma quantificare il fenomeno non è facile, perché le banche dati sono eterogenee e poco aggiornate, e perché la pressione sul territorio è ampliata da carenze di pianificazione e abusivismo edilizio, caratteristici del nostro Paese.

*Lombardia in testa*

Per fare chiarezza sulle dimensioni della crescita di superfici urbanizzate, Legambiente e l'Istituto nazionale di urbanistica (INU) hanno dato vita al Centro di ricerca sui consumi di suolo, con il supporto scientifico del Dipartimento di architettura e pianificazione del Politecnico di Milano, iniziando la raccolta di tutti i dati disponibili e accompagnandola da un sistematico approfondimento scientifico. La fotografia del consumo di suolo scattata nel 2010 nelle regioni italiane mostrava la Lombardia in testa con il 14% di superfici artificiali sul totale della sua estensione, il Veneto con l'11%, la Campania con il 10,7%, il Lazio e l'Emilia Romagna con il 9%.

*Cresce il consumo di suolo sui territori agricoli*

I primi risultati del Centro di ricerca hanno, però, evidenziato come - accanto alla situazione di pesante sovraccarico urbanistico che caratterizza le regioni appena citate - Molise, Puglia e Basilicata, pur conservando un forte carattere rurale, stiano conoscendo dinamiche di crescita particolarmente accelerata delle superfici urbanizzate. La maggior parte delle trasformazioni avviene a carico dei suoli agricoli, e solo in minor misura a carico di terreni incolti o boschivi, coerentemente con quanto osservato nel resto d'Europa.

*Italia nella media Ue*

Il consumo di suolo, infatti, non è una prerogativa italiana. La Commissione europea ci conferma che siamo nella media dei principali paesi Ue, anche se alcuni caratteri dei processi di urbanizzazione a noi propri rendono la situazione complessa. In particolare, le periferie delle nostre principali aree urbane crescono senza un progetto metropolitano e ambientale, di trasporto pubblico e di servizi. Mentre nelle aree di maggior pregio, tra cui le coste, una produzione dissennata di seconde case ha cementificato gli ultimi lembi ancora liberi di territorio e zone a rischio idrogeologico, abusivamente o con il benessere di piani regolatori.

*Resta il disagio abitativo*

A Napoli e a Milano, nel 2007, le superfici impermeabili coprivano il 62% del suolo comunale. Eppure, a fronte di 4 milioni di abitazioni circa, realizzate negli ultimi 15 anni, nelle grandi città italiane almeno 200.000 famiglie non riescono a pagare il mutuo o la rata dell'affitto. Nelle stesse città dove l'emergenza sfratti è più pesante, quasi un milione di case risultano vuote perché economicamente irraggiungibili da chi ne avrebbe bisogno. Nel 2009, in testa alle città con il maggior numero di case vuote c'era Roma con 245.142 abitazioni, seguita da Cosenza (165.398), Palermo (149.894), Torino (144.398) e Catania (109.573). Nello stesso periodo, il maggior numero di sfratti è stato eseguito a Roma (8.729), a Firenze (2.895), a Napoli (2.722), a Milano (2.574) e a Torino (2.296).

*Il caso di Roma*

Il caso di Roma (in cima a entrambe le classifiche) è emblematico e merita di essere analizzato. Sia perché, negli ultimi anni, il territorio romano ha visto una fortissima crescita edilizia, sia perché il comune di Roma è il più grande in Italia in termini di superficie e di popolazione. Uno studio originale e inedito sulle trasformazioni dei suoli a usi urbani nei comuni di Roma e Fiumicino tra il 1993 e il 2008 rivela come, in 15 anni, questi siano aumentati del 12% a Roma (con 4.800 ettari trasformati, quasi tre volte il tessuto "storico" della città compreso entro le Mura Aureliane) e del 10% a Fiumicino (con 400 ettari). Una superficie notevole, pari complessivamente all'estensione dell'intero comune di Bolzano. Nello stesso arco di tempo, a Roma la popolazione è aumentata di 30.887 abitanti, con una media di 150 metri quadrati di suoli trasformati per ogni nuovo abitante. La trasformazione ha interessato in particolare suoli agricoli (Roma è il più grande comune agricolo d'Europa) ma anche importanti porzioni di aree naturali. Sono scomparsi 4.384 ettari di aree agricole, il 13% del totale e 416 di bosco e vegetazione riparia. In base ai piani regolatori vigenti nei comuni di Roma e Fiumicino e ai programmi in atto, è prevedibile un ulteriore consumo di 9.700 ettari, prevalentemente agricoli, ossia più di quanto sia stato trasformato tra il 1993 e il 2008.

*Gli effetti ambientali del consumo di territorio*

"Il consumo di suolo - ha commentato il presidente di Legambiente Vittorio Cogliati Dezza - è oggi un indicatore dei problemi del Paese. La crescita di questi anni, senza criteri o regole, è tra le ragioni dei periodici problemi di dissesto idrogeologico e tra le cause di congestione e inquinamento delle città, dell'eccessiva emissione di CO2 e della perdita di valore di tanti paesaggi italiani e ha inciso sulla qualità dei territori producendo dispersione e disgregazione sociale". Secondo Legambiente "occorre fare come negli altri paesi europei dove lo si contrasta attraverso precise normative di tutela e con limiti alla crescita urbana, ma anche con la realizzazione di



edilizia pubblica per chi ne ha veramente bisogno e interventi di riqualificazione e densificazione urbana, fermando così la speculazione edilizia. Esattamente il contrario di quanto adottato nell'ultimo decreto Milleproroghe che continua a consentire ai Comuni, per i prossimi due anni, di adoperare il 75% degli oneri di urbanizzazione per le spese correnti e incentivata, quindi, a rilasciare permessi a edificare anche laddove non sarebbero necessarie nuove costruzioni, per pagare gli stipendi dei dipendenti".

Fonte. sito internet casa e clima

---

**Rapporti e studi:** Mercato immobiliare: Da FIAIP (Federazione Italiana agenti immobiliari professionali) andamento del mercato immobiliare urbano 2010 e previsioni di mercato per il 2011

---

5/03/2011. Lenta ripresa nel 2010: rallenta la domanda e il numero degli immobili in vendita rispetto al 2009. Compravendite -2%, in diminuzione rispetto agli anni passati. Diminuiscono i prezzi degli immobili - 4,5%. Nel 2011 Fiaip prevede l'aumento delle locazioni ad uso residenziale (+10%). Gli italiani cercano casa anche nelle zone semicentrali e nelle periferie (+4%). Reddittività lorda 5, 1%

Il 2010 si chiude con una lenta ripresa del mercato immobiliare in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano un recupero sostenuto da una significativa ripresa della domanda ed una stabilizzazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 4, 5% per abitazioni, mentre cala il numero delle compravendite che si attesta a -2% nel 2010. Inoltre si segnala come sono sempre di più gli italiani (52%) ed i clienti extra U.E. (75%) che nel 2010 hanno fatto ricorso al sistema creditizio (mutuo) per acquistare immobili, sebbene vi sia stata una riduzione delle richieste ed erogazioni rispetto al 2009.

Il secondo semestre del 2010 ha confermato quanto previsto da Fiaip già nell'anno precedente: il mercato immobiliare, che già si era mostrato sano e scevro da incontrollate ed improvvise "debacle", così come invece è accaduto in altre aree dell'Unione europea, ha iniziato a riprendere fiato ed a registrare un notevole aumento delle richieste unito ad una maggiore vivacità delle trattative. "In un momento in cui la forbice tra richiesta ed offerta continua ad essere ancora troppo distante (circa il 20%) - secondo Mario Condò de Satriano, Presidente del Centro Studi Fiaip - la nuova tendenza che si registra è costituita dalla nuova qualità della domanda, frutto, anche, delle nuove norme relative al rendimento energetico, oltre che ad una ritrovata spinta di "voglia di case", in particolar modo, piccoli appartamenti (70/80 mq.), in zone centrali e con elevate qualità contestuali e strutturali. Infatti, secondo il report Fiaip, sebbene gli effetti dello scudo fiscale nel segmento alto, non siano stati all'altezza delle aspettative, le banche hanno finalmente ritrovato la disponibilità e la volontà a finanziare le famiglie interessate ad acquistare, in special modo, nel segmento medio-basso, e la domanda ha sostenuto il mercato contenendo sia la diminuzione dei prezzi che la diminuzione del volume degli scambi".

Tolta l'iniziale fase di incertezza, il 2010 per gli agenti immobiliari Fiaip ha salutato una significativa ripresa delle trattative, agevolata anche dalle occasioni offerte dal mercato e dai prezzi delle abitazioni che si sono mantenuti al ribasso. Il 2010 si è concluso - secondo il report Fiaip presentato oggi a Roma - con il mercato immobiliare in recupero in virtù di una chiara stabilizzazione dei prezzi del residenziale, sostenuta da un quadro di sostanziale ripresa della domanda, dove è sempre la prima casa ad essere la protagonista assoluta: nei momenti difficili, come quello attuale, è il grande fabbisogno abitativo a sostenere in Italia l'intero mercato immobiliare

Le previsioni, per il primo semestre 2011, indicano un miglioramento per le compravendite ad uso residenziale, in particolar modo per le aree centrali delle città, ed un aumento degli affitti a uso abitativo (+10%). Nelle zone periferiche il mercato potrebbe mantenersi sostanzialmente stazionario, così come i tempi di vendita. L'elemento determinante per la definitiva stabilizzazione del mercato è rappresentato dalle false aspettative di prezzo di gran parte dei venditori, tuttora ancorati ai livelli del 2006/2007. L'eventuale adeguamento ai valori correnti determinerebbe una rapida definizione in funzione della crescente domanda, velocizzando notevolmente anche i tempi di vendita. I dati raccolti per il 2011 rilevano una previsione sostanzialmente stazionaria per quanto concerne i tempi di conclusione delle locazioni abitative, con una tendenza ad un leggero aumento nelle zone semicentrali.

"E' possibile però che anche nei prossimi mesi - dichiara il presidente del Centro Studi Mario Condò de Satriano - i motivi di natura precauzionale dovuti all'attuale fase di incertezza politica, possano indurre sia le famiglie che gli investitori a rinviare l'acquisto di un immobile. Ma al tempo stesso, proprio la fase d'incertezza, unita all'introduzione della "cedolare secca", potrebbe indurre i potenziali acquirenti a collocare i propri risparmi nel mattone, alla luce del sostanziale contenimento dei prezzi che garantisce la tenuta complessiva dell'investimento e la buona redditività lorda (5,1%)".

E' quanto emerge da un campione di informazioni elaborate e raccolte da oltre 600 valutatori Fiaip su tutto il territorio nazionale, al fine di misurare la variabilità non solo dei prezzi, ma in particolare dell'andamento del mercato. Il campione rappresentativo delle principali aree urbane italiane è fotografato dalla Federazione nazionale degli agenti immobiliari Professionali nell'ambito del Report Fiaip 2010 sul mercato immobiliare urbano che quest'anno analizza un campione di 12 città italiane nel dettaglio. L'Osservatorio immobiliare urbano è stato realizzato quest'anno con il supporto scientifico dell'Università degli Studi di Napoli Federico II - Dipartimento di Progettazione Urbana e di Urbanistica. Il campione analizzato in questa sede per il mercato urbano è formato da 9 maggiori città metropolitane e da 3 città che rappresentano il mercato immobiliare delle tipiche province italiane ritenute più significative per l'andamento del mercato nel Nord, Centro e Sud Italia.

Dal report 2010 Fiaip si evidenzia una diminuzione generale dei prezzi per le abitazioni in tutte le città, fatta eccezione per Venezia (+2,22%) e Siena (+0,2%) che fotografano una realtà in controtendenza. La palma d'oro per la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali va a Palermo con la punta massima rilevata nel capoluogo siciliano del -11%. I restanti cali spaziano tra il -1,56% di Napoli ed il -7% di Bergamo, passando tra -3% di Bologna e Torino, -3,64% di Genova, -4% di Roma, -5% di Firenze, -6% di Salerno e -6,2% di Milano.

Il mercato delle compravendite e delle locazioni è stato messo sotto la lente per tipologia, ubicazione e stato della conservazione degli immobili. Sono stati individuati i vari tipi di contratti e la loro conclusione, anche con riferimento al credito e alla tipologia della clientela, individuando il numero delle transazioni e delle locazioni concluse tramite l'attività degli agenti immobiliari.

#### *Compravendite*

Nel mercato residenziale rallenta la domanda rispetto all'anno 2009 e si registra secondo Fiaip una minore offerta di immobili sul mercato, accompagnata da una diminuzione del numero delle compravendite rispetto agli anni passati.

In generale, il mercato indica nel 2010, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un -4,5% per le abitazioni e del -6% per i negozi, che si attesta sempre in diminuzione, attorno al 6,6% per gli uffici e al 6,3% per i capannoni. Ciò è dovuto ad una maggior offerta di immobili con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato a causa di un prezzo degli immobili che per molti proprietari è ancora fermo ai prezzi di mercato del 2007. Per quanto riguarda le transazioni si rileva una diminuzione percentuale che varia dal - 8% dei capannoni, al - 2% delle abitazioni, all'-8,4% dei negozi, fino al - 9% per immobili ad uso ufficio. Ancora una volta si conferma come il tempo medio di vendita degli immobili ad uso abitativo che è tra i 6 e i 9 mesi. Aumenta rispetto al 2009 l'allungamento del periodo tra l'incarico e la vendita di 1-3 mesi. Si segnala poi come più della metà delle compravendite ad uso residenziale portate a termine da clientela italiana (52%) avvenga con il ricorso al sistema creditizio e l'accesso ai mutui, sebbene vi sia una riduzione di richieste di erogazioni rispetto al 2009. Le famiglie italiane che richiedono un mutuo hanno sempre l'accortezza di impegnare mediamente non più del 30% del proprio budget d'investimento previsto. Stesso discorso per

i cittadini extra Ue che ricorrono al 75% al sistema creditizio, sebbene la rilevazione Fiaip sottolinea come tra il 2009 e il 2010 vi sia stata una stretta creditizia delle banche che ha fatto rallentare (-4%) in quel periodo l'accesso al credito a questa tipologia di clientela. Ma quali sono gli immobili più ricercati? Gli italiani apprezzano sempre di più i trilocali, semicentrali ed in buono stato. Dai risultati dell'indagine Fiaip si rileva come le unità residenziali maggiormente compravendute sono per un 38% trilocali (soggiorno/cottura - 2 camere - servizi) e un 23% bilocali (miniappartamenti). Solo il 6% richiede in acquisto monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi in buono stato (39%) seguito dalle abitazioni di nuova costruzione (22%). Da segnalare come vi sia nel 2010 un aumento dell'interesse per gli alloggi ristrutturati o da ristrutturare.

Le previsioni per il 2011 indicano un miglioramento dell'andamento delle compravendite degli immobili ad uso abitativo, con particolare attenzione alle aree centrali e semicentrali delle città dove il mercato potrebbe mantenersi stazionario. I dati raccolti, per il comparto residenziale danno per il 2011 come previsione di stazionarietà dei tempi di vendita degli immobili in tutte le zone.

#### *Locazioni*

Il mercato delle locazioni indica nel 2010 una sostanziale stabilità ed un'offerta in leggera diminuzione rispetto al 2009, sebbene vi sia una domanda di abitazioni da locare in costante aumento. Nel 2010 il report Fiaip registra un aumento del numero dei contratti di locazione rispetto allo stesso periodo del 2009.

Gli affitti sono meno cari. Il mercato delle locazione vede un rallentamento dei prezzi che rispetto al 2009 subiscono una flessione contenuta (-1,73%) per il comparto abitativo mentre per il commerciale la diminuzione è valutata attorno al -4/-4,8% circa. In calo anche i prezzi delle locazioni dei negozi che nel 2010 fanno registrare un -3,95%. Rispetto al 2009 il mercato delle locazioni indica per il comparto residenziale un aumento della domanda di abitazioni, l'offerta di immobili rimane stazionaria con un incremento del numero dei contratti. I contratti di locazione risultano infatti in costante aumento del +5,51% per gli affitti delle abitazioni, mentre per negozi (-1,6) si riscontra una flessione dei contratti che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso direzionale uffici (-3,42%) e capannoni (-3,75%). Per le locazioni i tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo si attestano su un periodo da 1 a 3 mesi (38%) mentre sono in aumento coloro che riescono ad affittare entro un mese dall'incarico all'agenzia (18%). Una tipologia richiesta sempre più dalle giovani coppie o dai single che optano per le locazioni è il miniappartamento bilocale (39%), così come il trilocale (34%), ubicato in zone centrali (32%) o semicentrali (33%). Lo stato di conservazione degli alloggi più frequentemente affittati è quasi esclusivamente di buono stato (54%) o ristrutturato (22%).

Per quanto riguarda le previsioni per il 2011 per il mercato delle locazioni, il report Fiaip indica una tendenza all'aumento degli affitti ad uso residenziale (+10%) per le zone centrali, e del +4% per gli immobili situati nelle zone semicentrali o periferiche delle città. Nel 2011 le rilevazioni prevedono una tempistica della conclusione dei contratti di locazione abitative sostanzialmente stazionaria rispetto al 2010, con un aumento nelle zone semicentrali delle città.

*Fonte: Fiaip*