



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

11-17 giugno 2011
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Marche: Politiche abitative: via libera della Giunta alla legge sulla riqualificazione urbana. Premialità per gli interventi realizzati attraverso concorsi di architettura

Regione Toscana: Politiche abitative: 20 mln per 90 alloggi sociali a Firenze in classe A. Un vecchio complesso Erp in un quartiere di Firenze sarà demolito e ricostruito con criteri bioclimatici

Regione Veneto: Piano casa: con il Piano Casa giro d'affari di 2 miliardi. In commissione Urbanistica è partita la discussione su proroga e modifiche al Piano Casa

Politiche abitative: Cassa Depositi e Prestiti SGR sarà gestore Fondo Housing Sociale

Politiche abitative: Nuovo vademecum dalla Cassa Depositi e prestiti per piano housing e sistema dei fondi

Piano Casa: DL Sviluppo: cancellata la norma sulla concessione delle spiagge. Martedì prossimo il voto definitivo della Camera. INU e Legambiente soddisfatti per il dietrofront sulle concessioni demaniali

Piano Casa: Decreto Sviluppo, le osservazioni di Italia Nostra. Le norme su Piano Casa, diritto di superficie sulle spiagge, federalismo demaniale minacciano il patrimonio ambientale e culturale

Piano Casa: Sviluppo, soglie dei servizi di progettazione e Piano Casa all'esame della Camera. Chiesta differenziazione tra grandi opere e infrastrutture ordinarie, dalle Commissioni Ambiente e Politiche Ue ok con osservazioni.

Piano Casa: Decreto sviluppo, più certezza per la compravendita delle cubature. Trascrizione e tipizzazione dei contratti per la circolazione dei diritti edificatori come chiave a sostegno dello sviluppo locale

Piano Casa: Attivare rapidamente i fondi strutturali e FAS

Piano casa: Cdp Investimenti Sgr gestore Fondo per edilizia abitativa. Si aggiudica gara per selezione Sgr cui conferire risorse

Rapporti e studi: Mercato: Osservatorio Oice-Informatel: Continua in maggio l'arretramento del mercato

Rapporti e studi: Mercato: Istat, Compravendite immobiliari e Mutui: IV trimestre 2011

Rapporti e studi: Il mercato delle abitazioni in Italia

Regione Marche: Politiche abitative: via libera della Giunta alla legge sulla riqualificazione urbana. Premialità per gli interventi realizzati attraverso concorsi di architettura

16/06/2011 - Rilanciare il settore edilizio, contrastare il degrado dei centri urbani, limitare il consumo del suolo puntando sugli interventi di riqualificazione. Sono i tre obiettivi di una proposta di legge della Giunta regionale delle Marche, approvata martedì sera nel corso di una seduta straordinaria e trasmessa all'Assemblea legislativa per l'ok definitivo, che anticipa la riforma complessiva della normativa sul governo del territorio su cui la Regione è impegnata.

Il testo approvato dalla Giunta prevede procedure più snelle per la riqualificazione urbana. La riqualificazione viene condotta attraverso uno strumento urbanistico semplice e unitario - il Programma operativo per la riqualificazione urbana (Poru) - che l'amministrazione comunale provvede a definire anche acquisendo idee e proposte da parte dei cittadini interessati. Il Poru si applica a zone già urbanizzate, ha valore di Piano particolareggiato e organizza le operazioni di riqualificazione in un coerente disegno urbano finalizzato a migliorare la qualità della città anche attraverso l'incremento delle prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche dell'insediamento urbano.

Per favorire l'avvio delle operazioni di riqualificazione, la proposta di legge prevede che il Poru possa consentire incrementi sino al 10% degli indici edificatori fissati nei Piani regolatori vigenti, elevabili al 15% nei Programmi intercomunali (recupero di zone appartenenti a più Comuni). Per premiare maggiormente la qualità delle trasformazioni urbane, un ulteriore 5% viene riconosciuto agli interventi realizzati attraverso concorsi di architettura. Il Poru è approvato attraverso una procedura semplificata, condotta dal Comune che lo promuove.

Un'altra novità introdotta dalla proposta di legge riguarda la "perequazione urbanistica" che potrà essere applicata, oltre che nei Poru, in tutti i Piani regolatori della regione. Per conseguire, da un lato, l'equo trattamento dei proprietari interessati alle operazioni di riqualificazione urbana e per garantire, dall'altro, una disponibilità di suoli per i Comuni, da destinare a verde o attrezzature pubbliche, i diritti edificatori vengono ripartiti, pro quota, tra i titolari delle aree oggetto di trasformazione e potranno poi essere trasferiti per realizzare interventi più coerenti.

Una parte significativa del testo inviato all'Assemblea legislativa è dedicata alla sicurezza idrogeologica delle aree urbane recuperate e riqualificate attraverso la verifica di compatibilità idraulica degli interventi previsti applicata agli strumenti urbanistici.

Per orientare le trasformazioni urbane che si attiveranno nelle Marche verso la riqualificazione dei quartieri esistenti, nelle norme transitorie è previsto il blocco temporaneo di ulteriori espansioni delle aree edificabili nei Comuni che non abbiano completato almeno il 90% di quelle già previste (fatta salva la possibilità di ampliamento per le attività produttive già insediate).

"Attraverso questa proposta di legge - sintetizza l'assessore al Territorio, Luigi Viventi - la Regione Marche punta a migliorare il sistema abitativo e territoriale, favorendo la trasformazione urbana a scapito del consumo di suolo. Si investe sull'urbanizzato per non cementificare altre aree, prevedendo spazi pubblici di qualità, la modernizzazione delle reti infrastrutturali, il miglioramento dell'efficienza energetica, il recupero dei quartieri degradati".

Fonte: Regione Marche

Regione Toscana: Politiche abitative: 20 mln per 90 alloggi sociali a Firenze in classe A. Un vecchio complesso Erp in un quartiere di Firenze sarà demolito e ricostruito con criteri bioclimatici

13/06/2011. Questa mattina in Regione Toscana è stato firmato il protocollo per la ricostruzione ex novo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di Torre Agli, nel quartiere Novoli di Firenze.

Per il Comune di Firenze era presente l'assessore alla casa Claudio Fantoni insieme all'assessore regionale al welfare e alle politiche per la casa Salvatore Allocca e al presidente di Casa spa Luca Talluri.

Il protocollo stabilisce che i firmatari si impegnano da subito a costituire un apposito gruppo tecnico che dovrà predisporre una specifica proposta di intervento. Secondo le previsioni i lavori dovrebbero partire entro un anno e il costo dell'operazione dovrebbe aggirarsi sui 20 milioni di euro, interamente messi a disposizione dalla Regione.

Il complesso di edilizia residenziale pubblica, realizzato negli anni '50 e composto da sei edifici condominiali di 4/5 piani, sarà demolito e al suo posto saranno costruiti una novantina di nuovi alloggi (attualmente sono 64), sempre di edilizia sociale, che avranno una superficie compresa fra i 45 e i 70 metri quadrati, realizzati con criteri bioclimatici come la ventilazione naturale e sistemi di ombreggiamento e ad altissima efficienza energetica, almeno in classe A. I nuovi edifici raggiungeranno l'altezza di sette piani fuori terra e saranno dotati di due piani interrati da destinare a garage (attualmente non presenti). Il piano terra potrà accogliere destinazioni d'uso diverse, compatibili con la residenza (negozi, uffici). L'intervento prevede anche la realizzazione di un'area verde situata fra i nuovi edifici e la piazza dove attualmente si svolge il mercato rionale, con accessi diretti da via del Giardino della Bizzarria e via Torre degli Agli.

La tecnologia costruttiva è quella dei pannelli di legno massiccio a strati incrociati (XLam), invece che da pilastri, travi e tamponamenti in calcestruzzo e in laterizio. L'edificio è composto da setti portanti (e da solai) di adeguato spessore, resistenti e isolati, in cui vengono tagliate le porte e le finestre. Prefabbricati in stabilimento, i pannelli costituenti i solai e le pareti, arrivano in cantiere dove vengono montati a secco in pochi giorni. Con questa tecnologia si realizzano edifici multipiano sostenibili e antisismici, a basso consumo energetico e resistenti al fuoco. I pannelli saranno ricavati dalle foreste toscane e saranno lavorati da aziende toscane

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Veneto: Piano casa: con il Piano Casa giro d'affari di 2 miliardi. In commissione Urbanistica è partita la discussione su proroga e modifiche al Piano Casa

11/06/2011. Ha preso il via in commissione Urbanistica la discussione della proposta di legge presentata dalla maggioranza per la modifica e la proroga del Piano Casa del Veneto (legge regionale n. 14 dell'8 luglio 2009).

Lo ha riferito il Consiglio regionale del Veneto, sottolineando come "si tratta di un provvedimento molto atteso da tutta la filiera del settore edile, che chiede, in particolare, di prorogare la legge per altri due anni. Si calcola, infatti, che il Piano Casa abbia prodotto un giro d'affari valutato in oltre un miliardo di euro, con una previsione per il 2011 di raddoppio delle pratiche e un giro d'affari che sfiorerà i 2 miliardi di euro".

"Dati questi - prosegue la nota - che hanno suggerito non solo di prorogare la normativa, ma anche di prevedere alcune modifiche in grado di dare maggiore incisività alla legge, lasciando, ovviamente, inalterate tutte le attenzioni per gli edifici e gli ambiti posti sotto tutela e salvaguardia. La proposta di legge presa in esame dalla Commissione è la sintesi sia delle diverse proposte presentate dai gruppi consiliari della Lega Nord, PdL, UdC e dalla Giunta regionale, sia delle indicazioni ed osservazioni presentate dalle categorie, in particolare dall'Ance".

Fonte: sito internet casa e clima

Politiche abitative: Cassa Depositi e Prestiti SGR sarà gestore Fondo Housing Sociale

15/06/2011. Il Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, Altero Matteoli, ha annunciato la firma del decreto di aggiudicazione definitiva alla C.d.P. Investimenti S.G.R. della gara per la gestione del Fondo Nazionale Immobiliare per gli investimenti nel settore dell'housing sociale. I 140 milioni di euro messi a disposizione vanno ad aggiungersi alle quote già sottoscritte nel F.I.A all'importo di 1,81 miliardi di euro che possono ora essere utilizzati per finanziare sino al 40% delle iniziative locali.

PIENA OPERATIVITA'. L'atto della firma, secondo quanto dichiarato dal Ministro, dà piena operatività al nuovo sistema introdotto dal Governo per attivare importanti risorse private finalizzate ad un obiettivo sociale che fa parte del programma di Governo. Già approvati sono i progetti di Parma e Milano e sono in corso di esame due progetti del Piemonte, uno nel Veneto ed uno nell'Italia Centrale.

ATTIVO IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE. Il Sottosegretario, Mario Mantovani, delegato per le Politiche Abitative, ha inoltre aggiunto che la prossima approvazione degli accordi di programma con le Regioni, già valutati dal CIPE (leggi) e presto all'esame della Conferenza Unificata, consente di considerare attivato il piano nazionale di edilizia residenziale pubblica, che comporta un investimento dello Stato per complessivi 727 milioni di euro, cui si aggiungeranno ulteriori 100 milioni, recentemente recuperati, da programmare nel corrente anno. Insieme alle risorse apportate dalle Regioni, dagli enti locali e dai privati, il Piano nazionale avviato è il più rilevante intervento nel settore dell'edilizia residenziale per le categorie destinatarie dell'housing sociale da oltre venti anni.

Fonte: sito internet casa e clima

Politiche abitative: Nuovo vademecum dalla Cassa Depositi e prestiti per piano housing e sistema dei fondi

15/06/2011. La sgr di Cassa Depositi e Prestiti, a un anno dalla pubblicazione del primo vademecum che illustrava le opportunità offerte dal Sistema Integrato di Fondi, di cui al Piano nazionale di edilizia abitativa, fa il punto sull'attività svolta ad oggi e fornisce indicazioni pratiche sulle modalità per accedere alle prestazioni del fondo nazionale. Il documento si apre con una sintesi delle politiche abitative nei principali paesi dell'Unione europea e continua con il contributo di Ance che offre il punto di vista degli imprenditori, dei rappresentanti del Ministero delle Infrastrutture e di Anci. L'ultima parte è, infine, dedicata ad altre tematiche relative ai progetti di edilizia privata sociale: la locazione temporanea come modalità realizzativa di alloggi sociali; gli obblighi di applicazione delle procedure di evidenza pubblica per la selezione delle società di gestione del risparmio dei fondi locali e degli appaltatori in presenza di un regime di aiuti o di agevolazioni pubbliche; il mix di destinazioni d'uso ammissibile in un fondo locale del Sistema Integrato di Fondi.

Fonte: Ance

Piano Casa: DL Sviluppo: cancellata la norma sulla concessione delle spiagge. Martedì prossimo il voto definitivo della Camera. INU e Legambiente soddisfatti per il dietrofront sulle concessioni demaniali

16/06/2011 - Dopo l'ok delle commissioni Bilancio e Finanze, è atteso per martedì prossimo il voto definitivo di Montecitorio sulla legge di conversione del Decreto Sviluppo.

Nel pacchetto di circa 130 emendamenti approvato dalle commissioni, c'è lo stralcio della norma che concedeva un diritto di superficie di 20 anni (90 anni nella prima versione) sulle spiagge.

Il presidente della commissione Finanze, Gianfranco Conte, ha annunciato che la questione delle concessioni demaniali sarà affrontata in un altro provvedimento, molto probabilmente nell'articolo 21 della Legge comunitaria 2010. Restano invece invariate le norme sui distretti turistici.

Soddisfazione per lo stop alla concessione ventennale degli arenili è stata espressa dall'opposizione: "Abbiamo ottenuto la soppressione dei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 3 del decreto sviluppo, quelli relativi alle spiagge - ha detto Alberto Fluvi, capogruppo PD nella commissione Finanze della Camera. Come richiesto dal PD, quindi, le norme vengono eliminate: dopo aver generato un'enorme confusione, Governo e maggioranza sono state costrette ad un passo indietro. Ora si dovrà lavorare a una legge quadro per affrontare la questione".

Un plauso al dietrofront del Governo arriva anche dall'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) che aveva già denunciato che il provvedimento, così come formulato nel Decreto Sviluppo, privatizzava di fatto le spiagge per un periodo troppo lungo, eliminando qualsiasi forma di concorrenza per la ricerca delle migliori soluzioni d'uso e di tutele per tali parti fondamentali del territorio e del paesaggio. L'Inu auspica che un intervento del genere vada pensato, in ogni caso, all'interno di una logica di programmazione integrata degli interventi per il rilancio del comparto turistico e in una cornice di pianificazione territoriale e paesaggistica.

Per Legambiente la cancellazione della norma che prevedeva il diritto di superficie sulle spiagge per 20 anni è "un altro successo per i cittadini, dopo la vittoria su nucleare e acqua pubblica". "Questa estate ha detto Sebastiano Venneri, vicepresidente nazionale di Legambiente - è cominciata bene, ora avanti per liberare le spiagge dai cancelli e dal cemento". "Il vecchio decreto - ha continuato Venneri - rappresentava un'aberrazione giuridica che non accontentava nessuno. Né tanta parte degli imprenditori che hanno rischiato di venir scalzati dai grandi speculatori del settore, né cittadini e turisti, che venivano di fatto privati del diritto di fruire di un bene pubblico per eccellenza

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale

Piano Casa: Decreto Sviluppo, le osservazioni di Italia Nostra. Le norme su Piano Casa, diritto di superficie sulle spiagge, federalismo demaniale minacciano il patrimonio ambientale e culturale

15/06/2011. Gli articoli 3, 4 e 5 del Decreto Sviluppo (Decreto Legge del 13 maggio 2011, n. 70), in fase di conversione alla Camera, minacciano il patrimonio ambientale e culturale dell'Italia e vanno cambiati.

A chiedere al Parlamento una "riflessione molto seria e argomentata sui danni che deriverebbero al Paese" dall'approvazione del decreto sviluppo è l'associazione Italia Nostra, che ha deciso di far recapitare una lettera al Presidente della Repubblica, Giorgio Napolitano, ai Presidenti di Camera e Senato, ai presidenti delle competenti commissioni parlamentari e a tutti i deputati e senatori. La riflessione è il frutto di studi approfonditi condotti per Italia Nostra dal gruppo di giuristi dell'Associazione (tra i quali anche Marco Bondesan, Achille Cutrera, Giovanni Losavio, Urbano Barelli).

Incentivato una sviluppo degenerato

L'associazione ambientalista segnala gravi perplessità proprio sul modello di sviluppo che il decreto vuol perseguire: uno sviluppo secondo Italia Nostra degenerato che si fonda ancora sul consumismo, sul cemento e sulla distruzione dei beni comuni, come le spiagge, le coste, il patrimonio culturale. "Il decreto sviluppo è un testo oscuro - afferma la presidente di Italia Nostra Alessandra Mottola Molino - nelle cui pieghe si nascondono disposizioni che incidono gravemente sul nostro patrimonio e sullo sviluppo stesso. I nostri avvocati lo hanno passato al setaccio trovando norme del tutto incostituzionali".

Occorre puntare sull'innovazione e sulla ricerca

Il decreto-legge all'esame del Parlamento si propone di rilanciare l'economia puntando, tra le altre cose, ad incrementare il turismo riconoscendo il diritto di superficie sugli arenili, sulla costruzione di opere pubbliche e sulla "liberalizzazione" di quelle private. "Nell'economia della conoscenza e dell'ambiente, però, la crescita non è fatta di cemento e mattoni, bensì di idee e creatività - aggiunge Mottola Molino - . Il caso Germania dovrebbe essere di esempio a tutti gli altri paesi. Il segreto tedesco non sono il cemento ed i mattoni, ma l'innovazione, la ricerca e l'organizzazione dell'industria dell'innovazione. Inoltre Thomas L. Friedman, saggista statunitense, ha sottolineato come 'oggi stiamo consumando più risorse di quante ne possano essere ripristinate in modo sostenibile, al momento il tasso di crescita globale sta utilizzando circa una Terra e mezza: di conseguenza stiamo pregiudicando il futuro'. Siamo sicuri - si chiede la presidente di Italia Nostra - che il consumo e la distruzione delle spiagge, del paesaggio e del territorio sia la strada giusta per la crescita del nostro paese? Siamo sicuri che l'economia delle costruzioni consentirà una crescita maggiore dell'economia della cultura, della conoscenza e dell'ambiente?".

Di seguito riportiamo i punti del DL Sviluppo contestati dall'associazione ambientalista soprattutto negli artt. 3, 4 e 5, dei quali Italia Nostra chiede la soppressione.

Sanatoria edilizia occulta

L'art. 3, comma 1, lett. a), secondo periodo, prevede che le costruzioni già esistenti e insediate su aree/spiaggia, ovvero scogliera, possono essere mantenute nel nuovo regime del diritto di superficie. A questo riguardo è indifferente che la durata del diritto di superficie sia di 20 anni o di 90 anni come inizialmente preteso dal Governo, per il fatto che, qualunque sia la durata del diritto, esso rischia di presentarsi come una vera e propria sanatoria edilizia occulta rispetto a quanto abusivamente già costruito sulle coste d'Italia. Si tratterebbe di una sanatoria che tocca e incide un diritto demaniale dello Stato che costituisce bene comune, di tutti i cittadini della Nazione, imprescrittibile per sua natura e inalienabile. L'invenzione del diritto di superficie per gli arenili costituisce violazione del principio di inalienabilità del Demanio pubblico, perché il diritto di superficie è un diritto di proprietà sotto tutti gli aspetti. La costituzione del diritto di superficie sulle spiagge e sulle scogliere per le edificazioni già realizzate significa "acquisto di una proprietà piena a favore dell'occupante" con sottrazione alla tutela spettante all'Autorità pubblica per le finalità essenziali di diritto pubblico che sono tipiche di queste aree. Questo provvedimento, dunque, tenderebbe a privatizzare i profitti e socializzare le perdite.

Federalismo demaniale: svendita del patrimonio artistico pubblico (art. 4, comma 16).

La finalità della modifica dell'art.10, comma 5, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (e conseguentemente dei successivi articoli 12, 54, 59) è sfrontatamente dichiarata: quella cioè di includere nell'automatismo dei trasferimenti dei beni immobili dello stato a regioni ed enti territoriali locali, come previsti nel decreto legislativo n.85 del 2010, anche quei beni che ne sarebbero esclusi perché

considerati di interesse culturale dal "codice", risalendo la loro esecuzione ad oltre cinquant'anni e cioè nel precedente ventennio. Con la modifica del comma 5 dell'articolo 10 del Codice, per tutti i beni immobili appartenenti non solo allo stato, ma ad ogni altro ente pubblico e a tutti gli enti privati non a scopo di lucro ivi compresi gli enti ecclesiastici, è elevato a settant'anni il limite temporale di appartenenza al patrimonio storico e artistico, contro il principio generale convenzionalmente posto dalla legge Rava - Rosadi del 1909 e dunque consolidato da oltre un secolo nel nostro ordinamento della tutela e attraverso la sua coerente prassi attuativa.

Per superare l'esclusione dei beni culturali dello stato dai processi di automatico trasferimento, il decreto legge ha così operato una assurda amputazione del patrimonio storico e artistico della nazione. Infine la previsione del silenzio-assenso di cui all'ultimo paragrafo del comma 16 in esame, risulta in contrasto sia con il principio più volte ribadito dalla Corte costituzionale in forza del quale "il silenzio dell'amministrazione preposta al vincolo ambientale non può avere valore di assenso" (Corte costituzionale n.404 del 1997, n. 26 del 1996 e n. 302 del 1988), sia con la legge n.241 del 1990 che reca i principi generali dell'attività amministrativa tra i quali l'esclusione del silenzio-assenso per il procedimenti riguardanti "il patrimonio culturale e paesaggistico" (art.20, comma 4).

Il nuovo piano casa, una giungla incontrollabile

L'art.5 del decreto in esame, è espressamente formulato "per liberalizzare le costruzioni private". La novità è costituita dal silenzio assenso per il permesso di costruire (salvo i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali) e dall'estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi prima consentiti con la denuncia di inizio attività (DIA).

Questo tipo di semplificazione non è una novità ma accelera il percorso di impoverimento, svalutazione e depotenziamento dell'attività demandata alle pubbliche amministrazioni.

Ma c'è di più: il nuovo Piano Casa con l'art. 4.5. rappresenta una violazione degli artt.2, 3, 9 e 42 della Costituzione, nonché della Convenzione europea sul paesaggio. Con l'ennesimo Piano Casa si attribuisce, infatti, ai privati la scelta di ampliare ulteriormente l'abitazione, in deroga alla pianificazione urbanistica comunale, con una profonda modificazione nei rapporti tra bene pubblico e interessi privati, tra poteri di governo della società e sfera di autodeterminazione garantita ai proprietari degli immobili esistenti. Ma il Piano casa comporta che gli interventi su singole unità immobiliari e quelli di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente diventino oggetto di una deroga ope legis alla pianificazione urbanistica locale, deroga alla quale il Comune non può opporsi, neanche motivatamente. E' inoltre evidente che il territorio è un bene limitato e l'aumento incontrollato degli ampliamenti è contrario al principio di solidarietà tra generazioni e all'obiettivo di un ambiente urbano sostenibile, così come evidente è la violazione del principio di partecipazione pubblica alle scelte di pianificazione urbanistica (art.9, L.1150/42).

4.6. Violazione dell'art. 117, comma 3, Cost., nonché dell'art. 1, L.n. 131/2003.

L'art. 117, comma 3, Cost. stabilisce che il "governo del territorio" è materia di legislazione concorrente di Stato e Regioni e che "spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato". L'art.1, comma 3, della L.n. 131/03 prevede che "nelle materie appartenenti alla legislazione concorrente, le Regioni esercitano la potestà legislativa nell'ambito dei principi fondamentali espressamente determinati dallo Stato o, in difetto, quali desumibili dalle leggi statali vigenti". Quindi per legiferare in materia di governo del territorio, lo Stato può solo dettare i principi fondamentali, mentre nel caso in esame il decreto-legge scende nel dettaglio dei titoli abilitativi (permesso di costruire con il silenzio-assenso, S.c.l.a.), delle volumetrie (comma 9, lett.a; comma 14), della delocalizzazione (comma 9, lett.b), delle modifiche di destinazione d'uso (comma 9, lett.c), del permesso in deroga (comma 10, lett.a), dell'approvazione dei piani attuativi da parte della Giunta comunale (comma 10, lett.c). La Corte costituzionale ha precisato in proposito che "in riferimento alla disciplina del condono edilizio ... solo alcuni limitati contenuti di principio di questa legislazione possono ritenersi sottratti alla disponibilità dei legislatori regionali, cui spetta il potere concorrente di cui al nuovo art.117 Cost. (ad esempio certamente la previsione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria di cui al comma 1 dell'art.32, il limite temporale massimo di realizzazione delle opere condonabili, la determinazione delle volumetrie massime condonabili)" (Corte cost., 28 giugno 2004, n.196; in tal senso anche: Corte cost., 11 febbraio 2005, n.70).

Fonte: sito internet casa e clima

Piano Casa: Sviluppo, soglie dei servizi di progettazione e Piano Casa all'esame della Camera. Chiesta differenziazione tra grandi opere e infrastrutture ordinarie, dalle Commissioni Ambiente e Politiche Ue ok con osservazioni.

14/06/2011 - Inizia l'esame in aula del decreto sviluppo, che avvia la sua conversione in legge tra centinaia di emendamenti. Appalti, Piano Casa e spiagge restano centrali non solo tra le proposte di modifica avanzate, ma anche nelle osservazioni cui le Commissioni Ambiente e Politiche europee hanno subordinato il via libera al testo.

Appalti

Tra le osservazioni della Commissione Ambiente spicca l'esortazione a valutare l'opportunità di innalzare la soglia della procedura negoziata senza bando anche per i servizi di progettazione. La richiesta, avanzata dalla maggioranza, è stata bocciata da Oice e Ancpi Legacoop, che temono il ripresentarsi di una "nuova tangentopoli".

La Commissione ha anche suggerito di differenziare le infrastrutture strategiche da quelle ordinarie, che solitamente hanno importi decisamente minori. Nel secondo caso, infatti, il tetto del 2% per la realizzazione delle opere compensative costituirebbe un ostacolo insuperabile.

Sulle grandi opere si sono pronunciati anche i relatori, che, nell'ottica di semplificare l'iter di approvazione, hanno proposto di attribuire un ruolo decisivo alla Conferenza di Servizi non solo nel progetto definitivo, ma anche in quello preliminare, su cui tutte le Amministrazioni dovrebbero potersi pronunciare per chiedere modifiche alla localizzazione.

È stato chiesto inoltre di ridurre l'onerosità del limite del 20% previsto per le riserve, in modo da non scaricare solo sulle imprese appaltatrici il peso della strategia per arginare l'aumento dei costi.

Ha valutato i collegamenti tra imprese partecipanti a gare pubbliche la Commissione Politiche dell'Unione Europea, che ha proposto di capire meglio se le previsioni di modifica possano coniugarsi con i principi espressi dalla Corte di Giustizia Europea.

Piano Casa

La Commissione Ambiente ha chiesto di formulare meglio il concetto di area urbana degradata. Il decreto sviluppo concede infatti premialità volumetriche del 20% e 10%, ma anche cambi di destinazione d'uso, per chi abbatte, ricostruisce e delocalizza gli immobili situati in questo tipo di zone.

Sistri

Tra le proposte di modifica compare anche la proroga al primo giugno 2012 del regime transitorio per l'entrata in vigore del nuovo sistema sulla tracciabilità dei rifiuti pericolosi. L'accordo con il Ministero dell'Ambiente prevedeva invece un avvio scaglionato a partire dal primo settembre 2011.

Spiagge

Nei giorni scorsi si sono registrate diverse richieste per lo stralcio dal decreto della disposizione che prevede concessioni demaniali sulle zone costiere. Posizione condivisa anche dall'Udc, che ha proposto di approfondire la procedura di infrazione avviata nel 2009,

ricordando che nel 2015, anno in cui scadranno quasi tutte le concessioni, sarà necessario tutelare le piccole e medie imprese. Il diritto di stabilimento è infatti riconosciuto a tutti i cittadini europei.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Piano Casa: Decreto sviluppo, più certezza per la compravendita delle cubature. Trascrizione e tipizzazione dei contratti per la circolazione dei diritti edificatori come chiave a sostegno dello sviluppo locale

11/06/2011 - Dare più certezza alla circolazione dei diritti edificatori. Insiste su questo punto uno degli emendamenti al decreto sviluppo, che sta per iniziare l'esame in aula per la conversione in legge. L'argomento è stato ripreso anche da Inu, Istituto nazionale di urbanistica, che ha posto una serie di proposte all'attenzione dei parlamentari.

Secondo Simonetta Rubinato del Pd, lo sviluppo locale potrebbe essere incentivato dalla compravendita delle cubature. A tal fine sarebbe utile un panorama normativo certo, con la possibilità di trascrivere i contratti che trasferiscono i diritti edificatori. Evoluzione che eviterebbe l'insorgere di molti contenziosi.

Il tutto potrebbe essere completato dalla tipizzazione dei contratti di cessione di volumetria, che darebbe fondamento legislativo al principio della perequazione urbanistica, in base al quale tutti i terreni esprimono la medesima capacità edificatoria. La cubatura di competenza dei terreni non edificabili potrebbe quindi essere venduta a quelli edificabili.

Nel caso in cui il trasferimento avvenga a favore di enti pubblici territoriali, è proposto inoltre l'assoggettamento alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa. Al contrario, i privati non avrebbero margini di guadagno.

Sulla stessa lunghezza d'onda l'Inu, che oltre a ribadire la necessità di una legge ad-hoc per il governo del territorio, ferma da anni nelle competenti commissioni parlamentari, ha proposto di inserire lo strumento della perequazione tra le misure per semplificare la realizzazione delle costruzioni private.

L'Inu si è concentrato su una migliore e più ordinata disciplina del Piano regolatore generale, che a suo avviso dovrebbe essere sdoppiato in una parte strutturale e in una operativa

Le leggi regionali dovrebbero quindi disciplinare i contenuti del piano comunale e intercomunale individuando le componenti strutturali, operative, regolamentari o gestionali. La componente strutturale dovrebbe recepire tutti i vincoli ricognitivi previsti da leggi e da piani di settore, individuare altri valori territoriali da tutelare e compiere scelte di pianificazione.

Nella componente operativa dovrebbero invece essere individuate le aree e gli interventi di trasformazione del territorio da promuovere in un arco temporale non superiore ai cinque anni.

L'Istituto nazionale di urbanistica ha infine proposto il ripristino dei tempi di certificazione dell'interesse pubblico sugli immobili storici, da riportare a cinquanta anni dopo che il Dl sviluppo ha innalzato la soglia a settanta anni.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Piano Casa: Attivare rapidamente i fondi strutturali e FAS

11/06/2011. Il rapido utilizzo dei fondi strutturali e FAS è di fondamentale importanza per favorire la ripresa nel settore delle costruzioni. Secondo le stime dell'Ance, infatti, questi fondi rappresentano circa il 43% delle risorse statali destinate ad infrastrutture.

Per questo motivo, l'Ance ha sottolineato più volte la necessità di attivare rapidamente i 30 miliardi di euro destinati ad infrastrutture e costruzioni nell'ambito dei programmi regionali dei fondi strutturali e FAS 2007-2013 (16,5 miliardi di euro dai fondi strutturali e circa 13,3 miliardi dal FAS), senza procedere ad una nuova riprogrammazione.

In particolare, l'Ance ha evidenziato che riprogrammare questi fondi rischia di provocare un ulteriore slittamento della spesa e di ridurre l'ammontare di risorse a disposizione per la realizzazione di infrastrutture necessarie per garantire la qualità della vita nei territori.

L'analisi dei primi provvedimenti in materia di riprogrammazione dei fondi (delibera Cipe dell'11 gennaio 2011, Direttiva Ministeriale del 30 marzo 2011 ed Allegato infrastrutture del 13 aprile 2011) conferma il forte rischio di riduzione dei fondi destinati ad infrastrutture e di ulteriore rinvio della spesa. Dalla lettura dei primi atti emerge inoltre che non sono stati ancora superati i problemi di dispersione delle risorse ed inefficacia della spesa.

Fonte. Sito internet infobuild

Piano Casa: Cdp Investimenti Sgr gestore Fondo per edilizia abitativa. Si aggiudica gara per selezione Sgr cui conferire risorse

11/06/2011. La società Cdp Investimenti Sgr (Cdpi Sgr) si è aggiudicata definitivamente il bando di gara del ministero dei Trasporti per la selezione della Sgr cui conferire risorse per l'attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa.

L'aggiudicazione, informa una nota, prelude alla sottoscrizione da parte del ministero di quote del Fondo Investimenti per l'Abitare (Fia) per 140 milioni di euro, portando l'ammontare sottoscritto del Fondo a 1,81 miliardi di euro.

Cdp Investimenti Sgr diviene pertanto gestore del Fondo nazionale del sistema integrato dei Fondi (Sif), di cui all'articolo 11 del Dpcm 16 luglio 2009, relativo al Piano nazionale di edilizia abitativa

Fonte: TMNews

Rapporti e studi: Mercato: Osservatorio Oice-Informatel: Continua in maggio l'arretramento del mercato

15/06/2011 - I primi cinque mesi del 2011 si chiudono con un segno fortemente negativo, -39,7% in valore rispetto allo stesso periodo del 2010. Nel solo mese di maggio si perde il 34,8% in valore rispetto a maggio 2010. Questi in estrema sintesi i dati dell'osservatorio OICE-Informatel pubblicati con l'aggiornamento al 31/05/2011.

A maggio le gare per servizi di ingegneria e architettura sono state 383 (di cui 31 sopra soglia) per un importo complessivo di 34,7 milioni di euro (15,9 sopra soglia). Rispetto a maggio 2010 il numero dei bandi rilevati sale dello 0,5% (-24,4% sopra soglia e +3,5% sotto soglia) e il loro valore scende, come detto, del 34,8% (-58,3% sopra soglia e +24,5% sotto soglia). Complessivamente, nei primi cinque mesi del 2011 sono state indette 1.829 gare (di cui 181 sopra soglia) per un valore complessivo di 202,9 milioni di euro (136,6 sopra soglia). Il confronto con i primi cinque mesi del 2010 è fortemente negativo: il numero delle gare sale del 7,3% (+8,4% sopra soglia e +7,2% sotto soglia), ma il loro valore scende del 39,7% (-49,2% sopra soglia e -2,1% sotto soglia). Rispetto alla media del valore messo in gara nei primi cinque mesi degli ultimi cinque anni, nel 2011 si perdono più di 120 milioni di euro, non tenendo conto della dinamica inflativa settoriale. Il quadro è reso molto più difficile dal livello raggiunto dai ribassi con cui le gare vengono

aggiudicate: in base ai dati raccolti al 31 maggio il ribasso medio sul prezzo a base d'asta, per le gare indette nel 2010, è salito al 41,6% (era al 41,1% a fine aprile). Il ribasso si spinge al 72% per una delle prime gare indette nel 2011 e già aggiudicata, pubblicata da 'Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova' (PD) per il servizio di verifica di cui all'art. 112, d.lgs. 163/2006 e s.m., della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dell'autostrada a31 Trento - Rovigo, tronco Trento - Valdastico Piovene Rocchette, con un importo a base d'asta di 5.018.804 euro, che è stata aggiudicata per 1.406.808 euro.

"Il mercato delle gare ad evidenza pubblica è sempre più evanescente - ha dichiarato il presidente OICE Braccio Oddi Baglioni - tanto che viene il dubbio che, oltre alla crisi economica e al venir meno delle risorse della pubblica amministrazione, stiano agendo anche i mai sopiti comportamenti elusivi da parte di molte amministrazioni. Come se non bastasse, è di questi giorni la notizia che in sede di esame del decreto legge sviluppo sono stati presentati emendamenti della Lega nord tesi all'innalzamento della soglia per gli affidamenti con procedura negoziata da 100.000 euro fino alla soglia comunitaria e per gli affidamenti diretti da 20.000 a 40.000 euro. A tale riguardo l'OICE - ha continuato il presidente - non può che denunciare il pericolo di una tangentopoli nel settore della progettazione che potrebbe essere innescata da proposte come quelle presentate alla Camera che causano un pesantissimo vulnus ai principi della concorrenza e della trasparenza, incidendo sul 90,7% del totale degli incarichi e determinando certamente un processo di suddivisione degli incarichi di rilievo comunitario e nazionale al fine di farli rientrare in procedure più "flessibili", con nocumento anche della concorrenza nel Mercato interno e con il sostanziale azzeramento delle gare "comunitarie". Va inoltre considerato oltre ai maggiori costi (derivanti per la P.A. dal ricorso alle procedure negoziate, in cui il prezzo non è in concorrenza ma definito nella libera trattativa con il contraente) che le procedure negoziate a livello comunitario sono considerate del tutto eccezionali e gli affidamenti diretti sono ritenuti illegittimi per violazione dei principi di parità di trattamento, trasparenza e concorrenza. Muoversi in senso opposto al diritto comunitario - ha concluso Braccio Oddi Baglioni - sembra rappresentare una pura follia normativa dalla quale prendiamo nettamente le distanze e che, anzi, combatteremo in tutte le sedi."

Tornando ai dati dell'osservatorio, l'analisi della distribuzione territoriale delle gare nei primi cinque mesi del 2011, rispetto allo stesso periodo del 2010, consente di verificare come la tendenza recessiva registrata a livello nazionale investa tutte le grandi aree geografiche del Paese: Nord Ovest (-13,4% in numero e -33,0% in valore), Nord Est (-35,8% in numero e -72,2% in valore), Centro (+31,5% in numero e -38,1% in valore) e Meridione (+24,0% in numero e -23,5% in valore). In crescita solo le Isole (+66,3% in numero e +11,6% in valore).

La posizione dell'Italia in Europa si rileva dal numero delle gare italiane pubblicate sulla gazzetta comunitaria, che è passato dalle 167 unità dei primi cinque mesi del 2010 alle 181 del 2011, +8,4%. Nell'insieme dei Paesi dell'Unione Europea la domanda di servizi di ingegneria e architettura presenta, nello stesso periodo, una crescita maggiore di quella italiana, +22,4%. Sempre molto modesta, al 2,8%, la quota del nostro Paese sul numero totale delle gare pubblicate, risultando di gran lunga inferiore rispetto a quella di paesi di paragonabile rilevanza economica: Francia 44,6%, Germania 11,7%, Polonia 6,8%, Spagna 4,3%, Gran Bretagna 3,9%.

Sempre fortemente negativo l'andamento delle gare miste, cioè per progettazione e costruzione insieme. Nei primi cinque mesi del 2011, rispetto allo stesso periodo del 2010, quasi si dimezza il valore messo in gara: -45,3%.

Fonte: www.oice.it

Rapporti e studi: Mercato: Istat, Compravendite immobiliari e Mutui: IV trimestre 2011

15/06/2011 - Nel 2010 si sono registrate complessivamente 817.963 compravendite di unità immobiliari, lo 0,5% in meno rispetto al 2009. Nel quarto trimestre 2010 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari sono risultate pari a 231.162, in calo del 3,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si conferma quindi l'andamento negativo già rilevato nel trimestre precedente, dopo i segnali di ripresa emersi nei primi sei mesi dell'anno.

Il 92,6% delle convenzioni effettuate nel quarto trimestre 2010 (214.105) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,6% (15.204) unità immobiliari ad uso economico. Per la prima tipologia si osserva, come per il terzo trimestre, una diminuzione tendenziale pari al 3,1%, dopo la fase di crescita che aveva caratterizzato il primo semestre dell'anno. Per le compravendite di immobili ad uso economico, che registrano un calo del 4,2 % rispetto al quarto trimestre 2009, l'andamento è risultato negativo in tutti i trimestri del 2010.

Considerando l'intero anno 2010, le compravendite riguardanti immobili ad uso residenziale (761.519) sono diminuite dello 0,1% rispetto al 2009, quelle concernenti unità immobiliari adibite ad uso economico (49.862) del 6,1%.

Rapportando il volume delle transazioni realizzate nel 2010 a quello del 2006, ultimo anno prima della fase di discesa, emerge un calo del 26,5% per il totale delle compravendite, del 26,2% per quelle di abitazioni e del 27,7% per quelle di unità immobiliari ad uso economico.

Fonte: ISTAT

Rapporti e studi: Il mercato delle abitazioni in Italia

11/06/2011. Si è indebolito il quadro del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2011. Nonostante la prosecuzione della tendenza positiva dei nuovi incarichi a vendere, si sono intensificate le indicazioni di flessione dei prezzi e le attese a breve degli agenti sulle condizioni del mercato di riferimento risultano meno favorevoli. Anche l'ottimismo circa le prospettive di medio periodo del mercato nazionale mostra nuovi segnali di moderazione.

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, a partire dalla edizione di novembre 2010 si avvale della cooperazione dell'Agenzia del Territorio.

Le rilevazioni vengono effettuate nel mese successivo alla fine del trimestre di calendario e le interviste di questa edizione, riferita al primo trimestre 2011, sono state condotte tra il 5 e il 29 aprile 2011; hanno partecipato al sondaggio 1.452 agenti, fornendo informazioni sull'attività di compravendita e sui prezzi nel trimestre di riferimento (gennaio/marzo 2011), nonché sulle prospettive del settore.

Principali risultati

Prezzi delle abitazioni - Nel primo trimestre del 2011 la quota di agenti che hanno segnalato una diminuzione dei prezzi è aumentata al 44,2% dal 40,0% della precedente indagine, mentre l'incidenza di coloro che indicano un aumento delle quotazioni è diminuita lievemente; ne è derivato un peggioramento del saldo negativo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" (-42,6 punti contro -38 nel quarto trimestre del 2010). L'intensificarsi delle valutazioni negative è stato particolarmente pronunciato nelle regioni del Centro e del Sud.

Numero di compravendite - La quota di agenzie che nei primi tre mesi dell'anno hanno venduto almeno un immobile si è collocata al 69,3%, 6 punti percentuali in meno rispetto alla precedente indagine; la flessione è risultata particolarmente pronunciata nelle regioni del Centro e, in misura minore, in quelle del Meridione.

Incarichi a vendere – Nel primo trimestre del 2011 il saldo tra risposte di aumento e di diminuzione (rispetto al periodo precedente), delle giacenze di incarichi a vendere è salito a 25,8 punti percentuali (16,6 nella precedente rilevazione), principalmente perché è salita la percentuale di operatori che giudicano in aumento il numero di incarichi ancora da evadere. Circa l'andamento dei nuovi incarichi, il saldo tra le quote di agenzie che segnalano un aumento e quelle che segnalano una diminuzione rispetto allo scorcio del 2010 si è ampliato a 20,8 punti percentuali (da 15,7), quasi esclusivamente per effetto dell'incremento nelle aree non urbane.

Tra le cause prevalenti di cessazione degli incarichi, sono cresciute sia quelle relative a offerte a un prezzo giudicato troppo basso dal venditore (55,4% contro 49,6%), sia quelle relative a ritiri dovuti a difficoltà nel reperimento del mutuo (49,6% contro 45,2%). E' rimasta pressoché stabile l'incidenza dell'assenza di proposte di acquisto a fronte di richieste del venditore ritenute troppo elevate (64,2% dei casi contro il 64,7% rilevato in gennaio).

Trattative e tempi di vendita – Nel primo trimestre del 2011 il margine di riduzione dei prezzi di vendita è rimasto sostanzialmente invariato, al 12,0%. Si conferma appena superiore ai 7 mesi il tempo medio di completamento dell'incarico.

Modalità di finanziamento degli acquisti – La quota di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo ipotecario si è contratta di 2 punti percentuali rispetto alla scorsa indagine, scendendo al 70,6%. Il calo si è concentrato nelle aree non urbane ed è risultato particolarmente marcato nel Nord Est e al Centro, dove ha superato i 3 punti percentuali.

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie – Il saldo positivo tra giudizi favorevoli" e "sfavorevoli" sulle attese a breve circa le condizioni del mercato di riferimento è ulteriormente sceso a 4 punti percentuali dai 6,3 in gennaio. Anche il saldo tra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere si è ridotto (a 20,2 punti percentuali contro 24,7 nella scorsa rilevazione), mentre si è lievemente accentuato quello negativo circa le attese sui prezzi (-31,7 punti, contro -30,1).

Le prospettive del mercato nazionale – La quota di agenti che riportano un miglioramento delle prospettive a breve del mercato nazionale è diminuita al 10,7% (dal 16,2% della rilevazione precedente. Il divario negativo fra giudizi favorevoli e sfavorevoli si è pertanto ampliato, portandosi a circa 13 punti percentuali, dai 5 in gennaio. Il quadro per i prossimi due anni si è fatto più incerto, pur rimanendo complessivamente positivo: il saldo positivo tra le attese di miglioramento e peggioramento si è ridotto di circa 15 punti percentuali rispetto alla precedente indagine, collocandosi a 31 punti.

Fonte: *sito internet edilio*