



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

16-22 luglio 2011
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Lombardia: Politiche abitative: Presentato il Regolamento Alloggi per l'edilizia popolare

Regione Piemonte: Politiche abitative: 8 Progetti di eccellenza per 52 milioni di investimenti

Regione Puglia: Piano Casa: pronte le modifiche. Approvato dalla V Commissione un ddl per il recupero di aree degradate e lo snellimento delle procedure

Regione Sardegna: Politiche abitative: La Sardegna liberalizza i cambi d'uso. Trasformazioni estese a edifici ultimati o ancora da realizzare, destinate all'edilizia sociale le unità immobiliari recuperate

Regione Veneto: Piano Casa: l'Ance bocchia la nuova legge. I costruttori veneti criticano la distinzione tra prime e seconde case che mette a rischio le domande presentate con la vecchia legge

Piano Casa: Legge Sviluppo, più possibilità di intervento sul patrimonio edilizio. Allentati i vincoli culturali e paesaggistici gravanti sugli immobili, chiarita la diversa portata dei due tipi di tutela

Piano Casa: Legge Sviluppo, più flessibili i piani attuativi. Implicazioni sul testo unico dell'edilizia e integrazioni alla legge urbanistica per interventi semplificati

Rapporti e studi: Istat: costruzioni ad aprile a + 0,8%

Rapporti e studi: Immobili, l'80% delle famiglie italiane ha casa di proprietà. Dal Rapporto "Gli immobili in Italia 2011" emerge che soltanto il 4% degli intestatari ha meno di trent'anni e in media ogni abitante ha oltre 60 metri quadrati a testa

Regione Lombardia: Politiche abitative: Presentato il Regolamento Alloggi per l'edilizia popolare

19/07/2011. "Il nuovo Regolamento per l'assegnazione e la gestione del patrimonio immobiliare lombardo è stato portato avanti con l'ormai tradizionale strumento della sussidiarietà. Dopo una proficua discussione con tutte le parti sociali siamo approdati a questo testo fortemente condiviso". Lo ha affermato il presidente della Regione Lombardia, Roberto Formigoni nel corso della conferenza stampa di presentazione del Regolamento degli alloggi di edilizia popolare

Formigoni ha definito il provvedimento "innovativo" e "destinato a migliorare la vita dei cittadini" e si propone di evitare la "ghettizzazione" dei quartieri al fine di migliorare la qualità della vita sociale.

"Si tratta di un regolamento che introduce novità importanti: per la prima volta in Italia l'housing sociale e il mix abitativo sono inseriti in un testo; riusciamo così a scongiurare che si creino zone abitate solo da famiglie meno abbienti e quindi con problematiche anche di tipo sociale, tipico finora dei quartieri con alloggi Erp. Questa 'rivoluzione' è stata condivisa a ogni livello sociale e politico, tant'è che nella Commissione consiliare è stata approvata all'unanimità", ha detto l'assessore alla Casa della Regione Lombardia, Domenico Zambetti.

Fonte. sito internet infobuild

Regione Piemonte: Politiche abitative: 8 Progetti di eccellenza per 52 milioni di investimenti

20/07/2011 - 10 milioni di euro dalla Regione Piemonte per 8 innovativi progetti di ricerca industriale e sviluppo sperimentale, che avranno significative ricadute sul territorio e che contribuiranno a rendere il Piemonte più competitivo. I risultati della misura "Più Sviluppo. Regime di aiuto per la qualificazione e il rafforzamento del sistema produttivo piemontese" del Piano Occupazione vedono protagoniste importanti realtà industriali della nostra regione come L ithops, Meritor Hvs Cameri, Rkh, Merlo, General Motors Powertrain Europe, Bracco Imaging, Rockwood Italia e Pininfarina. Le aziende piemontesi entro i prossimi 3 anni, realizzeranno progetti di avanguardia in diversi settori, tra cui l'automotive, la medicina elettronica e la mobilità urbana, con il coinvolgimento del Politecnico di Torino e della Scuola per le Biotecnologie dell'Università e attraverso investimenti complessivi di 52 milioni di euro.

Alla conferenza stampa di presentazione dei progetti sono intervenuti il Presidente della Regione Piemonte, Roberto Cota, l'assessore regionale allo Sviluppo Economico, Massimo Giordano, i rettori di Università e Politecnico di Torino, Ezio Pelizzetti e Francesco Profumo, nonché numerosi rappresentanti delle aziende.

Il Presidente della Regione Piemonte, Roberto Cota, ha dichiarato: "I risultati di questa misura del Piano per l'Occupazione confermano che il Piemonte può contare sulla dinamicità del proprio sistema industriale, pronto a cogliere le giuste opportunità per potersi esprimere. Le prospettive del provvedimento vanno in più direzioni e potranno favorire tutte quelle giuste condizioni che ci siamo posti nel concepire il Piano stesso ovvero la ripresa produttiva, lo sviluppo economico territoriale, la competitività, la salvaguardia del lavoro e l'incremento dell'occupazione. Per il Piemonte è prioritario potenziare e consolidare i settori orientati alla scienza e alla tecnologia, puntando sulle grandi capacità di cui disponiamo. Da parte sua la Regione farà tutto ciò che è necessario per valorizzare le sue eccellenze professionali e aziendali".

"Oggi diamo i contributi ai primi 8 progetti - commenta l'assessore allo Sviluppo Economico, Massimo Giordano - ma ce ne sono altri 20 valutati positivamente e ritenuti quindi ammissibili di finanziamento. Stiamo lavorando per trovare le risorse necessarie al sostegno di tutte le iniziative ammesse, considerato il loro ottimo potenziale innovativo e contiamo nei prossimi mesi di riuscire a portare a casa i finanziamenti. Il criterio seguito per questa prima tranche di contributi è stato di privilegiare l'indiscutibile eccellenza dei progetti, ma quelli al momento lasciati fuori non sono da meno in termini di qualità. La misura sul regime di aiuto ha visto in totale la presentazione

di ben 50 domande, un numero significativo che conforta il nostro lavoro e ci spinge a studiare nuovi strumenti per sfruttare sempre meglio questo patrimonio di idee".

La linea A della misura "Più Sviluppo", denominata "Regime di aiuto per la qualificazione e il rafforzamento del sistema produttivo piemontese", promuoveva il ricorso a procedure negoziate per il sostegno a realtà economiche-imprenditoriali con una stabile organizzazione (almeno un'unità produttiva, operativa o di ricerca) nella regione. La valutazione tecnico-scientifica delle proposte progettuali è stata effettuata dal Settore regionale Ricerca, Innovazione e Competitività, con la collaborazione di esperti indipendenti.

Il regime di aiuto consiste in un contributo a fondo perduto, con una percentuale a carico della Regione sull'intero investimento del 19,2% (media fra tutti i progetti), ovvero 10 milioni su 52 totali.

Fonte: Regione Piemonte

Regione Puglia: Piano Casa: pronte le modifiche. Approvato dalla V Commissione un ddl per il recupero di aree degradate e lo snellimento delle procedure

16/07/2011. Proroga del Piano Casa (in scadenza il 25 settembre prossimo), recupero di aree degradate, riqualificazione ambientale attraverso la demolizione di manufatti edilizi collocati in zone sensibili, possibilità di delocalizzarne le volumetrie, ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali purché strettamente connessi a tale destinazione urbanistica, premialità in termini di maggiori volumetrie, snellimento delle procedure.

Sono queste alcune delle misure contenute nel disegno di legge riguardante le modifiche alla legge n. 14/2009 sul Piano Casa, votato all'unanimità dalla V Commissione del Consiglio regionale della Puglia. Il provvedimento, ulteriormente emendato con il recepimento di alcuni emendamenti dell'opposizione, secondo le previsioni dovrebbe essere iscritto all'ordine del giorno della prossima seduta del Consiglio regionale.

Piano Casa in linea con il Decreto Sviluppo

Allineandosi al Decreto Sviluppo (convertito in legge dal Senato il 7 luglio scorso), che prevede tra l'altro premi volumetrici per la riqualificazione delle aree urbane degradate, la Puglia ha ottemperato alla norma contenuta nella Legge Sviluppo che prevede – in caso di mancata adozione di specifiche norme regionali entro il termine dei sessanta giorni – la vigenza di quelle previste dal legislatore nazionale.

Nella sua illustrazione, l'assessore regionale alla qualità del Territorio, Angela Barbanente, ha condiviso le proposte governative, recependole in un testo unico che in parte modifica la legge regionale 14 del 2009 ('Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente'), dall'altra interviene sulla legge regionale n. 21 ('Norme per la rigenerazione urbana').

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Sardegna: Politiche abitative: La regione liberalizza i cambi d'uso. Trasformazioni estese a edifici ultimati o ancora da realizzare, destinate all'edilizia sociale le unità immobiliari recuperate

20/07/2011 - La Sardegna liberalizza i cambi di destinazione d'uso, con particolare attenzione all'edilizia sociale. Potranno quindi essere trasformate in residenza le volumetrie destinate a servizi.

A creare questa opportunità è l'articolo 18, comma 32, della Legge Regionale 12/2011, collegata alla finanziaria regionale, recante "Disposizioni nei vari settori di intervento", e approvata lo scorso 30 giugno.

Secondo la nuova normativa, in deroga alle disposizioni regionali e comunali, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati si potranno convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali.

Il cambio di destinazione può essere sia totale che parziale ed è ammesso sugli edifici ultimati, ma lo si può estendere anche a quelli ancora da realizzare.

La liberalizzazione dei cambi d'uso deve però sottostare ad alcune condizioni. Le unità abitative realizzate grazie alla trasformazione devono essere cedute ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dal fondo per l'edilizia abitativa, LR 32/1985, o dalla Legge Regionale 3/2008 sull'edilizia agevolata.

Come spiegato dai firmatari, la nuova norma cerca di risolvere la rigida impostazione dei piani urbanistici data dal Decreto Assessorile 2266/1983, in base al quale, per ogni 100 metri cubi, 70 dovevano essere destinati a residenza e 30 a servizi. Con ripercussioni negative sul lavoro delle imprese di costruzione.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Legge regionale 30/06/ 2011 n. 12- Regione Sardegna - Disposizioni nei vari settori di intervento

Regione Veneto: Piano Casa: l'Ance bocchia la nuova legge. I costruttori veneti criticano la distinzione tra prime e seconde case che mette a rischio le domande presentate con la vecchia legge

16/07/2011. Dai costruttori veneti arriva la bocciatura del nuovo Piano Casa (legge regionale n. 13/2011 di modifica della legge regionale n. 14/2009) varato il 7 luglio scorso dal Consiglio regionale del Veneto.

Secondo l'Ance Veneto la nuova legge presenta problemi applicativi e comporta delle discriminazioni e dei "pasticci giuridico-amministrativi". Sotto accusa la distinzione – inserita nel nuovo Piano Casa – tra prima e seconda abitazione, che secondo i costruttori rischia di penalizzare le pratiche riguardanti edifici diversi dalla prima casa, presentate in forza della vecchia legge (n. 14/2009) poco tempo prima dell'entrata in vigore del Piano Casa bis. Queste domande restano infatti bloccate fino al 30 novembre 2011, data entro la quale i Comuni veneti possono deliberare se e con quali modalità consentire gli interventi nei centri storici e se e con quali limiti applicare la legge regionale al di fuori dei centri storici. Anzi, potrebbero essere respinte nel caso in cui i Comuni ponessero delle restrizioni agli interventi sulle seconde case dentro o fuori dai centri storici.

Ance Veneto: modifiche peggiorative

Per il presidente di Ance Veneto, Luigi Schiavo, "sarebbe stato più serio portare a scadenza la vecchia legge 14 del 2009 senza procedere a rinnovi peggiorativi che sfiorano la presa in giro dei cittadini a cui il legislatore ha concesso sino all'8 luglio scorso di presentare la pratica per poi congelarla per 4 mesi". Secondo Schiavo "l'applicazione del Piano casa bis rischia di essere molto più restrittiva rispetto agli effetti della legge varata due anni fa, proprio per la distinzione tra prima e seconda casa, frutto di un'attività di opposizione sterile e strumentale e tutt'altro che dettata da approfondite preoccupazioni urbanistiche".

Critico anche il commento del presidente della Commissione urbanistica di Ance Veneto, Filippo Mazzei. "La commissione aveva licenziato un testo condivisibile, frutto anche dell'attività di un gruppo di lavoro costituito da Ance, tecnici dei Comuni più virtuosi e dal

professore Bruno Barel, esperto di urbanistica. Invece – osserva Mazzei – la versione finale, dopo le mediazioni del consiglio regionale, svuota e depotenzia il provvedimento rischiando di bloccare quella spinta al settore che si sperava di poter ottenere con il testo originario”.

Fonte: *sito internet casa e clima*

Piano Casa: Legge Sviluppo, più possibilità di intervento sul patrimonio edilizio. Allentati i vincoli culturali e paesaggistici gravanti sugli immobili, chiarita la diversa portata dei due tipi di tutela

20/07/2011 - Cresce il margine d'azione sul patrimonio edilizio. Possibile con la Legge Sviluppo, che con una serie di modifiche al D.lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, aumenta le possibilità di intervento su immobili altrimenti sottoposti a vincolo.

La norma eleva da cinquanta a settant'anni la soglia per la presunzione di interesse culturale degli immobili pubblici.

Analogamente, non sono soggette alla disciplina del Codice gli immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, appartenenti ad enti pubblici o soggetti privati senza scopo di lucro, opera di autore vivente o la cui realizzazione non risalga a oltre settant'anni.

È stato infine eliminato l'obbligo di denunciare al Ministero per i Beni Culturali il trasferimento della proprietà degli immobili vincolati. Disposizione che ha suscitato qualche critica, motivata dal venir meno delle informazioni sul responsabile della tutela del vincolo.

Vincolo paesaggistico

Il Decreto Sviluppo ha introdotto anche il silenzio assenso nel rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, ma solo nel caso in cui gli strumenti urbanistici siano adeguati alle previsioni paesaggistiche.

Occorre però non fare confusione tra interventi su beni culturali e beni paesaggistici. Anche se rientranti nella stessa normativa, si tratta infatti di vincoli diversi.

Beni culturali e beni paesaggistici: le differenze

Precisiamo che i beni culturali sono distinti da quelli paesaggistici. Nella prima categoria rientrano, come già accennato, gli immobili di interesse storico – artistico. Nella seconda gli immobili e le aree di interesse pubblico, sottoposti a tutela dai piani paesaggistici. Per intervenire su questi beni è infatti necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

La differenza tra beni culturali e beni paesaggistici è stata ribadita dal Consiglio di Stato con la sentenza 1366/2011. Il CdS, ricordando la differente tutela che opera sui beni paesaggistici rispetto ai beni culturali, ha annullato il vincolo che un Ppr - Piano paesaggistico regionale, aveva posto ad un'area archeologica, peraltro già sottoposta a vincolo culturale.

Un bene culturale può anche essere sottoposto a vincolo paesaggistico. Si tratta però di una tutela che agisce non tanto sul bene, ma sul territorio in cui questo è situato.

Fonte: *Paola Mammarella, sito internet edilportale*

Piano Casa: Legge Sviluppo, più flessibili i piani attuativi. Implicazioni sul testo unico dell'edilizia e integrazioni alla legge urbanistica per interventi semplificati

19/07/2011 - È in vigore da una settimana la Legge Sviluppo. Al suo interno una serie di misure per la semplificazione delle procedure nel settore edile. Come la norma che consente di dare attuazione ai singoli comparti del piano attuativo, anche se scaduto.

Una volta decorso il termine per l'esecuzione del piano, infatti, se il Comune non provvede a presentarne uno nuovo per la parte rimasta inattuata, si può dare attuazione a singoli comparti o sub-comparti, che non costituiscono variante urbanistica.

Tra le varie implicazioni, la norma incide sull'articolo 22 del Dpr 380/2001, Testo Unico dell'edilizia, che regola gli interventi sottoposti a denuncia di inizio attività.

In base al Testo unico, infatti, in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati con Dia gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica se disciplinati da piani attuativi contenenti precise indicazioni su piani volumetria, tipologia e modalità di costruzione.

Ricordiamo che il Decreto Sviluppo ha chiarito l'applicazione all'edilizia della Scia, segnalazione certificata di inizio attività.

Il nuovo titolo abilitativo, che consente di iniziare i lavori nello stesso giorno in cui viene presentata la documentazione, sostituisce la Dia. Il caso preso in esame dal testo unico non usufruisce però della semplificazione, che non si applica alla Super-Dia, cioè alla Dia utilizzata in alternativa al permesso di costruire.

La legge Sviluppo integra anche il testo dell'articolo 17 della Legge Urbanistica 1150/1942, sulla validità dei piani particolareggiati. Dopo due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, l'Amministrazione, visto il suo interesse di dotare le aree di infrastrutture e servizi, può accogliere le proposte, avanzate dai privati che ne hanno diritto, per la formazione e l'attuazione dei singoli sub comparti.

Le proposte non possono modificare la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie e devono rispettare gli stessi parametri urbanistici dello strumento decaduto.

Fonte: *Paola Mammarella, sito internet edilportale*

Rapporti e studi: Istat: costruzioni ad aprile a + 0,8%

21/07/2011. Ad aprile la produzione nelle costruzioni è cresciuta dello 0,8% su marzo (dato stagionalizzato). Lo rileva l'Istat, aggiungendo che, invece, su base annua si registra un calo dell'1,1% (dato corretto per gli effetti di calendario).

Il dato tendenziale grezzo ad aprile ha segnato una diminuzione del 4,5%.

Guardando al trimestre febbraio-aprile, la variazione congiunturale è risultata nulla.

Così come nei primi quattro mesi dell'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Fonte: *sito internet infobuild*

Rapporti e studi: Immobili, l'80% delle famiglie italiane ha casa di proprietà. Dal Rapporto "Gli immobili in Italia 2011" emerge che soltanto il 4% degli intestatari ha meno di trent'anni e in media ogni abitante ha oltre 60 metri quadrati a testa

21/07/2011. Gli italiani, nonostante la crisi, restano attaccati alla proprietà della casa.

E non solo l'abitazione e' un bene a cui non si rinuncia, di solito e' anche molto spaziosa, in media ogni abitante ha oltre 60 metri quadrati a testa.

E' quanto emerge dalla "mappa abitativa" messa a punto dall'Agenzia del Territorio e dal Dipartimento delle Finanze, incrociando i dati delle ultime dichiarazioni dei redditi con quelli a disposizione del catasto.

Secondo il rapporto "Gli immobili in Italia 2011", infatti, l'abitazione tipo in Italia e' grande circa 115 metri quadrati e quasi l'80% delle famiglie possiede la casa dove vive, una quota alta a confronto con il panorama internazionale.

Ma se si guarda all'eta', si nota come i proprietari siano tutti adulti, con solo il 4% delle under 30 che ha un immobile intestato.

In particolare, nel volume 'Gli immobili in Italia 2011' e' spiegato che nel Paese le famiglie che "risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono sono il 79,1%".

E la percentuale schizza all'85% al Sud, mentre e' in linea con il dato nazionale il Centro (79%) e, invece, si colloca piu' in basso il Nord (75,6%).

Si tratta di numeri che lasciano poco spazio agli immobili in affitto, diventati con la crisi economica, secondo il rapporto (che fa riferimento all'anno d'imposta 2009), una merce ancora piu' rara (sono il 9,6% degli immobili).

Cio' nonostante solo il 10% dei canoni piu' elevati supera i mille euro al mese, mentre il 50% di quelli piu' bassi e' bel al di sotto dei 350 euro mensili.

Mentre dal monitoraggio dell'Agenzia del Territorio e del Dipartimento delle Finanze spunta che il 2,1% delle unita' immobiliari e' concesso a uso gratuito, ad esempio a figli, altri parenti o amici.

D'altra parte, evidenzia il rapporto, le famiglie italiane risultano relativamente poco indebitate rispetto ad altri Paesi industrializzati. Infatti l'ammontare dei debiti e' pari al 78% del reddito disponibile lordo, una fetta ampia ma nettamente inferiore a quelle registrate in Germania e Francia (100%) o, ancora peggio, negli Usa e in Giappone (130%).

Fonte: Ansa