



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

27-31 maggio 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Campania:** Politiche abitative: A Salerno il primo cantiere a bassa impronta ambientale. 2.500 mq di verde sostenibile e marciapiedi mangia smog

**Regione Lombardia:** Piano Casa: sottotetti promossi

**Regione Sardegna:** Politiche abitative: Urbanistica, 30 milioni di euro per la riqualificazione in Sardegna. La Giunta ha dato il via libera al programma di risanamento e recupero di Sant'Elia curato dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa

**Regione Toscana:** Politiche abitative: Edilizia abitativa, bando da 13 milioni di euro in Toscana. Autocostruzione, cohousing, alloggi temporanei sono le tipologie di intervento che la Regione punta ad incentivare con un bando pubblicato dopo l'estate

**Regione Veneto:** Piano Casa: le modifiche all'esame della commissione urbanistica. Proroga fino a luglio 2013, ampliamenti nelle zone agricole, premi aggiuntivi con il risparmio energetico tra le novità

**Piano Casa:** Entro il 6 giugno gli emendamenti al decreto Sviluppo. Modifica appalti, compravendita cubature, piano casa e spiagge gli aspetti più controversi

**Piano Casa:** Assoedilizia: il condominio è il vero freno al rinnovamento urbano. Con la riforma si limita la modifica della destinazione d'uso degli immobili andando contro la tendenza dei pianificatori comunali

**Rapporti e studi:** Perché le fabbriche devono tornare in città. La mostra Vertical Urban Factory invita a riflettere sui vantaggi di avere i processi produttivi integrati con il tessuto urbano

**Rapporti e studi:** Rapporto Immobiliare 2011: in flessione il mercato non residenziale. AdT e Assilea registrano un calo delle compravendite del 4,4% nel 2010, mentre le quotazioni medie restano invariate

**Rapporti e studi:** Il Credito nel settore delle Costruzioni

---

**Regione Campania:** Politiche abitative: A Salerno il primo cantiere a bassa impronta ambientale. 2.500 mq di verde sostenibile e marciapiedi mangia smog

31/05/2011. Per migliorare la qualità della vita nelle città sempre più vittime di cemento, traffico e polveri sottili, a Salerno è stato avviato il primo cantiere di riqualificazione urbana eco-sostenibile d'Italia. 2.500 metri quadrati di superficie, in pratica un intero quartiere, con oltre 50 specie di piante, tra alberi e arbusti di vario genere, riciclo di materiali e una tecnologia "mangia smog".

Ideato dall'architetto Emilio Coppola, il cantiere utilizza per la pavimentazione dei marciapiedi cemento fotocatalitico che, attraverso una reazione chimica con la luce solare, cattura gli agenti inquinanti e li rende "inoffensivi". Inoltre, nell'eco-cantiere sono stati installati anche dei pannelli fonoassorbenti per limitare i rumori del traffico ed è stato avviato il recupero dei materiali di scavo e demolizione.

L'intera opera di eco-riqualificazione è costata un milione e mezzo di euro. Salvo imprevisti, i lavori verranno ultimati entro la fine di settembre 2011.

Fonte: *sito internet casa e clima*

---

**Regione Lombardia:** Piano Casa: sottotetti promossi

27/05/2011. La Corte costituzionale promuove la legge lombarda sui sottotetti per il rispetto delle distanze minime tra fabbricati imposte dalla legge. Con l'ordinanza 173/2001 la Consulta infatti ha respinto la questione di legittimità dell'articolo 64, comma 2 della legge lombarda 12/2005 sul governo del territorio. Secondo i giudici la possibilità di derogare le distanze concessa dalla norma va infatti interpretata solo con riferimento alle distanze previste dai regolamenti comunali e dai Prg e non a quelle statali contenute del Dm 1444/1968. In questo modo la legge sui sottotetti è stata ritenuta legittima.

Fonte: *Edilizia e territorio, Gruppo 24ORE - n. 20 23-28 maggio 2001*

Corte costituzionale - Ordinanza n. 173 del 19 maggio 2011

---

**Regione Sardegna:** Politiche abitative: Urbanistica, 30 milioni di euro per la riqualificazione in Sardegna. La Giunta ha dato il via libera al programma di risanamento e recupero di Sant'Elia curato dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa

27/05/2011. "Il quartiere Sant'Elia - ha commentato il presidente della Regione, Ugo Cappellacci, dopo l'approvazione odierna da parte della Giunta della delibera sulla riqualificazione - è stato considerato dalla politica come un problema: noi invece vogliamo che sia percepito come un'opportunità, partendo da chi oggi vi risiede.

Vogliamo porre in essere - ha aggiunto Cappellacci - una riqualificazione che faccia giustizia delle ferite del passato e che porti alla realizzazione di un luogo a misura d'uomo, fortemente integrato con gli altri rioni della città".

È stata approvata infatti dalla Giunta regionale, su proposta dell'assessore dei Lavori pubblici, Sebastiano Sannitu, la destinazione dello stanziamento di 30 milioni di euro per gli interventi nel quartiere cagliaritano.

"Dopo l'housing sociale - ha detto Sannitu - ecco che il progetto di Sant'Elia dimostra la volontà effettiva dell'assessorato di intervenire a favore dell'edilizia residenziale pubblica, venendo incontro alle esigenze degli abitanti e delle tante famiglie che cercano casa. La Regione - ha continuato l'assessore - punta molto sulla riqualificazione dei quartieri e sulla qualità degli interventi».

La Giunta ha dato il via libera al programma di risanamento e recupero di Sant'Elia curato dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (Area).

Il documento approvato dall'esecutivo prevede che entro otto mesi dovranno essere avviate le gare per la progettazione o che, in alternativa, Area prenda in carico direttamente la stesura degli elaborati tecnici.

In linea generale il Master Plan previsto dovrà determinare il contesto urbano attuale e di progetto, gli obiettivi di realizzazione quantitativi e gli standards qualitativi, le priorità e i tempi delle diverse iniziative, naturalmente le planimetrie, le tipologie, i caratteri degli edifici e le linee guida. Area cofinanzia l'intervento con ulteriori risorse pari a 7,2 milioni di euro.

La convenzione già stipulata tra la Regione e l'Azienda per l'edilizia abitativa - alla quale è stato integrato un atto aggiuntivo approvato sempre oggi dalla Giunta - prevede le riqualificazioni urgenti dei principali edifici del borgo cagliaritano: i complessi della Lame, Torri, Anelli e del Favero, l'eliminazione di tutte le modifiche che hanno alterato gli assetti delle strutture o ne hanno deturpato l'estetica, la realizzazione di parcheggi e di verde pubblico nonché manutenzioni straordinarie.

Tutti questi interventi non presuppongono alcuna variante al Piano urbanistico comunale. Entro tre mesi dalla firma dell'atto aggiuntivo alla convenzione Area dovrà consegnare il Master Plan; a tre mesi dalla presentazione del Piano dovrà essere fornita la documentazione con le fasi degli interventi previsti nello studio di fattibilità; infine dopo due mesi da quest'ultima consegna, e quindi tra otto mesi da oggi, dovranno essere avviate le procedure di gara per la selezione dei progettisti, salvo il fatto che non sia la stessa Area a curare direttamente la progettazione in base alla normativa vigente.

*Fonte: Regione Sardegna*

**Regione Toscana:** Politiche abitative: Edilizia abitativa, bando da 13 milioni di euro in Toscana. Autocostruzione, cohousing, alloggi temporanei sono le tipologie di intervento che la Regione punta ad incentivare con un bando pubblicato dopo l'estate

31/05/2011. La proposta toscana per alleggerire, almeno in parte, l'emergenza abitativa passa anche dai nuovi modi dell'abitare e del costruire.

Autocostruzione, cohousing, alloggi temporanei. Sono queste le tipologie di intervento che la Regione punta ad incentivare con un bando da 13 milioni di euro che sarà pubblicato subito dopo l'estate e le cui linee guida sono state presentate, dall'assessore al welfare e alle politiche per la casa Salvatore Allocca, nel corso di un mini convegno organizzato nell'ambito di Terra Futura.

"Tutta la discussione sulle nuove tecnologie, sulla compatibilità ambientale e la ricerca di modelli economici per un nuovo modo di abitare - ha spiegato Allocca - la considero un valore acquisito ed irreversibile delle politiche abitative regionali. Se su questo terreno sono stati fatti passi avanti notevoli. Siamo invece indietro rispetto alla compatibilità sociale che si scontra con una fase delicatissima e con l'assenza, ormai da anni, di politiche pubbliche degne di questo nome".

Tra le misure del piano straordinario per l'edilizia sociale da 143 milioni ne è prevista una sperimentale, che sarà l'oggetto del bando, per la progettazione e attuazione di interventi pilota nel campo della bioarchitettura, bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea. "La misura è definita sperimentale - ha chiarito l'assessore - ma per noi significa non la realizzazione di qualcosa destinato a non avere seguito. Vorremmo invece, attraverso il bando, verificare seriamente la percorribilità di una strada che possa in seguito essere rilanciata con nuove risorse e nuovi bandi".

Allocca ha illustrato sommariamente le linee guida del bando regionale che, nelle intenzioni, sarà emanato il prossimo autunno.

13 milioni di euro la dotazione finanziaria, suddivisi secondo tre linee:

- la metà destinata ad interventi di co-housing secondo le tecniche della bioarchitettura e bioedilizia per la costruzione o recupero di alloggi da destinare ad affitto a canone inferiore a quello di mercato,

- un 25% per realizzare alloggi di rotazione, destinati cioè a persone o famiglie che si trovano in una condizione temporanea di disagio abitativo,

- ed il restante 25% per l'autocostruzione o autorecupero.

I destinatari del bando saranno i Comuni che però potranno rispondere non soltanto con progetti propri ma anche con quelli proposti da altri soggetti attuatori: società di gestione del patrimonio pubblico, cooperative edilizie, imprese di costruzione e cooperative di produzione e lavoro.

Per il cohousing il contributo regionale, ad esclusione delle eventuali spese per l'acquisto degli immobili o delle aree edificabili, sarà del 100% del costo se l'intervento viene promosso e realizzato dal Comune o dal soggetto gestore Erp, mentre in caso di soggetto proponente privato il sostegno non supererà il 40% dei costi (fatte sempre salve le spese per l'acquisto degli immobili o delle aree).

Anche per gli alloggi di rotazione il sostegno regionale ai costi dell'intervento sarà totale ma, fino ad un massimo di 1 milione di euro.

Per l'autocostruzione il sostegno finanziario non potrà superare i 5 mila euro dei costi di promozione, coordinamento e formazione, i 10 mila euro per quelli di progettazione ed i 25 mila euro per ogni alloggi realizzato.

"Il bando - ha aggiunto Allocca - non avrà vincoli strettissimi, proprio per favorire il concorso di progetti e di idee, in modo possano arrivare suggerimenti e proposte per arricchire il percorso. L'operazione non potrà essere completata in tempi brevi: dall'analisi, alla progettazione e alla realizzazione passeranno alcuni anni, ma confidiamo di avviare l'iter, dopo la chiusura del bando, entro il prossimo anno".

La misura relativa agli alloggi temporanei è, secondo Allocca, di grande importanza, tenuto conto di una situazione sociale che rischia di aggravarsi.

"Non abbiamo - ha concluso Allocca - alloggi per far fronte a situazioni temporanee a costi contenuti. Sarebbe cruciale poter contare su un patrimonio che possa fare da polmone in attesa di trovare una sistemazione definitiva alle famiglie in difficoltà. Ci aspettiamo fasi ancora più fosche sotto il profilo degli sfratti per morosità. Nel 2009 sono stati 6400, l'85% dei quali per morosità.

Se le previsioni saranno rispettate rischiamo di avere dai 7 ai 10 mila sfratti esecutivi, una vera e propria emergenza sociale alla quale la Regione, soltanto con le proprie risorse, non sarà in grado di far fronte".

*Fonte: Regione Toscana*

**Regione Veneto:** Piano Casa: le modifiche all'esame della commissione urbanistica. Proroga fino a luglio 2013, ampliamenti nelle zone agricole, premi aggiuntivi con il risparmio energetico tra le novità

27/05/2011. Entro il mese di giugno la Commissione Urbanistica del Consiglio regionale del Veneto dovrebbe definire la proposta di legge per la modifica della legge regionale n. 14/2009 sul Piano Casa, in scadenza l'11 luglio.

Tra le modifiche, che dovranno passare all'esame del Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, sembra ormai certa la proroga del Piano Casa per altri due anni, fino a luglio 2013, considerati gli effetti positivi sulla ripresa generati finora: con 22 mila progetti

approvati alla fine di gennaio 2011, il giro d'affari valutato è pari a oltre 1 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.

#### *Le modifiche all'esame della Commissione*

La proposta di legge approvata nell'aprile scorso dalla Giunta, propone di estendere gli ampliamenti previsti per la sostituzione edilizia anche alle demolizioni parziali, e di elevare di un ulteriore 20% l'incremento volumetrico per gli immobili residenziali costruiti prima del 1989. Questi premi sarebbero vincolati alla riqualificazione energetica dell'edificio. Il disegno di legge, inoltre, prevede la possibilità di realizzare ampliamenti nelle zone agricole, a prescindere dai requisiti soggettivi del richiedente, e di recuperare i sottotetti dei centri storici.

#### *Proposte dall'Ance*

La Commissione Urbanistica ha esaminato, oltre al progetto di legge presentato dalla Giunta regionale, anche le tre proposte di proroga e modifica presentate rispettivamente dai gruppi consiliari della Lega Nord, del PDL e dell'UDC. Sono state prese in esame anche le indicazioni e le osservazioni fornite dall'Ance, che, nel confermare gli effetti positivi della legge, ne chiedono la proroga apportando alcune modifiche. In particolare l'Associazione dei costruttori edili chiede di concedere un bonus del 20% anche per le demolizioni e ricostruzioni parziali degli edifici; di autorizzare la trasformazione di quegli edifici ubicati in aree improprie, con cambio di destinazione d'uso omologata a quella prevista per quell'area dal piano regolatore del Comune; di consentire interventi anche nei centri storici, escludendo aree ed edifici sottoposti a vincolo o protezione; di prevedere la possibilità di una normativa che abbia valenza generale per tutto il territorio regionale e non sia sottoposta a valutazioni interpretative di ogni singolo comune.

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Piano Casa:** Entro il 6 giugno gli emendamenti al decreto Sviluppo. Modifica appalti, compravendita cubature, piano casa e spiagge gli aspetti più controversi

31/05/2011 - Ancora una settimana di tempo per proporre emendamenti al Decreto Sviluppo, alla Camera per la conversione in legge. Entro lunedì 6 giugno sarà quindi possibile presentare le proposte di modifica alle Commissioni riunite Bilancio e Finanze.

I contenuti del decreto non hanno convinto del tutto associazioni di categoria e operatori del settore costruzioni, che hanno chiesto ai Parlamentari interventi correttivi. Come Finco, Inu e Cnappc – Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori – che pur apprezzando alcune misure della nuova norma, auspicano la modifica del testo.

Tra le misure che hanno suscitato il maggior numero di polemiche e dibattiti ricordiamo soprattutto la compravendita delle cubature, le modifiche alla disciplina sugli appalti, la revisione del Piano Casa, il rilascio di concessioni su arenili e zone costiere e la semplificazione dei titoli abilitativi.

#### *Compravendita delle cubature*

Secondo il principio della perequazione urbanistica, i terreni esprimono la stessa capacità edificatoria. La cubatura di competenza dei terreni non edificabili potrebbe quindi essere venduta a quelli edificabili.

#### *Appalti*

Oltre alla revisione al rialzo delle soglie per gli appalti con procedura negoziata e procedura semplificata ristretta, il decreto limita al 5% dell'importo contrattuale gli aumenti per varianti migliorative. Scende inoltre dal 5% al 2% l'incidenza delle opere compensative, che dovranno comprendere anche gli oneri per la mitigazione dell'impatto ambientale.

Le imprese, infine, non possono presentare riserve superiori al 20% dell'importo del contratto. In sede di conversione, fanno notare gli esperti del settore, si dovrà valutare se i nuovi limiti rispettano il potere negoziale garantito dalla Costituzione. I costruttori, intanto, hanno già rivolto un appello per la modifica di queste restrizioni.

#### *Opere di urbanizzazione primaria*

L'articolo 5 comma 2 del decreto prevede che il lottizzante possa realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a 4,8 milioni di euro. L'obbligo di indire una gara resta invece per le opere di urbanizzazione primaria di importo superiore alla soglia comunitaria.

Alcuni prospettano una procedura di infrazione dell'Unione Europea, che classifica come opere pubbliche le opere di urbanizzazione primaria, ritenendo quindi sempre necessaria la gara pubblica.

#### *Piano Casa e semplificazione edilizia*

Il DI ripropone le premialità volumetriche in caso di demolizioni e ricostruzioni che portano alla riqualificazione delle aree degradate. Impostazione che ha spinto le associazioni a ribattezzare le misure "Piano Città".

La norma introduce inoltre il permesso di costruire con silenzio assenso, tranne nei casi di vincoli ambientali e paesaggistici, e chiarisce l'applicazione della Scia all'edilizia, dimezzando i tempi per i controlli ex post in modo da renderla una valida alternativa alla Dia.

#### *Spiagge*

Potrebbe durare 20 anni il diritto di superficie su arenili e zone costiere. La disposizione, ideata per il rilancio del settore turistico, potrebbe non essere giudicata in modo positivo dall'Unione Europea, che ha già avviato una procedura contro la vecchia normativa italiana in materia di concessioni automaticamente rinnovabili.

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Bozza non ancora in vigore 13/05/ 2011 n. 4357**-Conversione in legge del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia

**Piano Casa:** Assoedilizia: il condominio è il vero freno al rinnovamento urbano. Con la riforma si limita la modifica della destinazione d'uso degli immobili andando contro la tendenza dei pianificatori comunali

27/05/2011. Riportiamo di seguito il commento rilasciato dal presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, in merito al provvedimento "Modifiche al codice civile in materia di disciplina del condominio negli edifici", approvato in prima lettura dal Senato il 26 gennaio scorso (leggi tutto) e attualmente all'esame della Camera.

"Più che di una riforma sul piano strutturale dell'istituto si tratta di un restyling in cui vengono dilatate le facoltà dei soggetti che non sono titolari dei diritti reali legati all'istituto, mentre i diritti di questi ultimi ne escono compressi e sacrificati. In sintesi possiamo dire che sul piano privatistico i diritti dei condomini vengono sacrificati e ridotti senza peraltro che, sul piano dell'interesse pubblico si riescano ad eliminare o attenuare i difetti dell'istituto, i quali anzi vengono accentuati.

Si può dire che la riforma risente di un eccesso di tuziorismo verso gli utilizzatori dei beni immobiliari e di eccesso garantismo verso i soggetti coinvolti nel rapporto di condominio. L'impianto legislativo risente in un certo qual modo della farraginosità con la quale sono state introdotte le diverse previsioni senza alcun coordinamento, anzi in sovrapposizione ed in lesione dei principi generali dell'ordinamento contenuti nel Codice civile.

## IL CONDOMINIO FRENO AL RINNOVAMENTO EDILIZIO ED URBANO

[...]se c'è un soggetto nella vita della città, da un lato restio a qualsiasi rinnovamento edilizio ed urbano, e dall'altro covo di litigi, questo è il condominio.

La situazione viene peggiorata sotto entrambi i profili:

Sotto il primo profilo consideriamo che è il turn over abitativo a dar luogo alle opere di riqualificazione degli immobili (opere manutentive e di adeguamento tecnologico) nonché agli obblighi di certificazione. Come noto tale turn over è pressoché assente nella realtà del condominio, sicché in tale assenza non si ha quasi mai riqualificazione. Inoltre, il condominio rappresenta un vero freno alla sostituzione edilizia e di riflesso ingessa irrimediabilmente la città. La frammentazione della proprietà tipica dell'Italia rende impossibili in radice i programmi di demolizioni e ricostruzioni caratteristici, ad esempio, delle città tedesche e americane.

La riforma ora in discussione alla Camera accentua questo fenomeno, limitando gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili subordinandoli alla loro irrilevanza sul piano del godimento delle cose comuni (tanto da assoggettarla, non solo alla sua non dannosità, ma anche alla sua non incidenza sul godimento delle cose comuni). Questo, però, significa andare contro la tendenza oggi in atto, da parte dei pianificatori comunali, di assecondare al massimo grado la funzionalità dell'immobile in rapporto alle esigenze espresse dal dinamismo della città: il caso del piano di governo del territorio (Pgt) di Milano è emblematico.

C'è uno strabismo, una asimmetria nella linea concettuale del legislatore: da un lato, con la SCIA e con tutta la normativa edilizia liberalizza e semplifica gli interventi sul piano procedurale; in questo caso, viceversa, blocca decisamente le modifiche di destinazione d'uso. Ammettere poi un'azione autonoma dei conduttori a presidio delle destinazioni d'uso e' una forzatura foriera dei più nefasti esiti.

### IL CONDOMINIO FONTE DI LITIGIOSITA'

Sotto il secondo profilo la litigiosità all'interno del condominio è proverbiale; tanto che la riforma della giustizia civile che ha istituito la mediazione ha espressamente fatto slittare di un anno l'obbligatorietà della conciliazione nel caso di controversie condominiali (che rappresentano, insieme a quelle derivanti dai sinistri stradali, il grosso del contenzioso civile italiano) proprio per non intasare il lavoro iniziale degli organismi di mediazione.

Sotto il profilo della litigiosità del condominio, il disegno di legge in esame alla Camera potrebbe accentuare notevolmente la litigiosità in materia condominiale, poiché entra in modo significativo nella sfera privata dei singoli condomini. Dietro la motivazione della sicurezza e della questione energetica, il testo prevede tutta una serie di interferenze da parte dei condomini stessi, dell'amministratore e dei conduttori, nella casa altrui. Sul piano procedurale, peraltro, ad ogni piè sospinto di fronte ai minimi intoppi, è previsto il ricorso al giudice. Per rendersene conto basta vedere con quanta frequenza ricorrono nel testo le parole «ricorso» e «magistratura».

Altro che sfoltimento del contenzioso civile.

Non è finita qui. Il testo attuale della riforma - con una norma che si presta a più letture poiché si basa su una evidente confusione concettuale tra usufruttuario e utilizzatore dell'immobile (una sorta di "consumatore" ) - prevede che all'assemblea deliberante sulla gestione ordinaria possano partecipare i conduttori. La norma è dettata per gli inquilini degli usufruttuari e già come tale non va bene perché usufrutto non significa utilizzo dell'appartamento.

Il legislatore ha in mente il caso dell'usufrutto della vecchina che gode del vitalizio dell'alloggio. Ma l'usufrutto significa altra cosa: ci sono palazzi in condominio con decine di unità godute, in modo esclusivo o insieme al nudo proprietario, da un unico usufruttuario e l'assemblea dei conduttori esautorerebbe il titolare del diritto reale di godimento dalla amministrazione del bene. Addirittura alcuni interpreti sostengono possa valere per tutti gli inquilini; e ciò sarebbe ancor meno in linea con le esigenze della proprietà.

Ma c'è un ulteriore aspetto pratico che si aggiunge alle considerazioni di diritto. Ogni inquilino avrà un amico fornitore da accontentare: apriti cielo. Considerazione finale: seguendo quella logica andranno ammessi i correntisti alle assemblee delle banche, gli assicurati a quelle delle compagnie di assicurazione, gli automobilisti a quelle della Fiat e delle altre case automobilistiche italiane".

Fonte: sito internet casa e clima

**Rapporti e studi:** Perché le fabbriche devono tornare in città. La mostra Vertical Urban Factory invita a riflettere sui vantaggi di avere i processi produttivi integrati con il tessuto urbano

31/05/2011. Nina Rappaport è uno storico dell'architettura, critico, autrice e, più recentemente, curatrice della mostra: Vertical Urban Factory. Attualmente in mostra presso lo Skyscraper Museum, è la prima fase di un progetto più ampio, con cui Rappaport vuole incoraggiare progettisti e abitanti ad immaginare nuovi modi creativi per reintegrare l'industria nel tessuto urbano, sfruttando la densità verticale della città. Le fabbriche infatti hanno approfittato delle efficienze della verticalità per decenni. Attraverso la sua ricerca, Rappaport analizza l'evoluzione del design della fabbrica e il suo impatto sulle economie dei mercati, concentrandosi su come e dove vengono costruiti gli spazi di produzione, passando poi all'esplorazione delle tendenze contemporanee per finire con i recenti sviluppi tecnologici "green" nei processi produttivi, e su come questi si integrino in tutti gli aspetti della vita urbana.

### *Fabbriche urbane verticali*

In futuro, i metodi di produzione più puliti e più ecologici potrebbero rendere le fabbriche verticali i nuovi motori di rivitalizzazione urbana, favorendo sia la crescita economica sia la vitalità cittadina, oltre ad incrementare l'offerta di soluzioni più sostenibili per i sistemi di produzione, come la produzione just-in-time, o gli incrementi di riciclaggio. Attualmente una lacuna che grava sul movimento sostenibile è che questo non sa rispondere alla domanda su come l'industria urbana possa contribuire ai nuovi paradigmi di autosufficienza che si stanno imponendo. La mostra Vertical Urban Factory vuole provare a dare una risposta concreta. O perlomeno, intende provocare un dibattito sul crollo della produzione urbana odierno.

### *L'allontanamento dalle città*

Nel corso della storia dell'architettura, la fabbrica è sempre stata un luogo di innovazione progettuale per ingegneri e architetti, una tipologia che ha fornito la libertà di esplorare nuovi materiali e di organizzare lo spazio in modo diverso. Le fabbriche urbane, che significano vicinanza al posto di lavoro e ai nodi infrastrutturali, possono ricevere i materiali per la produzione più velocemente, e possono distribuire un prodotto ai mercati locali tramite un sistema che integri il ciclo industriale con quello urbano. Ma durante la seconda guerra mondiale, che ha causato una domanda produttiva di grandi dimensioni, il numero di fabbriche sviluppate in senso orizzontale è aumentato, e quelle di tipo verticale hanno cominciato a scomparire. Le fabbriche divennero improvvisamente senza finestre, chiuse ermeticamente e munite di aria condizionata e pannelli oscuranti. L'idea della fabbrica come luogo urbano, che partecipa alla vita della città, venne messa da parte; le industrie si sono gradualmente allontanate dai loro principali mercati. Le reti autostradali insieme all'ascesa di internet hanno annullato il problema della distanza fisica tra consumatori e produttori di beni, e hanno di fatto trasformato il tradizionale circuito domanda-offerta. La grande industria, per la maggior parte, ha abbandonato le città.

### *Ritorno alle origini*

Nonostante questo cambiamento territoriale ed economico, negli ultimi dieci anni sono nate diverse nuove fabbriche urbane sviluppate in verticale. Oggi si contano tre tipologie diverse di spazi di produzione "contemporanei": lo spettacolare, il flessibile e il sostenibile. La fabbrica "spettacolo" è un'icona nel design, spesso con l'intento di rappresentare un marchio. La VW Gläserne Manufaktur di Dresda,

per esempio, pubblicizza i suoi processi di produzione green con mura trasparenti attraverso cui tutti possono vedere cosa avvenga al suo interno. La fabbrica "flessibile" è spesso situata in loft esistenti, ed è facilmente modificabile per adattarsi ai nuovi macchinari e alle variazioni del flusso economico. A Los Angeles, per esempio, American Apparel ha riutilizzato alcune ex fabbriche di otto piani per la loro linea di produzione integrata verticale. Infine, la fabbrica "sostenibile" è in grado di eseguire molteplici funzioni e vanta una varietà di sistemi di produzione ecologici. Un ottimo esempio di riqualificazione industriale urbana di questo tipo è quella in corso su centinaia di ettari di territorio della Brooklyn Navy Yard.

#### *Integrazione urbana*

Con l'aumento dei costi del petrolio, l'industria è invogliata a produrre localmente per risparmiare, un cambiamento che può contribuire anche a ridurre le emissioni di CO2. La fabbrica verticale urbana potrebbe essere reinventata in modo che l'offerta incontri la domanda e in modo tale che gli spazi impiegati si mantengano flessibili in vista di nuove e future redditività. Secondo Nina Rappaport, bisogna incentivare l'utilizzo del territorio urbano a fini industriali. Oltre al suo valore economico, una fabbrica ha anche un valore sociale. Può educare il pubblico sul tema della produzione, coinvolgendolo negli aspetti decisionali. Con tecnologia ecologicamente responsabile i siti produttivi possono coesistere con i quartieri residenziali, riducendo il fenomeno del pendolarismo. Gli aspetti architettonici e urbanistici della produzione in città non sono solo una sfida emozionante nella progettazione di sistemi integrati, ma creano anche una forte domanda di nuove soluzioni. Le fabbriche verticali urbane potrebbero produrre energia piuttosto che consumarne, e i lavoratori potrebbero riciclare beni, invece che produrne di nuovi.

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Rapporti e studi:** Rapporto Immobiliare 2011: in flessione il mercato non residenziale. AdT e Assilea registrano un calo delle compravendite del 4,4% nel 2010, mentre le quotazioni medie restano invariate

27/05/2011. A differenza del settore residenziale - che registra un incremento, sia pur lieve, delle compravendite rispetto al 2009 - il settore non residenziale, con 63.170 unità immobiliari scambiate nel 2010, mostra ancora segnali di flessione (-4,4%).

Sono i dati che emergono dal Rapporto Immobiliare 2011 sull'andamento delle compravendite di immobili a destinazione terziaria commerciale e produttiva, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Assilea (Associazione Italiana Leasing).

#### *Mercato non residenziale in calo*

Lo scorso anno, a fronte dell'aumento del mercato residenziale (+0,5%), il terziario, il commerciale e il produttivo risultano in perdita, rispettivamente del -5,8%, del -4,0% e del -3,5% rispetto al 2009. Nel 2010 risulta, rispetto al 2009, un generale calo dei volumi di compravendita per tutte le tipologie e in quasi tutte le aree territoriali; l'unico segno positivo si registra al Sud per i negozi (+1,8%). Il Rapporto rileva una diminuzione più accentuata per i capannoni (-12,7%) e per gli uffici (-10,3%), e nelle Isole.

#### *Invariate le quotazioni medie*

Quasi in linea con l'anno precedente si collocano le quotazioni medie per gli uffici (-0,2%), per i quali si rileva un prezzo al mq di 1.563 euro, e per i negozi (-0,4%), per i quali il prezzo al mq si attesta su 1.850 euro. Risulta invece stabile il prezzo dei capannoni industriali (+0,1%), con una quotazione media di 547 euro al mq.

#### *Le imprese optano per il leasing*

Il leasing resta la forma di finanziamento preferita dalle imprese per la realizzazione e l'acquisizione di immobili strumentali all'attività.

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Rapporti e studi:** Il Credito nel settore delle Costruzioni

27/05/2011. In Italia la caduta dei finanziamenti per l'edilizia abitativa, dopo la forte riduzione registrata negli ultimi 2 anni (-8,6% nel 2008 e -15% nel 2009), nei primi 9 mesi del 2010 sembra essersi attenuata, con un -0,8% rispetto al periodo gennaio - settembre 2009.

L'analisi regionale dei mutui per investimenti in edilizia non residenziale mostra come in Lombardia (-23,2%) e nel Lazio (-6,3%), regioni dove si concentra circa il 35% dei finanziamenti erogati in tutto il territorio italiano, continui ancora una forte caduta dei finanziamenti, dopo la stretta creditizia degli ultimi due anni in entrata. Le imprese di costruzioni segnalano che negli ultimi mesi la restrizione al credito è tornata a farsi sentire.

Tra le cause principali, gli stress test che si stanno compiendo sugli attivi degli istituti bancari.

La situazione sembra essere diventata di nuovo allarmante, con il blocco delle nuove erogazioni per nuovi investimenti. mbe le regioni.

*Fonte: sito internet infobuild*