



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

28 gennaio-3 febbraio 2012  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Calabria:** Piano Casa: approvato il nuovo piano casa. Assessore ai Lavori Pubblici, Gentile: "uno strumento che contribuirà a stimolare un rilancio dell'economia"

**Regione Campania:** Politiche abitative: Lavori pubblici, 127 cantieri aperti. Già erogate risorse per 60 milioni di euro per lavori di riqualificazione urbana dei piccoli centri cittadini

**Regione Emilia Romagna:** Politiche abitative: Bologna: convenzione per la riqualificazione del comparto universitario

**Regione Lazio:** Piano Casa: Non valgono le norme edilizie 'a regime'. Una circolare chiarisce i margini di applicazione della legge per il rilancio delle costruzioni

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Approvato a Milano il Piano di Governo del Territorio

**Regione Sardegna:** Piano Casa: Impugnato dal Governo. Rilievi di illegittimità costituzionale per stravolgimento e manchevolezze in fatto di distanze, altezze, sicurezza e procedure semplificative

**Regione Toscana:** Politiche abitative: Edilizia pubblica, legge per la valorizzazione. La normativa punta al riutilizzo degli immobili esistenti di proprietà pubblica anche attraverso una modifica delle destinazioni d'uso vigenti

**Regione Toscana:** Politiche abitative: Costruzioni in zona sismica, nuove procedure di controllo in Toscana. Sarà possibile graduare l'attività di vigilanza in relazione all'effettiva pericolosità del sito di costruzione

**Politiche territoriali:** Abusivismo edilizio, accordo tra le Regioni del Nord. L'obiettivo è frenare la speculazione immobiliare sui suoli liberi e di sostegno per gli investimenti in sostituzione e riqualificazione edilizia

**Politiche abitative:** Più lavoro, più recupero, più occupazione a partire dai quartieri popolari

**Politiche abitative:** 26 milioni di euro alle Regioni per le scuole. In Gazzetta il Dpcm con le risorse 2011 per interventi antisismici e costruzione di nuovi edifici

**Politiche abitative:** Ance. Novità del DL liberalizzazioni per il Piano nazionale di edilizia abitativa

**Politiche abitative:** Ok al DL Semplificazioni: arriva il Piano nazionale edilizia scolastica. Il provvedimento istituisce la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici, che farà risparmiare alle imprese 140 milioni di euro l'anno

**Rapporti e studi:** Abitazioni sempre più mini per gli italiani. Osservatorio Casa.it: domanda in costante crescita per soluzioni immobiliari da 60 metri quadri, Firenze la città più cara

**Rapporti e studi:** Casa: Lettura dei risultati Banca d'Italia relativamente al settore abitativo da: "I bilanci delle famiglie italiane, anno 2010"

---

**Regione Calabria:** Piano Casa: Approvato il nuovo piano casa. Assessore ai Lavori Pubblici, Gentile: "uno strumento che contribuirà a stimolare un rilancio dell'economia"

01/02/2012. Il Consiglio regionale della Calabria ha approvato lo scorso 30 gennaio il nuovo Piano Casa. Tra le modifiche, introdotte già nella proposta normativa n.275/9^, approvata in data 20 gennaio come integrazione della legge regionale dell'11 agosto 2010 n.21, sono stati rafforzati i principi di salvaguardia della sicurezza geologica e idrologica, che devono essere rispettati in ogni intervento di riqualificazione, ampliamento, ricostruzione e demolizione degli edifici. E favoriti gli interventi edilizi mirati a migliorare l'efficienza energetica, con l'obiettivo di migliorare il patrimonio immobiliare e stimolare il rilancio dell'attività edilizia.

Soddisfazione è stata espressa dall'assessore regionale ai Lavori pubblici della Regione Calabria, Pino Gentile, che ha definito il nuovo Piano Casa "uno strumento che contribuirà a stimolare un rilancio dell'economia". Aggiungendo che "con il nuovo strumento legislativo, sarà ora possibile utilizzare gli incrementi volumetrici anche per destinazioni non residenziali, dando risposte significative alle esigenze delle attività produttive, che potranno beneficiare anche delle soluzioni previste per le delocalizzazioni, con importanti incrementi volumetrici contemplati dagli strumenti perequativi".

Fonte: sito internet casa e clima

---

**Regione Campania:** Politiche abitative: Lavori pubblici, 127 cantieri aperti. Già erogate risorse per 60 milioni di euro per lavori di riqualificazione urbana dei piccoli centri cittadini

28/01/2012. Sono 127 i cantieri aperti in Campania per lavori di riqualificazione urbana dei piccoli centri cittadini.

Li ha attivati l'assessore regionale ai Lavori pubblici Edoardo Cosenza, che, d'intesa con l'assessore al Bilancio Gaetano Giancane, ha sbloccato le risorse necessarie.

I Comuni presso cui sono aperti i cantieri sono 32 in provincia di Avellino, 18 in provincia di Benevento, 14 in provincia di Caserta, 14 in provincia di Napoli e 49 in provincia di Salerno.

"Sebbene approvati nel 2009 dalla precedente Giunta - ha sottolineato Cosenza - i progetti non avevano copertura finanziaria e non potevano perciò essere avviati. Nel 2011, grazie ad un grande impegno e nonostante la pesante crisi finanziaria, è stato possibile sbloccare i fondi necessari e far partire le opere. Uno sforzo notevole che consentirà il rilancio dell'edilizia che sta risentendo della crisi economica in atto.

"Le risorse – ha aggiunto l'assessore - erano già state liberate alla fine dello scorso anno ma, nell'ottica della politica del fare, abbiamo preferito darne notizia solo dopo l'effettiva erogazione del primo acconto necessario per l'avvio dei lavori (e, in alcuni casi, della seconda tranche).

"Ad oggi sono già stati materialmente versati ai Comuni interessati finanziamenti per 59 milioni e 155 mila euro. Le opere in cantiere sono fondamentali per la vivibilità delle città.

Riguardano parchi urbani, il recupero di castelli, chiese, conventi e palazzi d'epoca, il completamento di strutture sportive, congressuali e ricettive, nonché la riqualificazione e la valorizzazione dei centri storici.

Un grande investimento che, complessivamente è stimato in 213 milioni di euro, per far crescere i servizi ai cittadini dei piccoli centri spesso trascurati e anche per le tante imprese che hanno potuto riprendere l'attività garantendo anche l'impiego dei lavoratori necessari", ha concluso Cosenza.

*Fonte: Regioni.it*

**Regione Emilia Romagna:** Politiche abitative: Bologna: convenzione per la riqualificazione del comparto universitario

02/02/2012. Prende corpo il progetto di riqualificazione urbanistica della zona universitaria di Bologna, compresa tra le vie Belmeloro, Selmi, San Giacomo e viale Filopanti. La Giunta ha approvato la convenzione tra Comune e Università di Bologna per la realizzazione di interventi strutturali di mobilità sostenibile nel suddetto comparto universitario.

Il progetto avrà un costo di 435.547 euro, totalmente a carico dell'Alma Mater. Il Comune di Bologna anticiperà i fondi per la realizzazione dei lavori, e l'Università li rimborserà in cinque anni. In particolare, in via Belmeloro verranno realizzati parcheggi su strada ad uso pubblico, verranno sistemati i marciapiedi e verrà migliorata la viabilità ciclabile tramite la realizzazione di un nuovo percorso dedicato alle biciclette. In via Selmi la carreggiata sarà riorganizzata per consentire una migliore circolazione pedonale e ciclabile.

In via San Giacomo il piano di riqualificazione prevede invece il riordino della sede stradale in funzione della nuova viabilità determinata dalla nuova soluzione del comparto. "La riqualificazione di questo comparto della zona universitaria nell'ottica di favorire la mobilità ciclo-pedonale e potenziare i parcheggi si inserisce pienamente nella strategia del Piano della pedonalità, che, dopo la tangenziale delle bici sui viali approvata a dicembre, può ora contare sul finanziamento concreto di un altro importante tassello del progetto - spiega l'assessore alla Mobilità del Comune di Bologna, Andrea Colombo -

La nuova pista ciclabile permetterà di collegare porta San Vitale con la futura area ad alta pedonalità, l'ampliamento dei marciapiedi darà più sicurezza e spazio a chi si muove a piedi, e l'aumento degli stalli di sosta migliorerà la dotazione di punti di interscambio per l'accesso al centro".

*Fonte: sito internet edilio*

**Regione Lazio:** Piano Casa: Non valgono le norme edilizie 'a regime'. Una circolare chiarisce i margini di applicazione della legge per il rilancio delle costruzioni

31/01/2012 - Chiarimenti sull'applicazione del Piano Casa nel Lazio. Come anticipato qualche settimana fa, la Giunta Regionale ha approvato una circolare esplicativa, che fornisce un'interpretazione unitaria e uniforme di alcuni articoli della legge regionale.

Il provvedimento spiega alcuni aspetti del Piano Casa regionale rispetto alla vasta normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale vigente. In particolare vengono sciolti i dubbi sugli articoli 2, 3, e 6 del nuovo Piano Casa, riguardanti i requisiti di applicabilità della norma, gli ampliamenti degli edifici esistenti e i titoli abilitativi con i termini di presentazione delle domande.

La circolare mette in chiaro che la legge regionale prevale sui regolamenti comunali eventualmente in contrasto con essa. I margini di applicabilità del Piano Casa non devono essere rapportati alle norme statali e regionali che disciplinano in via ordinaria l'attività edilizia. Il Piano Casa, concepito come norma in deroga a tempo determinato, recepisce accordi tra Stato e Regioni e altre norme nazionali, come il DI Sviluppo, aventi carattere di specialità.

Gli interventi sono possibili per immobili realizzati in conformità ai titoli abilitativi entro la data di entrata in vigore del Piano Casa. Il fatto che l'edificio debba essere ultimato significa che entro l'entrata in vigore della legge deve essere stata completata la struttura. I lavori potranno essere eseguiti anche sugli immobili assentiti da un titolo abilitativo che deve risultare valido all'entrata in vigore della legge regionale. È equiparato a queste situazioni anche il permesso di costruire perfezionato con silenzio assenso, come previsto dal DI Sviluppo.

In base alla circolare, le premialità del Piano Casa valgono anche per gli edifici sanati entro il 31 gennaio 2015, data della scadenza del nuovo Piano Casa.

Secondo il presidente Renata Polverini, la presenza di regole più chiare implicherà un significativo aumento delle dichiarazioni di inizio attività, oltre allo sblocco di quelle fino ad oggi tenute in sospeso.

Per il vicepresidente della Regione Lazio e assessore regionale all'Urbanistica, Luciano Ciocchetti, con l'approvazione della circolare si è voluto dare maggiori risposte ad alcuni dubbi sollevati dai tecnici privati e dagli uffici comunali.

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Circolare 26/01/ 2012-** Regione Lazio - Circolare esplicativa: "Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Approvato a Milano il Piano di Governo del Territorio

31/01/2012. 20.000 alloggi di edilizia sociale, maggiore tutela delle aree verdi e nessuna possibilità di costruire nel Parco agricolo Sud. Questo, in sintesi, l'impianto del nuovo Piano di Governo del Territorio (Pgt), approvato oggi dalla Giunta di Milano, e modificato sulla base di una rivalutazione delle 4.765 osservazioni presentate da cittadini, associazioni, operatori e enti.

L'assessore all'Urbanistica, Ada Lucia De Cesaris, ha quantificato in un "oltre il 40%" il numero delle osservazioni accolte secondo rispondendo ad un obiettivo politico e culturale che, antemponendo gli interessi comuni nell'uso del territorio, ribadisce fortemente il concetto di regia pubblica.

Il piano riduce del 60% la potenzialità edificatoria, ma introduce allo stesso tempo una più marcata presenza dell'Edilizia residenziale sociale, che passa dal 10% delle potenzialità edificatorie ammesse dal Pgt adottato al 35% di quello modificato; viene prevista una maggiore efficienza energetica degli edifici e resta la destinazione agricola del Parco Sud.

Le modifiche rilanciano anche la mobilità ciclabile, rafforzano la rete del trasporto pubblico e limitano la realizzazione di nuovi parcheggi in aree centrali. Il Pgt arriverà all'esame della Commissione il 26, poi toccherà al Consiglio comunale discuterlo e approvarlo.

*Fonte: ANSA*

---

**Regione Sardegna:** Piano Casa: Impugnato dal Governo. Rilievi di illegittimità costituzionale per stravolgimento e manchevolezze in fatto di distanze, altezze, sicurezza e procedure semplificative

---

28/01/2012. Il Consiglio dei ministri ha impugnato davanti alla Corte Costituzionale la delibera approvata il 20 gennaio 2012 dalla Giunta regionale sarda che modifica la l.r. n. 4 del 23 ottobre 2009 sul Piano Casa (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo).

Il Governo ha deciso l'intervento appellandosi ai giudici della Consulta dopo aver ricevuto i rilievi di illegittimità costituzionale evidenziati dal Dipartimento degli Affari regionali.

I rilievi del Governo sul Piano Casa della Sardegna si concentrano su quattro articoli:

*Articolo 7, comma 1, lettera f)*

L'articolo prevede che gli interventi siano realizzati "in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali vigenti" ma anche in deroga "alle vigenti disposizioni normative regionali".

Il Governo, nella sua relazione rileva che "si ha una incostituzionale riduzione della tutela paesaggistica, agli effetti della realizzazione del Piano casa, allo stesso livello degli strumenti urbanistici ed edilizi".

Altro elemento di censura riguarda lo stravolgimento dei principi che guidano altezze e distanze tra gli edifici, dettati con "funzioni igienico sanitarie ". Per cambiarli bisognerebbe comunque richiamare, e rispettare, norme nazionali che nella legge sarda non sono nemmeno citate.

Manchevolezze anche per quanto riguarda la sicurezza, poiché in caso di nuovi interventi edilizi, non sono previste misure di controllo dell'urbanizzazione stabilite dalla normativa in materia di rischi di incidenti rilevanti.

*Articolo 18*

L'articolo autorizza la Giunta regionale a individuare ulteriori forme di semplificazione del procedimento di autorizzazione paesaggistica. La censura del Governo è qui netta. Si legge infatti nella nota del CdM: "(L'articolo 18) Prevede che, dopo la prima applicazione (...) la Giunta regionale possa individuare ulteriori forme di semplificazione del procedimento di autorizzazione paesaggistica in conformità ai principi contenuti nel d.P.R. n. 139 del 2010. La norma, così disponendo, riconosce alla Regione una potestà legislativa che appartiene in via esclusiva allo Stato".

*Articolo 20*

Questo articolo introduce modifiche alla classificazione delle aziende ricettive.

La legge regionale si riferisce a norme che riguardano roulotte, case amovibili, campeggi: tutte pertinenze e accessori "funzionali all'esercizio dell'attività".

Il timore del Governo è che, invece, in tale definizione possano rientrare "strutture edificatorie di grandi dimensioni e di grande impatto paesaggistico".

*Articolo 23*

In base a questo articolo la Giunta regionale è autorizzata ad adeguare il Piano paesaggistico regionale consentendo la realizzazione nella fascia costiera, entro i 1.000 metri dalla linea di battigia (500 metri per le isole minori), di nuove strutture residenziali e ricettive connesse ai campi da golf e disponendo che la procedura si concluda con una deliberazione della Giunta.

In questo caso il Governo richiama "l'obbligatoria intesa con lo Stato, per permettere la costruzione di nuove strutture ricettive vicino al mare"

*Fonte: sito internet edilizia e urbanistica*

---

**Regione Toscana:** Politiche abitative: Edilizia pubblica, legge per la valorizzazione. La normativa punta al riutilizzo degli immobili esistenti di proprietà pubblica anche attraverso una modifica delle destinazioni d'uso vigenti

---

01/02/2012 "Una legge fatta per tutta la Toscana, non per singoli casi, evitando la distruzione del sistema di governo pubblico del territorio e il blocco procedurale.

Una legge che coniuga snellimento dei tempi e procedure di pianificazione pubblica necessarie a garantire che la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico dei diversi enti, anche attraverso modifiche alle destinazioni d'uso vigenti, consenta una valutazione efficace delle diverse opportunità, in relazione alla natura degli immobili.

La finalità è quella di attuare velocemente interventi di sviluppo locale, ma anche di incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e dell'abitare".

Così l'assessore Marson presenta la legge per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico proposta dalla Giunta e approvata oggi dal Consiglio regionale che attua l'art.27 del decreto legge Monti convertito con modifiche nella legge 214 del 22 dicembre 2011.

Due sono i contenuti che hanno costituito un riferimento per il lavoro svolto congiuntamente con le rappresentanze degli enti locali, con tempi serrati vista la scadenza del 4 febbraio imposta all'intervento legislativo regionale.

Da un lato c'è la disciplina delle procedure urbanistiche semplificate per dare attuazione ai diversi piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari degli enti pubblici. E dall'altro la disciplina della formazione dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, i cosiddetti "Puv" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà dei diversi enti.

Il discrimine tra ciò che rientra o non rientra nei Puv è stato individuato con una serie di parametri, formulati all'art.3 della legge, che dovrebbero garantire un minimo di flessibilità nell'applicazione di queste norme.

"La legge – spiega l'assessore Marson – punta al riutilizzo degli immobili esistenti di proprietà degli enti pubblici anche attraverso una modifica delle destinazioni d'uso vigenti.

Un riutilizzo che può comportare anche un superamento del dimensionamento previsto dai Piani strutturali per ogni singola Utoe (Unità territoriali organiche elementari), ma entro limiti che garantiscano che non ci siano effetti di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema infrastrutturale e della mobilità.

In tal caso riteniamo opportuno che le trasformazioni delle destinazioni d'uso rientrino nei Puv al fine di valutare nel loro insieme gli effetti che attraverso tali mutamenti si produrrebbero a livello territoriale".

*Fonte: Regioni.it*

---

**Regione Toscana:** Politiche abitative: Costruzioni in zona sismica, nuove procedure di controllo in Toscana. Sarà possibile graduare l'attività di vigilanza in relazione all'effettiva pericolosità del sito di costruzione

---

28/01/2012. In Toscana cambiano le procedure di vigilanza e controllo dell'attività edilizia in zona sismica. Ieri il Consiglio regionale ha approvato all'unanimità una proposta di legge che apporta delle modifiche alla legge regionale n. 1/2005 sull'urbanistica.

La nuova proposta di legge recepisce le novità della normativa nazionale, che ha di fatto abbandonato il concetto di classificazione sismica su base comunale (zona-dipendente) a favore della classificazione puntuale (sito-dipendente).

*Controlli graduati, regolamentati i procedimenti di sanatoria*

“Con le nuove disposizioni – spiega il presidente della commissione Ambiente e Territorio, Vincenzo Ceccarelli (Pd) - si potrà graduare l'attività di controllo in relazione all'effettiva pericolosità del sito di costruzione”. Viene introdotta inoltre una regolamentazione dei procedimenti di sanatoria, relativamente alle opere strutturali eseguite senza titolo o in difformità nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità.

*In arrivo il documento sul riordino della legge 1/2005*

Il vicepresidente della commissione, Andrea Agresti (Pdl), annunciando il voto favorevole del suo gruppo, ha chiesto “se da parte della Giunta, dopo la nuova modifica apportata oggi alla legge 1 del 2005 sull'urbanistica, ci sia intenzione di fare il punto su questo riordino oppure se ci si debba accontentare di questi continui ritocchi”. L'assessore regionale all'Ambiente, Anna Rita Brammerini, ha spiegato che “la modifica alla legge 1 apportata oggi sulla questione della sismica non è un restyling e abbiamo esaurito il lavoro sulla materia”. L'assessore ha quindi annunciato che presto arriverà il documento preliminare sul riordino complessivo della legge 1/2005.

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Politiche territoriali:** Abusivismo edilizio, accordo tra le Regioni del Nord. L'obiettivo è frenare la speculazione immobiliare sui suoli liberi e di sostegno per gli investimenti in sostituzione e riqualificazione edilizia

31/01/2012. Legambiente plaude all'iniziativa, conclusa nei giorni scorsi a Bologna dagli assessori di 8 regioni del Nord Italia, dalla Liguria ai Friuli Venezia Giulia, di sottoscrivere un accordo di sviluppo territoriale per contrastare la crescita indiscriminata del consumo di suolo.

Il tavolo di lavoro delle regioni del Nord, che da alcuni anni collabora per mettere a punto procedure condivise per la rilevazione degli usi del suolo, è diventato una istituzione di riferimento per un Paese come l'Italia che, a differenza di altri Paesi europei, solo da poco ha colto l'urgenza di attuare misure efficaci per fermare l'emorragia di terre agricole, sempre più coperte da coltri di cemento. L'accordo siglato oggi costituisce un importante avanzamento, spostando l'attenzione dallo studio del fenomeno alla messa in campo politiche attive.

“L'accordo delle regioni del Nord è senza dubbio una importante novità, e auspichiamo che alle dichiarazioni e agli accordi seguano i fatti, nella forma di norme efficaci per frenare la speculazione immobiliare sui suoli liberi e di sostegno per gli investimenti in sostituzione e riqualificazione edilizia”, ha dichiarato Vittorio Cogliati Dezza, presidente nazionale di Legambiente, rilevando la assenza di disposizioni nazionali in questa materia.

L'associazione, che la prossima settimana sarà udita dalla Commissione Ambiente del Senato proprio su questi temi, ha già elaborato proposte di modifica delle norme che ora sono all'esame delle assemblee regionali.

“L'assessore lombardo Colucci - ha sottolineato Damiano Di Simine, presidente di Legambiente Lombardia - afferma una grande verità quando dichiara che occorre agire sulle leve economiche che favoriscono la speculazione su terreni liberi. Ci aspettiamo quindi, che si faccia egli stesso promotore dell'approvazione della legge di iniziativa popolare che da due anni è ferma nelle stanze del Consiglio Regionale lombardo: una legge per la quale abbiamo raccolto migliaia di firme e che si rifà proprio al fondamentale principio per cui costruire in aree agricole deve diventare un'opzione diseconomica”.

*Fonte: Legambiente*

**Politiche abitative:** Più lavoro, più recupero, più occupazione a partire dai quartieri popolari

01/02/2012. Prosegue il progetto CGIL, SPI CGIL, SUNIA, AUSER: dopo Tor bella Monaca a Roma il quartiere Bellavista a Ivrea (Torino).

La CGIL, insieme a SPI CGIL, SUNIA e AUSER, prosegue nel progetto sui quartieri di edilizia residenziale pubblica, che vuole individuare i bisogni presenti nei territori, dando voce ai cittadini, per la definizione di piattaforme di contrattazione, che implicano una più approfondita conoscenza delle dinamiche locali.

L'attenzione per i quartieri popolari si inserisce in una fase di totale assenza di politiche abitative e in cui l'edilizia pubblica riesce a fornire sempre meno risposte a fasce di popolazione che esprimono bisogni abitativi crescenti, soprattutto in seguito agli effetti di una crisi che rende sempre più critiche le condizioni reddituali delle famiglie. Ed in una fase in cui, al contrario di quello che si renderebbe necessario, si individua nella vendita del patrimonio pubblico uno degli strumenti per recuperare liquidità.

La Manovra recentemente approvata infatti, tra le altre misure, affronta il tema della cessione del patrimonio immobiliare pubblico: nei programmi di valorizzazione territoriale, che l'Agenzia del Demanio avrà il compito di formare per il riutilizzo e la rigenerazione degli immobili degli Enti locali, potranno essere soggetti a dimissione anche gli alloggi pubblici.

Di fronte ad un totale smantellamento delle politiche che dovrebbero governare questo settore, all'aumento delle difficoltà economiche delle famiglie con conseguenze sulle capacità di spesa (gli sfratti per morosità rappresentano la quasi totalità dei provvedimenti emessi), alla crescita di fasce che esprimono una domanda abitativa primaria, invece di affrontare un problema che diventa sempre più drammatico, le risposte, al contrario, sono nulle e gli interventi messi in campo disincentivanti per il settore.

Il Fondo di sostegno all'affitto è stato praticamente azzerato, la “cedolare secca” cancellerà il canale concordato, l'introduzione dell'IMU rischia di scaricare sugli inquilini la maggiore imposizione, così come la reintroduzione dell'IVA sia su cessioni che su locazioni per alloggi di housing sociale. Quest'ultimo, peraltro, individuato come la risposta ai bisogni abitativi del Paese, risulta volto per larga misura alla vendita, immediata o differita, senza risorse aggiuntive, ma con fondi che risalgono al 2007.

Nel settore pubblico, poi, la gestione risulta sempre più complessa a causa dell'eliminazione dei finanziamenti e di un'imposizione fiscale che crea una situazione paradossale in cui, a fronte di una funzione di tipo sociale, in molti casi le imposte corrispondono ad un onere maggiore allo stesso canone che gli Enti gestori percepiscono.

Da ultimo la reintroduzione dell'IMU sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica, risorse che potrebbero essere utilizzate per manutenzione, recupero e nuove costruzioni nel settore sociale: secondo stime effettuate, l'ammontare dell'imposta potrebbe finanziare la manutenzione di almeno 6000 alloggi esistenti e la realizzazione di 2500 nuove unità abitative.

In questo quadro anziché dismettere l'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che produrrebbe un costo sociale enorme, si renderebbe al contrario necessario un rilancio dell'intervento nel settore per soddisfare i bisogni abitativi delle fasce più disagiate della popolazione: 600mila domande di famiglie aventi diritto giacciono inevase. Ma stima un fabbisogno molto maggiore.

Il nostro Paese non ha bisogno di nuovi proprietari, soprattutto in un comparto dove i redditi che contraddistinguono i nuclei familiari sono generalmente bassi e tali da rendere estremamente difficoltosi potenziali acquisti, anche per le difficoltà di accesso al credito, ma di politiche che diano una risposta sociale alle varie fasce di domanda.

Il progetto "Abitare i quartieri di edilizia residenziale pubblica – Agire per trasformare" promosso da CGIL, SPI CGIL, SUNIA e AUSER, ha già concluso la prima fase a Roma, nel quartiere di Tor Bella Monaca, dove un'indagine diretta ha visto la somministrazione, raccolta, elaborazione e restituzione dei dati di oltre mille questionari.

La restituzione dei dati compilati nella borgata definita quella di Roma col più alto tasso di disagio sociale, ha fornito un'immagine del quartiere differente da quella che tradizionalmente viene fornita dai media, un'altra Tor Bella Monaca "invivibile – dalle stesse parole delle persone – solo per chi non ci abita". È emerso con chiarezza la volontà delle persone di "fare il quartiere", costruire reti di relazioni, qualificare "quel quartiere" che non vogliono abbandonare ma rendere più vivibile attraverso la riqualificazione, il completamento dei servizi che mancano, la messa in sicurezza degli edifici.

Per la provincia di Torino è stato individuato il quartiere Bellavista, ad Ivrea, dove il progetto, che partirà con la somministrazione dei questionari a febbraio, coinvolge i cittadini di un quartiere popolare dove convivono proprietari, affittuari da privati e affittuari da ATC. L'obiettivo è quello di indagare l'abitare sociale anche in città di media dimensione, per avere uno spaccato che possa comprendere le varie realtà dell'edilizia pubblica nel Paese, sia in relazione all'ampiezza degli insediamenti, sia a differenti composizioni sociali che possono essere rappresentate.

Oltre la dimensione del quartiere, anche la composizione delle famiglie a Bellavista è infatti differente da quella caratterizzante Tor Bella Monaca: in quest'ultimo caso la zona si caratterizza per essere quella con la più giovane età media e un tasso di natalità sempre in crescita (anche con la più alta percentuale di persone diversamente abili, con il più alto tasso di abbandono scolastico, con il più alto numero di etnie residenti). A Bellavista si sono ridotte le famiglie numerose e la presenza di anziani è elevata; le abitazioni, pensate per quella realtà molte volte non sono più adeguate alle esigenze reali, con un costo di gestione sempre in crescita.

Un insediamento, quindi, con abitazioni che spesso non rispondono più ai bisogni di chi le abita, in parte sovradimensionate per le necessità dei nuclei oggi presenti, che necessita di soluzioni ed interventi mirati.

Anche a Bellavista, quindi, l'indagine è motivata dalla necessità di comprendere i bisogni e quanto questi trovano risposte nella situazione attuale; quali sono le difficoltà ed i problemi percepiti da sottoporre a Comune e ATC per individuare le possibili soluzioni da adottare.

L'iniziativa del quartiere Bellavista sarà illustrata nell'assemblea di quartiere organizzata venerdì 3 Febbraio 2012.

Fonte: Laura Mariani, Sito internet cgil

**Politiche abitative:** 26 milioni di euro alle Regioni per le scuole. In Gazzetta il Dpcm con le risorse 2011 per interventi antisismici e costruzione di nuovi edifici

01/02/2012 - È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il DPCM del 28 ottobre 2011 che assegna 26 milioni di euro a 17 Regioni per la realizzazione di interventi infrastrutturali nelle scuole.

Le Regioni beneficiarie dello stanziamento sono: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto.

La ripartizione tra le Regioni delle risorse relative all'annualità 2011 è stata disposta con l'OPCM 3927 del 2 marzo 2011. Le Regioni hanno quindi predisposto i propri piani di ristrutturazione del patrimonio immobiliare scolastico e di costruzione di nuovi edifici; tali piani sono stati approvati dal Dipartimento della Protezione Civile e gli interventi finanziati con il DPCM appena pubblicato.

Lo stanziamento definitivo ammonta a poco meno di 26 milioni di euro, a fronte di 20 milioni di euro preventivati a marzo 2011. Confermati i 3 milioni 240mila euro destinati alla Campania; alla Sicilia vanno 4 milioni 669mila euro, a fronte di 2 milioni 735mila assegnati a marzo, mentre il Lazio si aggiudica 3 milioni 690mila euro, a fronte dei 2 milioni 137mila di marzo.

Il DPCM 28 ottobre 2011 attua l'articolo 32-bis della legge 326 del 24 novembre 2003, che ha istituito il Fondo per interventi straordinari, per contribuire alle opere infrastrutturali, soprattutto a quelle necessarie alla riduzione del rischio sismico, e per far fronte ad eventi straordinari. Lo stesso art. 32-bis assegnava al Fondo 73.487.000,00 euro per il 2003 e 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2004 e 2005.

Successivamente, la Finanziaria 2008, all'art. 2, comma 276, ha aggiunto al Fondo altri 20 milioni di euro dal 2008, per l'adeguamento strutturale ed antisismico degli edifici scolastici e per la costruzione di nuove scuole in sostituzione di edifici esistenti a rischio sismico.

Con Ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri vengono stabiliti i criteri di utilizzo delle risorse per ciascuna annualità e ripartite tra Regioni e Province Autonome le somme, tenendo conto dei livelli di rischio sismico dei diversi territori.

Una tranche di 18 milioni di euro è stata assegnata a 13 Regioni con il DPCM del 12 gennaio 2010, pubblicato sulla Gazzetta del 17 marzo 2010. Ulteriori 16 milioni di euro per interventi infrastrutturali nelle scuole in 15 Regioni sono stati assegnati con il DPCM del 4 dicembre 2010, pubblicato sulla Gazzetta del 15 febbraio 2011. Il DPCM 28 ottobre 2011 assegna, come già detto, le risorse relative all'annualità 2011.

Scuole ancora al centro dell'attenzione quindi, dopo lo sblocco di 556 milioni di euro da parte del CIPE per interventi di messa in sicurezza delle scuole e per la costruzione di nuovi plessi all'avanguardia in termini di efficientamento e consumo energetico e l'avvio del Piano nazionale di edilizia scolastica previsto dal DL Semplificazioni.

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale

**Politiche abitative:** Ance. Novità del DL liberalizzazioni per il Piano nazionale di edilizia abitativa

31/01/2012. È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24 gennaio 2012, il Decreto legge 24 gennaio 2012 n. 1 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività". Il decreto interviene, tra l'altro, sulla disciplina procedurale relativa al Piano nazionale di edilizia abitativa e ha introdotto alcune novità in materia ambientale. In una nota, l'Ance, Associazione nazionale costruttori edili, spiega che relativamente alle modifiche apportate al Piano nazionale di edilizia abitativa il decreto all'art. 58 introduce ulteriori semplificazioni procedurali sulla scia di quanto già previsto dal DL 201/2011, convertito in legge 214/2011. "Si ricorda, infatti, - scrive l'Ance - che con il Decreto legge 201/2011 (art. 45, commi 3 e 4) si è previsto che l'approvazione dei relativi accordi di programma ai sensi dell'art. 11, comma 4, del DL 112/2008 avvenga con decreto ministeriale anziché con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. L'art. 58 semplifica ulteriormente la procedura disponendo che l'Intesa tra il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti e la Conferenza unificata sia resa direttamente nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Inoltre, eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma o eventuali atti aggiuntivi (es. fondi aggiuntivi resisi nel frattempo disponibili, riduzione di programma, ecc.) saranno approvati con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

Solo nel secondo caso è previsto che l'approvazione avvenga anche di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze. Infine, al comma 3 dell'art. 58 è stato specificato che l'approvazione degli accordi di programma ha gli effetti dell'art. 166, comma 5 del D.Lgs. 163/2006 e comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. Le modifiche procedurali del decreto sono positive sia per facilitare l'attuazione dei piani già approvati e deliberati, sia di quelli appena approvati dal Cipe". Il decreto legge 1/2012 è intervenuto anche in

materia ambientale e in particolare ha introdotto alcune novità con riferimento all'utilizzo delle terre e rocce da scavo e alla disciplina dei dragaggi. "Per quanto riguarda le terre e rocce da scavo - scrive l'Ance - l'art. 49 demanda la regolamentazione del loro utilizzo ad un nuovo decreto che deve essere predisposto dal Ministero dell'ambiente di concerto con il Ministero delle infrastrutture. Tale decreto, tra l'altro, dovrà essere adottato entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del decreto stesso, ossia entro il 24 marzo 2012. Al riguardo, si potrebbe porre un problema di coordinamento tra tale decreto interministeriale ed il decreto previsto dall'art. 184 bis del D.Lgs. 152/2006, la cui emanazione tra l'altro, ai sensi dell'art. 39, comma 4, del D.Lgs. 205/2010, avrebbe dovuto comportare l'abrogazione della disciplina contenuta nell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006. Con riferimento alla disciplina sui dragaggi, invece, l'art. 48 del decreto stabilisce che le relative operazioni, nei siti oggetto di interventi di bonifica di interesse nazionale, potranno essere svolte contestualmente alla predisposizione del progetto relativo alle attività di bonifica. Vengono, inoltre, individuati alcuni interventi per i quali è possibile utilizzare i materiali derivanti da tali operazioni di dragaggio, quali ad esempio il ripascimento degli arenili e per formare terreni costieri su autorizzazione della regione territorialmente competente, ovvero possono essere refluiti, su autorizzazione della regione territorialmente competente, all'interno di casse di colmata, di vasche di raccolta, o comunque di strutture di contenimento poste in ambito costiero.

*Fonte: sito internet edilio*

---

**Politiche abitative:** Ok al DL Semplificazioni: arriva il Piano nazionale edilizia scolastica. Il provvedimento istituisce la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici, che farà risparmiare alle imprese 140 milioni di euro l'anno

---

28/01/2012 - Il Consiglio dei Ministri di oggi ha approvato il decreto-legge Semplificazione e sviluppo. Al termine della conferenza stampa sono stati illustrati i contenuti del provvedimento.

Un ampio capitolo del decreto è dedicato all'edilizia scolastica. Per riqualificare e razionalizzare il patrimonio immobiliare scolastico e per ridurre le spese correnti di funzionamento, verrà redatto un Piano nazionale di edilizia scolastica. Il Piano, che dovrà essere approvato dal Cipe, dovrà prevedere interventi di ammodernamento e recupero del patrimonio esistente, anche ai fini della messa in sicurezza degli edifici, e di costruzione e completamento di nuovi edifici scolastici, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, favorendo il coinvolgimento di capitali pubblici e privati. La proposta di Piano dovrà essere trasmessa alla Conferenza unificata entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del DL il Piano andrà approvato entro i successivi 60 giorni.

In attesa della definizione del Piano nazionale di edilizia scolastica, il Cipe approverà un Piano di messa in sicurezza degli edifici scolastici esistenti e di costruzione di nuovi edifici scolastici, anche favorendo interventi diretti al risparmio energetico e all'eliminazione delle locazioni. Quest'ultimo Piano attingerà alle risorse, 556 milioni di euro, già stanziati con delibera CIPE del 20 gennaio 2012 (leggi tutto) e di quelle assegnate al Ministero dell'istruzione, dall'art. 33, comma 8, della Legge 183 del 12 novembre 2011, pari a 100 milioni di euro per l'anno 2012.

Al fine di adeguare la normativa tecnica vigente agli standard europei e alle più moderne concezioni di realizzazione e impiego degli edifici scolastici, e per abbassare i costi, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del DL, saranno emanate norme tecniche-quadro, contenenti gli indici minimi e massimi di funzionalità urbanistica, edilizia e didattica indispensabili a garantire indirizzi progettuali di riferimento adeguati e omogenei sul territorio nazionale.

Entro 24 mesi dall'entrata in vigore del decreto le amministrazioni proprietarie di scuole, università ed enti di ricerca dovranno adottare misure per il contenimento del consumo energetico e per migliorarne l'efficienza energetica, anche utilizzando, in deroga all'articolo 12 del DL 98/2011, i contratti di servizio energia di cui al Dpr 412/1993 e al Dlgs 115/2008.

Per razionalizzare il sistema degli appalti, sarà istituita presso l'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori servizi e forniture la "Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici" (Bdncp). Dal 1° gennaio 2013 la Banca Dati acquisirà la documentazione sul possesso dei requisiti da parte delle imprese che partecipano alle gare e le stazioni appaltanti verificheranno il possesso di tali requisiti esclusivamente tramite la Bdncp. Secondo il Ministro per la Pubblica amministrazione e la semplificazione, Filippo Patroni Griffi, questo nuovo strumento comporterà un risparmio per le imprese di almeno 140 milioni di euro all'anno.

Il decreto introduce semplificazioni anche per gli impianti. È stato approvato il modello di dichiarazione unica di conformità per gli impianti termici, che sostituisce la documentazione prevista dal DM 37/2008 e dal D. lgs.152/2006 e va esibito in caso di controllo. Il testo specifica inoltre che resta fermo l'obbligo di comunicazione ai fini del rilascio del certificato di agibilità da parte del comune o in caso di allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica o acqua.

Per accelerare l'iter del Piano nazionale di edilizia abitativa, l'intesa per gli accordi di programma verrà resa nella seduta del Cipe ed eventuali rimodulazioni degli interventi saranno approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma saranno ratificati con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze.

Per semplificare gli adempimenti a carico delle piccole e medie imprese, sarà rivista la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale per le PMI, in base ai seguenti principi: l'autorizzazione sostituisce ogni atto di comunicazione, notifica ed autorizzazione previsto dalla legislazione vigente in materia ambientale; l'autorizzazione unica ambientale è rilasciata da un unico soggetto; il procedimento deve essere improntato al principio di proporzionalità degli adempimenti amministrativi in relazione alla dimensione dell'impresa e al settore di attività, nonché all'esigenza di tutela degli interessi pubblici e non dovrà comportare l'introduzione di maggiori oneri a carico delle imprese.

*Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale*

**Bozza non ancora in vigore 27/01/ 2012-** Bozza del decreto Semplificazione e sviluppo

---

**Rapporti e studi:** Abitazioni sempre più mini per gli italiani. Osservatorio Casa.it: domanda in costante crescita per soluzioni immobiliari da 60 metri quadri, Firenze la città più cara

---

01/02/2012. Complice la crisi e l'evoluzione della famiglia, sempre più gli italiani si orientano verso abitazioni di dimensione ridotte. Stando a quanto rilevato dall'Osservatorio del portale immobiliare Casa.it, nelle principali città italiane si sta assistendo ad un sensibile incremento nelle richieste di soluzioni sempre più piccole.

*Loft formato ridotto.*

Tra le proposte più gettonate troviamo i miniloft, spazi con tutte le caratteristiche canoniche del loft (open space), ma di dimensioni ridotte, all'incirca 60 metri quadri. In particolare Milano, dove il 43% delle famiglie è composto da un solo componente, ha visto un incremento del 16% di questi nuovi spazi abitativi. Seguono Padova, Torino, Bologna e Firenze, con un aumento del 9%.

*Spazi frazionati.*

"Frazionare permette di soddisfare una domanda che in Italia va verso il piccolo, soprattutto in un momento economico difficile come quello attuale" ha commentato Daniele Mancini, Amministratore Delegato di Casa.it. "La suddivisione in spazi di più piccole dimensioni consente d'incontrare le esigenze dei nuclei famigliari moderni: giovani coppie con ridotte possibilità economiche, single o separati". Firenze la più cara.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, l'Osservatorio individua il capoluogo toscano come la città più cara: a Firenze, dove l'offerta è prevalentemente ubicata nei centri storici, i prezzi sono di circa 4.000 euro al metro quadrato e le soluzioni più prestigiose. Milano segue il capoluogo fiorentino con 3.500 euro al metro quadro, mentre Torino risulta essere la più conveniente per chi s'indirizza verso questa tipologia d'immobile, con circa 2.800 euro al metro quadrato.

Fonte: sito internet casa e clima

---

**Rapporti e studi:** Casa: Lettura dei risultati Banca d'Italia relativamente al settore abitativo da: "I bilanci delle famiglie italiane, anno 2010"

---

28/01/2012. L'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie italiane conferma quanto il Dipartimento Ambiente e Territorio CGIL nazionale aveva sottolineato commentando i dati sulle condizioni economiche divulgati recentemente dall'ISTAT, che mettevano in luce la difficile condizione delle famiglie in cui il reddito reale non aumenta, il potere d'acquisto diminuisce, le spese sono sempre maggiori e le famiglie si impoveriscono.

la Banca d'Italia evidenzia come, rispetto agli anni '90 gli stipendi e le pensioni non abbiano avuto un aumento pari all'inflazione reale, con la conseguenza che le famiglie, per far fronte alle loro necessità, si sono indebitate. Quasi il 28% di queste lo sono soprattutto per l'acquisto di immobili, mediamente per 43 mila Euro. I "poveri" sono il 14,4% della popolazione (40% nel caso di stranieri), aumentano le disuguaglianze e la concentrazione della ricchezza: il 10% delle famiglie più ricche possiede il 45,9% della ricchezza netta familiare totale, il 44,3% nel 2008.

Il Rapporto dedica una parte specifica all'abitazione, analizzando il titolo di godimento, le tipologie proprietarie ed i costi. L'abitazione risulta infatti una voce sui bilanci familiari che ha raggiunto livelli insostenibili, sia per i nuclei in proprietà che hanno contratto un mutuo per l'acquisto, sia per quelli in affitto: in quest'ultimo caso per i canoni la Banca d'Italia registra un aumento medio del 10% nel biennio 2008-2010. Questo elemento mostra caratteri di forte criticità soprattutto se si considera che il mercato delle locazioni, secondo le rilevazioni effettuate dalla CGL e dal SUNIA confermate da vari istituti di ricerca, nel nostro Paese ha fatto registrare, fino al 2008, aumenti medi dei canoni pari al 130% per i contratti rinnovati, con punte nei grandi centri urbani pari a +145% e del 150% nel caso di canoni proposti da privati rilevati dalle offerte di mercato, con punte nei grandi centri urbani del +165%. Risulta quindi evidente l'insostenibilità degli affitti attuali per fasce sempre più ampie di popolazione a fronte di un sempre maggiore impoverimento.

Desti perplessità quanto si legge nel rapporto circa il livello dei canoni: questo risulterebbe, a livello medio, pari a 4.393 euro all'anno (366,00 euro al mese) con un rendimento lordo per il proprietario, mediamente pari al 2,9%. I canoni rilevati dalla Banca d'Italia, così come dall'ISTAT, non sono riferiti solo al mercato privato, ma considerano nelle medie tutte le tipologie contrattuali riferite a vari proprietari. Enti previdenziali, società privati e di assicurazione con canoni calmierati e soprattutto, in quota maggiore, anche quelle dell'edilizia residenziale pubblica, che presentano canoni con livelli molto bassi, mediamente di circa 85,00 euro al mese, secondo i dati FEDERCASA. Infatti, sempre dalle rilevazioni effettuate dalla CGIL e dal SUNIA, anche queste confermate dagli operatori del settore, oggi un canone medio riferito ad un'abitazione di 80 mq. nei grandi centri urbani, così come risulta dalle registrazioni, risulta pari a 750,00 euro mensili; quello riferito ad una stessa tipologia secondo le offerte di mercato è pari a 1.020,00 euro.

Il dato porta a valutazioni differenti e sostanzialmente molto più critiche, rispetto al disagio economico delle famiglie connesso con le condizioni abitative (dal rapporto Banca d'Italia l'8% delle famiglie italiane sostiene spese superiori al 30% del reddito familiare, percentuale che per quelle in affitto raggiunge il 31%), nonché alle difficoltà più generale di accesso al mercato abitativo: a conferma di questo il 10,3 % delle famiglie, sempre secondo il rapporto, vive in condizioni di sovraffollamento, il 22,6% se consideriamo le famiglie in affitto. Questa criticità risulta particolarmente elevata nel caso di stranieri (34%). Verso i bisogni abitativi, a fronte di dinamiche che segnalano un forte aumento della potenziale domanda, quindi, si leggono sempre meno risposte e condizioni di sempre maggiore difficoltà.

Fonte: Laura Mariani, sito internet cgil