



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

14-20 gennaio 2012
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Abruzzo: Politiche territoriali: Accordo Comune Pescara e Università per pianificazione urbanistica. L'obiettivo è definire e favorire, "in tempi certi e rapidi", lo sviluppo strategico di aree fondamentali della città di Pescara

Regione Campania: Ambiente: Tre milioni contro il dissesto idrogeologico

Regione Lazio: Piano Casa: 13 mila Dia attese entro settembre. Nei Comuni analizzati già presentate 750 domande, a breve una circolare interpretativa

Regione Lombardia: Piano Casa: Legambiente critica su sottotetti e interrati. Ambientalisti: il nuovo testo nasconde la regolarizzazione di abusi e non promuove la qualità edilizia

Regione Puglia: Politiche abitative: Al via il programma per un'edilizia pubblica efficiente. Stanziati 31,7 milioni di euro per l'efficientamento energetico di scuole e palazzi municipali

Regione Sicilia: Ambiente: 3,3 milioni per ridurre il rischio idrogeologico in provincia di Messina

Regione Sicilia: Ambiente: 10 milioni per bonifica amianto in aree a rischio. Bando della Regione per pianificazione e gestione del risanamento ambientale

Regione Umbria: Piano Casa: Effetti positivi delle nuove norme del Piano Casa a un anno dall'entrata in vigore

Regione Veneto: Ambiente: Aggiornato l'elenco degli interventi urgenti di bonifica

Piano Casa 2: le modifiche regionali

Politiche abitative: Fondazione Housing Sociale

Politiche abitative: Decreto Sviluppo, la regione Umbria più reattiva nel recepimento. Ance: spiccano anche le semplificazioni della Toscana

Rapporti e studi: ISTAT, quadro economico negativo per l'edilizia

Rapporti e studi: Immobili, quanto incide la classe energetica sui prezzi? Secondo alcune stime, un appartamento in classe C costa in media il 10% in più rispetto a uno in classe G

Rapporti e studi: Prospettive "grigie" per il settore immobiliare. Cedolare secca, prima, riforma catastale e Imu, poi. Il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici, ci parla di un mercato sempre meno "attraente" per gli investitori

Rapporti e studi: Tutela del suolo urbano, progetto europeo in dirittura d'arrivo. Milano e altre 7 città europee coinvolte in un progetto per individuare le priorità di utilizzo dei suoli urbani e gli ambiti di intervento

Regione Abruzzo: Politiche territoriali: Accordo Comune Pescara e Università per pianificazione urbanistica. L'obiettivo è definire e favorire, "in tempi certi e rapidi", lo sviluppo strategico di aree fondamentali della città di Pescara

18/01/2012. Definire e favorire, "in tempi certi e rapidi", lo sviluppo strategico di aree fondamentali della città di Pescara come quelle portuali del lungofiume e, ad ovest, delle ferrovie: è l'obiettivo di un accordo quadro sottoscritto, oggi, in municipio, tra l'amministrazione comunale e l'Università "D'Annunzio" di Chieti-Pescara.

Per il Comune a siglare l'intesa sono stati il sindaco Luigi Albore Mascia e l'assessore allo Sviluppo del Territorio Marcello Antonelli, mentre per l'università, il rettore Franco Cucurullo e il preside della facoltà di Architettura, Alberto Clementi.

Secondo quanto previsto dall'accordo quadro, l'Università avrà 12 mesi di tempo, comunque rinnovabili, per effettuare l'intero lavoro di pianificazione urbanistica delle aree, che prenderà il via da subito.

Già entro 15 giorni, la facoltà di Architettura provvederà a presentare un primo programma dei lavori, successivamente ad elaborare una bozza di studio per arrivare poi alla versione definitiva e alla sua illustrazione.

Per tale attività, l'Università percepirà dall'amministrazione comunale un contributo di 10 mila euro, definito un "rimborso per le spese di ricerca".

"Coerentemente con il nostro programma di governo, - ha sottolineato Mascia, presentando l'intesa - abbiamo ritenuto che la collaborazione con un giacimento eccezionale come l'Università di Chieti-Pescara possa essere la chiave di volta per definire lo sviluppo di aree importanti della città".

Soddisfatti anche il rettore Cucurullo ed il preside di Architettura Clementi. "Vogliamo mettere l'Università al servizio delle istituzioni".

"Lo abbiamo già fatto - ha evidenziato Clementi - con il terremoto e vogliamo continuare anche ora. Ci mettiamo al servizio per esplorare gli scenari futuri e valutare le opportunità".

Fonte: Ansa

Regione Campania: Ambiente: Tre milioni contro il dissesto idrogeologico

16/01/2012. "I circa 3 milioni di euro stanziati per interventi di manutenzione sul reticolo idrografico del territorio regionale rappresentano un segnale importante nella direzione della mitigazione del rischio idrogeologico in Campania." Così l'assessore alla Protezione civile e alla Difesa del suolo della Regione Campania, Edoardo Cosenza, ha commentato l'approvazione da parte della

Giunta della delibera che dà il via libera a 18 interventi per la pulizia degli alvei di competenza regionale e la manutenzione del reticolo idrografico.

“In particolare – ha detto l'assessore Cosenza – a seguito delle piogge autunnali che hanno interessato il territorio regionale, sulla base delle segnalazioni pervenute dagli uffici del Genio civile e dagli enti interessati e sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in zona dall'Agenzia regionale di Difesa del Suolo (Arcadis), è stato redatto un primo elenco relativo alle principali esigenze di manutenzione. Numerosi sono gli interventi individuati per i comuni che furono colpiti dalla tragica alluvione del 5 maggio 1998, soprattutto in ordine alla sistemazione delle vasche di laminazione”. Particolare attenzione è stata rivolta al comune di San Gregorio Magno che, a causa delle avversità atmosferiche del 7 e 8 ottobre scorsi, ha subito notevoli danni che hanno comportato la richiesta, da parte dell'ente, dello stato di calamità naturale e di emergenza. 550mila euro saranno destinati proprio a fronteggiare il dissesto idraulico ed idrogeologico del territorio colpito dall'alluvione, a cavallo tra i comuni di San Gregorio Magno e Buccino.

“Altri interventi - ha aggiunto Cosenza - riguardano la mitigazione del rischio idraulico del torrente nel comune di Minori; i lavori di stabilizzazione del torrente Varco, nel comune di Bonea (in provincia di Benevento) e gli interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla mitigazione del rischio idrogeologico e da inondazione nei comuni di Piedimonte Matese, Roccamonfina e Marzano Appio, in provincia di Caserta; Montella e Pietrastornina, in provincia di Avellino e Calvizzano-Villaricca, in provincia di Napoli. Naturalmente le risorse disponibili non riescono a soddisfare l'intero fabbisogno del reticolo idrografico, ma è un segnale importante in direzione della manutenzione che è fondamentale per la mitigazione del rischio idrogeologico, anche in vista della consegna delle opere realizzate dalla struttura commissariale Sarno alle autorità competenti in materia idraulica (Consorti di bonifica e Regione Campania)”.

Fonte: sito internet edilio

Regione Lazio: Piano Casa: 13 mila Dia attese entro settembre. Nei Comuni analizzati già presentate 750 domande, a breve una circolare interpretativa

17/01/2012 - Il Piano Casa non è fallito, ma i suoi effetti cominceranno a farsi vedere nel 2012. Lo ha affermato il vicepresidente della Regione Lazio Luciano Ciocchetti.

Secondo i dati elaborati dalla Regione, entro settembre potrebbero essere presentate più di 13 mila Dia. Ma non solo. Su un totale di 378 Comuni, sono stati raccolti i numeri relativi a 31 città, dove complessivamente sono state presentate 750 Denunce di inizio attività.

Particolare successo è stato riscosso a Fiumicino, che conta circa 120 Dia presentate. Il motivo sta nelle caratteristiche edilizie del Comune, composto prevalentemente da villette, che possono più facilmente approfittare delle possibilità di ampliamento del Piano casa.

Segnali chiari secondo Ciocchetti, in base ai quali non si può parlare di fallimento del Piano Casa.

A detta del vicepresidente, la complessità della materia non consente alla legge regionale di riscuotere un pieno successo dopo soli tre mesi. La norma, ricorda Ciocchetti, è diventata operativa il 15 settembre, quando i cittadini non avevano pronti i progetti di ampliamento delle loro unità immobiliari.

Predisporre un progetto, presentare la Dia ed eventualmente richiedere l'autorizzazione paesaggistica sono passaggi che richiedono tempo. Motivo che spinge la Regione a nutrire ottimismo verso i numeri attesi per fine anno.

Il vicepresidente ha inoltre annunciato l'approvazione di una circolare interpretativa, pensata per sciogliere i dubbi e rendere agevole l'applicazione della norma.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Regione Lombardia: Piano Casa: Legambiente critica su sottotetti e interrati. Ambientalisti: il nuovo testo nasconde la regolarizzazione di abusi e non promuove la qualità edilizia

18/01/2012 - Più vicina l'approvazione del ddl per la modifica del Piano Casa in Lombardia.

Ma con qualche polemica. Secondo Legambiente Lombardia, la norma, che consente il recupero dei sottotetti a fini abitativi e per la sostituzione delle coperture di amianto, nasconderebbe il condono di irregolarità commesse negli ultimi cinque anni.

Cosa prevede il ddl. La proposta di legge allo studio del Consiglio Regionale prevede il recupero dei sottotetti a fini abitativi modificando la Legge Regionale 12/2005. È consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti di edifici esistenti al 31 dicembre 2010 o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro la stessa data o di Dia presentate entro il primo dicembre 2010. La modifica, si legge nella relazione, include nel raggio d'azione della norma gli edifici ultimati nel quinquennio 2005-2010.

Il testo recepisce anche le novità del Decreto Sviluppo, rendendo possibile il recupero dei sottotetti realizzati sulla base di titoli abilitativi perfezionati per silenzio-assenso successivamente ai termini stabiliti. Tranne che nei centri storici, nella realizzazione dell'intervento può essere superato di 1,5 metri il limite di altezza massima degli edifici, posto nello strumento urbanistico comunale.

Per incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto, gli interventi possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale. Nel caso in cui il sopralzo dia luogo ad un piano sottotetto o a un vano con caratteristiche di abitabilità, l'intervento deve essere assoggettato a permesso di costruire in modo da stabilire che la superficie non è utilizzabile a fini abitativi, a meno che l'avente diritto non inoltri un'istanza per la trasformazione a scopo residenziale.

I commenti. Il ddl ha incassato il giudizio negativo di Legambiente Lombardia, che avrebbe preferito invece non “perdere l'occasione per di promuovere la qualità edilizia”.

Secondo l'associazione ambientalista, che mette sotto accusa il recupero dei sottotetti e la realizzazione di rimesse interrati in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo, dovrebbero essere maggiormente premiati gli interventi che consentono il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici. Gli ampliamenti volumetrici dovrebbero prestare inoltre maggiore attenzione all'accessibilità ai servizi di mobilità collettiva da parte delle nuove unità abitative realizzate.

Per gli sviluppi definitivi si dovrà ora attendere l'approvazione definitiva del Consiglio Regionale, che potrebbe decidere o meno la modifica di alcuni contenuti.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Regione Puglia: Politiche abitative: Al via il programma per un'edilizia pubblica efficiente. Stanziati 31,7 milioni di euro per l'efficientamento energetico di scuole e palazzi municipali

16/01/2012. In Puglia parte il programma regionale per l'efficientamento energetico e il miglioramento della sostenibilità ambientale degli edifici pubblici. Scuole e palazzi municipali diventeranno più efficienti sotto il profilo energetico, disperdendo meno calore e producendo energia in proprio da fonti rinnovabili.

La Regione ha deciso uno stanziamento di 31,7 milioni di euro che serviranno a rendere energeticamente efficienti 53 scuole di ogni ordine e grado, 10 sedi municipali e 1 mercato ortofrutticolo. La trasformazione si compirà nell'arco di un anno.

Firmati i primi 64 disciplinari

Sono stati firmati oggi i primi 64 disciplinari (corrispondenti ad altrettanti progetti), tra la Regione Puglia e gli Enti che si sono già aggiudicati le risorse, cioè 53 Comuni e una Provincia (Brindisi) appartenenti a 6 Aree Vaste ("Metropoli Terra di Bari", Valle d'Itria", "Area Vasta Brindisina", "Salento 2020", "Lecce 2005-2015", "Area Vasta Tarantina").

I disciplinari di oggi valgono 31,7 milioni di risorse pubbliche (provenienti dal PO FESR 2007-2013) e permetteranno interventi per 37,6 milioni, di cui 5,9 milioni saranno erogati dai Comuni a titolo di cofinanziamento. Le risorse sono state assegnate dalla Regione non con bandi ma attraverso procedure negoziali con le Aree Vaste. In sostanza Comuni e Province hanno inviato le loro proposte alle Aree Vaste, queste hanno individuato gli interventi da finanziare, presentandoli alla Regione che ha provveduto a ripartire le risorse.

Gli interventi in cantiere

Saranno realizzati interventi edilizi e migliorati gli impianti termici. A seconda delle situazioni, si sostituiranno le caldaie, si modificherà la copertura dei tetti, si procederà all'isolamento acustico e termico degli edifici, si utilizzeranno infissi a taglio termico, si useranno le fonti rinnovabili e, per gli interventi edilizi, saranno impiegati solo materiali ecosostenibili.

Obiettivo il livello 2 di efficientamento energetico

Al termine dei lavori gli edifici dovranno raggiungere un significativo miglioramento della sostenibilità ambientale, cioè il livello 2 di efficientamento energetico del Protocollo Itaca, che è lo strumento di valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici. In sostanza non dovranno disperdere né calore né energia. Perché è proprio la dispersione il vero problema degli edifici pubblici pugliesi. Un difetto, dovuto soprattutto a vecchie tecniche di costruzione, che oggi è misurabile con indagini termografiche in grado, grazie a sofisticati strumenti tecnici, di scattare una vera e propria fotografia della dispersione prima e dopo gli interventi.

"Per noi – ha detto la vicepresidente della Regione Puglia e assessore allo Sviluppo economico Loredana Capone – risparmiare energia è il primo passo per 'produrre' energia. Per questo oggi aggiungiamo un tassello fondamentale ad uno dei capisaldi di questo governo regionale. Le nostre politiche infatti oltre a promuovere la diffusione delle rinnovabili anche per l'autoconsumo, si occupano attivamente di rendere più efficienti gli edifici sotto il profilo energetico. La promozione del risparmio energetico e dell'impiego di energia solare nell'edilizia pubblica non residenziale è un'azione alla quale abbiamo assegnato in tutto 110 milioni di euro, un investimento rilevante che ci permetterà di continuare a spingere lo spostamento dei pannelli dai campi ai tetti".

I disciplinari e la tempistica

Questa trasformazione dell'edilizia pubblica prende il via oggi con la sottoscrizione dei primi 64 disciplinari da parte della Regione Puglia (firma il dirigente responsabile dell'intervento) e dei rappresentanti dei Comuni e della Provincia di Brindisi. Il disciplinare regola il rapporto tra Regione ed enti aggiudicatari delle risorse (cioè Province e Comuni) e precede l'avvio delle gare d'appalto per l'assegnazione dei lavori, scandendo con un cronoprogramma le fasi dell'intervento. Dunque gli Enti avranno 150 giorni di tempo per la partenza degli appalti e altri 130 giorni per l'avvio delle attività. Le risorse saranno erogate direttamente ai Comuni e alle Province dopo la presentazione da parte degli stessi dello studio di fattibilità che precederà la redazione del progetto e dovrà avvenire entro 75 giorni dalla firma del disciplinare.

La locazione dei tetti

Per tutti gli Enti vige l'obbligo di cofinanziare i progetti per il 15% (mentre l'85% è a carico dei fondi pubblici comunitari messi a disposizione dalla Regione Puglia). I Comuni avranno la possibilità di recuperare le risorse del cofinanziamento, cedendo in locazione per 20 anni tetti e altre aree pubbliche agli operatori nel settore delle energie rinnovabili iscritti nell' "Albo regionale dei locatari" istituito proprio a questo scopo dalla Regione Puglia, nel 2010. I locatari potranno prendere in affitto le aree solo ed esclusivamente per installare impianti di energie rinnovabili.

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Sicilia: Ambiente: 3,3 milioni per ridurre il rischio idrogeologico in provincia di Messina

19/01/2012. Emanati dall'assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia, altri tre decreti riguardanti la linea di intervento del Fesr 2007-2013, "Miglioramento dell'assetto idrogeologico", per progetti esecutivi che avviano lavori in provincia di Messina per un ammontare di circa tre milioni e 350 mila euro di fondi comunitari.

I provvedimenti scaturiscono dall'Accordo di programma per la mitigazione del rischio idrogeologico stipulato tra il ministero dell'Ambiente e l'assessorato al Territorio nel 2010. "Stiamo procedendo con la massima celerità - ha detto l'assessore Sebastiano Di Betta - nell'attivare gli interventi, sulla base dei progetti presentati dai comuni, per opere prioritarie e urgenti così da venire incontro alle situazioni di disagio delle popolazioni del messinese.

COMUNI A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN ITALIA

Regione	Comuni rischio frana	Comuni a rischio alluvione	Comuni a rischio frana e alluvione	Totale comuni a rischio	% Comuni a rischio
Calabria	57	2	350	409	100%
Umbria	40	1	51	92	100%
Valle d'Aosta	11	0	63	74	100%
Marche	125	1	117	243	99%
Toscana	15	31	234	280	98%
Lazio	234	3	129	366	97%
Basilicata	56	2	65	123	94%
Emilia R.	10	128	164	302	89%
Molise	41	1	79	121	89%
Piemonte	138	303	605	1.046	87%
Campania	193	67	214	474	86%
Liguria	30	55	103	188	80%
Sicilia	200	23	49	272	70%
Friuli V. G.	68	58	11	137	63%
Lombardia	231	435	248	914	59%
Abruzzo	103	20	55	178	58%
Trentino A.A.	59	8	44	111	33%
Veneto	41	108	12	161	28%
Puglia	44	1	3	48	19%
Sardegna	4	38	0	42	11%
TOTALE	1.700	1.285	2.596	5.581	70%

Accelerando la spesa, riduciamo il rischio di ripetersi di eventi drammatici come quello verificatosi alla fine dello scorso anno". I lavori riguardano: il consolidamento dell'area S. Martino versante Nord del comune di Spadafora, per un milione e 500 mila euro; interventi in contrada Iannello alto - 1° stralcio, comune di Brolo, per 885 mila euro; il consolidamento della via Archimede e piazza S. Pietro a salvaguardia della parte a valle del centro abitato di Reitano, per 966 mila euro.

Fonte: sito internet edilizio

Regione Sicilia: Ambiente: 10 milioni per bonifica amianto in aree a rischio. Bando della Regione per pianificazione e gestione del risanamento ambientale

14/01/2012 - Il Dipartimento Ambiente della Regione Sicilia ha pubblicato un bando da 10 milioni e 500 mila euro per la bonifica dell'amianto nelle aree ad alto rischio ambientale.

La gara è relativa all'acquisizione di servizi per la pianificazione e gestione delle attività di risanamento ambientale, da svilupparsi sui territori delle aree ad elevato rischio di crisi ambientale della Sicilia, con riferimento all'inquinante amianto e alle sostanze a esso collegate e da esso derivate.

"Con questo bando - ha detto l'assessore regionale all'Ambiente Sebastiano Di Betta - procediamo alla realizzazione del 'catasto amianto' e ad interventi urgenti per la bonifica di questo pericoloso materiale, in particolare nelle tre aree siciliane ad elevato rischio ambientale, insieme alla gestione e all'aggiornamento del Piano regionale della bonifica d'amianto".

La prestazione oggetto del bando si articolerà su due linee principali: la prima linea riguarderà la mappatura/censimento dell'amianto presente nelle aree ad elevato rischio di crisi ambientale, relativamente alla situazione in essere e di successiva programmazione e pianificazione degli interventi di bonifica necessari.

La seconda linea prevede la caratterizzazione, la progettazione e la direzione lavori delle attività di bonifica sulle aree ASI di Gela, Siracusa e del comprensorio del Mela (ME).

Il bando, pubblicato dal Dipartimento regionale Ambiente, Ufficio speciale Sportello unico risanamento delle Aree a rischio di crisi ambientale - Agenda 21 - Amianto, scade il 13 febbraio 2012. Bando e disciplinare sono disponibili sul sito www.artasicilia.eu

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale

Regione Umbria: Piano Casa: Effetti positivi delle nuove norme del Piano Casa a un anno dall'entrata in vigore

16/01/2012. A un solo anno dall'entrata in vigore delle nuove norme sul "Piano casa", introdotte con la legge regionale n. 27 di fine 2010, in tutta la regione Umbria si registra oltre il 50 per cento in più, rispetto a tutto il periodo di applicazione della precedente normativa, di istanze di adeguamento degli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari, con evidente attenzione per quelli residenziali posti in territorio agricolo. A renderlo noto è l'assessore regionale all'Ambiente della Regione Umbria, Silvano Rometti, in seguito all'analisi dei primi risultati relativi ad un questionario somministrato ai Comuni, per verificare l'andamento degli interventi edilizi e urbanistici in seguito all'applicazione della legge regionale. A rispondere al questionario sono stati 67 Comuni, di cui 45 della Provincia di Perugia e 22 di quella di Terni.

Complessivamente le richieste pervenute alle amministrazioni sono 144 e, a queste, se ne aggiungono altre 21 nel Comune di Perugia. Il numero maggiore di richieste ha riguardato ampliamenti su edifici unifamiliari o bifamiliari mentre oltre 20 sono le istanze per ampliamenti su altri edifici residenziali. Significativo il numero delle richieste di autorizzazioni per effettuare ampliamenti su edifici residenziali ricadenti in zone agricole, così come per quelli per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per gli edifici a destinazione produttiva. "I dati - ha commentato l'assessore Rometti - risultano essere ancor più significativi se si considera il momento di particolare crisi che sta attraversando il settore delle costruzioni. Alcuni interventi di ristrutturazione urbanistica - ha aggiunto - hanno consentito di riqualificare edifici a destinazione produttiva con la sistemazione di aree per le quali probabilmente le norme premiali hanno suscitato nuovi interessi. Comunque, si resta nella convinzione che la riqualificazione del territorio, compreso quello urbanizzato, sia la conseguenza di una corretta pianificazione che può e deve favorire anche con premialità gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si caratterizzano per un adeguamento coerente delle dotazioni dei servizi necessari. Come previsto dalla normativa regionale - ha specificato l'assessore - le opere hanno tenuto conto della qualità del territorio umbro, segnato da paesaggi e architetture di pregio che, ovviamente, non possono essere compromesse da interventi edilizi legati ad automatismi normativi".

Rometti ha voluto ricordare che "la legge n. 27, oltre a prorogare a tutto il 2012 il termine per presentare ai Comuni le istanze e avvalersi delle premialità previste, ha innalzato anche le percentuali di premio estendendo anche al territorio agricolo la possibilità di poterne usufruire. Inoltre, ha fissato premialità aggiuntive per gli interventi di demolizione e ricostruzione, soprattutto se è previsto il

totale smantellamento delle coperture in eternit. Prevista anche la bonifica di siti inquinati, così come l'installazione sui tetti di pannelli fotovoltaici e, per le aree residenziali, è permessa la realizzazione di spazi per la prima infanzia. Con il nuovo Piano casa infatti – continua Rometti – la Regione Umbria ha voluto incentivare innanzitutto il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso strumenti adeguati, innovativi e consoni alle peculiarità del territorio umbro, ma ha anche voluto assicurare una coerente e univoca interpretazione delle norme in tutti i Comuni, al fine di evitare lungaggini e incomprensioni tra pubblica amministrazione, professionisti ed operatori del settore”.

Le innovazioni introdotte dalle legge per gli edifici residenziali che ricadono nel territorio agricolo consentono, per quelli esistenti prima del 1997, l'ampliamento di 100 mq. anche nel caso che la superficie complessiva dello stesso edificio ecceda il limite di 450 mq. e quindi derogando alla l.r. 11/2005. Ora, la possibilità di ampliamento è estesa anche alle abitazioni realizzate nelle zone agricole successivamente al 1997, permettendo un ampliamento del 25 per cento della superficie fino ad 80 mq, in deroga alle normative vigenti. Per quanto attiene invece al settore delle attività produttive e di servizio, il nuovo “Piano casa” estende la possibilità di applicazione anche agli esercizi commerciali, ai servizi e alle attività turistico-ricettive che potranno arrivare fino al 60 per cento di Superficie utile coperta (SUC) aggiuntiva.

Fonte: sito internet edilio

Regione Veneto: Ambiente: Aggiornato l'elenco degli interventi urgenti di bonifica

16/01/2012. E' stato aggiornato, con l'approvazione da parte della giunta regionale del Veneto, l'elenco degli interventi con i requisiti di urgenza e indifferibilità per il settore della bonifica e l'irrigazione, che i Consorzi di bonifica hanno segnalato al fine di garantire la funzionalità della rete idraulica di loro competenza. Nel darne comunicazione, l'assessore alla difesa del suolo, Maurizio Conte – relatore del provvedimento – fa sapere che il programma degli interventi di natura urgente e indifferibile da attuare con il concorso delle leggi regionali era stato attivato alla fine del 2010, impegnando a favore dei Consorzi l'importo di 17 milioni di euro. “Abbiamo ritenuto opportuno aggiornare l'elenco degli interventi – aggiunge Conte – procedendo all'eliminazione di quelli già realizzati o in corso di realizzazione e inserendo i nuovi lavori indicati dagli stessi Consorzi di bonifica, anche alla luce delle mutate condizioni conseguenti all'accorpamento dei comprensori”.

L'assessore fa riferimento alla legge regione che nel 2009 ha ridisegnato i comprensori di bonifica, istituendo le nuove entità consortili, che sono dieci: Veronese, Adige Po, Delta del Po, Alta Pianura Veneta, Brenta, Adige Euganeo, Bacchiglione, Acque Risorgive, Piave e Veneto Orientale. La Regione ha ricostituito anche il Consorzio di bonifica di secondo grado Lessinio Euganeo Berico (LEB) conservandone la denominazione originaria. “E' importante tenere aggiornata la situazione – conclude l'assessore – e sotto questo profilo i consorzi conoscono bene le esigenze del territorio e lo stato delle infrastrutture di bonifica e irrigazione”. Complessivamente l'elenco ora comprende interventi per circa 177 milioni di euro, da finanziare sulla base della disponibilità di risorse.

Fonte: sito internet edilio

Piano Casa 2: le modifiche regionali

17/01/2011. Molte Regioni, spinte anche dall'intento di dare attuazione alle previsioni contenute nel DL 70/2011, convertito con modificazioni in legge 106/2011, hanno nuovamente modificato le proprie leggi sul Piano casa 2.

Tra queste la Regione Marche che con Lr 22/2011 ha da un lato previsto una disciplina ad hoc per la riqualificazione delle aree urbane e dall'altro prorogato al 31/12/2013 il termine per la presentazione delle relative domande.

In Liguria, invece, il relativo termine di scadenza era già stato prorogato. Con Lr 33/2011 si è intervenuti nuovamente sulla Lr 49/2009 apportando lievi modifiche al vigente testo normativo e introducendo una disposizione con cui si è espressamente previsto che le misure ivi previste sono da intendersi in attuazione anche dell'art. 5 del DL 70/2001 con riferimento ai singoli edifici.

Sulla stessa linea anche il Molise che ha modificato un'altra volta la propria legge regionale ed ha stabilito che per le finalità previste dalla Lr 30/2009 come modificata dalla Lr 21/2011 si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 del DL 70/2011.

Fonte: Ance

Politiche abitative: Fondazione Housing Sociale

16/01/2012. L'housing sociale in Italia nasce una decina di anni fa in Lombardia quando la Fondazione Cariplo, che interveniva sul mercato dell'edilizia popolare con approccio “tradizionale”, ossia con erogazioni a fondo perduto sulla base di bandi, avverte l'inadeguatezza degli strumenti messi in campo che si scontravano con difficoltà oggettive derivanti dalla vastità del territorio dove la fondazione operava e all'elevato fabbisogno di risorse finanziarie tipico del settore immobiliare; fabbisogno tanto elevato da rendere poco significative anche le ingenti risorse che la Fondazione Cariplo era in grado di mettere in gioco. Una situazione che porta alla costituzione di Fondazione Housing Sociale.

“Fondazione Cariplo - ha detto all'Adnkronos il presidente di Fondazione Housing Sociale Felice Scalvini - aveva un programma di intervento di housing sociale con la formula tradizionale, cioè quella del contributo a fondo perduto per iniziative di 1a e 2a accoglienza. Per quanto fosse un programma piuttosto consistente con alcuni milioni di euro di disponibilità, rapportato ai metri quadri di cui ha necessità un territorio con una popolazione di 10 milioni di abitanti, ci troviamo di fronte alla classica goccia nel mare”.

“Da qui quindi l'idea di studiare modalità che permettessero di essere più incisivi e di uscire dalla logica del contributo a fondo perduto. Da una parte - prosegue Scalvini - si utilizza il patrimonio della Fondazione e dall'altra si catalizzano risorse che provengono anche da altri soggetti. Questa è stata la spinta, e la soluzione trovata è stata quella della Fondazione che avesse un ruolo di promozione ed indirizzo, sviluppando un nuovo modo di fare housing sociale, diverso dall'edilizia economica e popolare e da quella pubblica”.

“Fondazione Housing Sociale è una fondazione che non opera direttamente, ma svolge la funzione di un'agenzia di sviluppo. La prima azione fatta - continua Scalvini - è stata quella di creare un fondo immobiliare specializzato, Speciale Abitare Sociale 1, il primo fondo di housing sociale che è stato il prototipo, a cui ha fatto poi seguito la fase di industrializzazione con la creazione del fondo per l'housing sociale di Cassa Depositi e Prestiti che ha pantografato, a livello nazionale, l'esperienza di Abitare Sociale 1”. “E' stato creato il sistema integrato dei fondi che è quello che adesso sta prendendo progressivamente quota in tutto il Paese. La Fondazione ha operato all'inizio come sviluppatore del primo fondo e poi come sviluppatore tecnico. Adesso opera su tutto il territorio nazionale a fianco della Cassa Depositi e Prestiti per fare l'assistenza tecnica e la predisposizione di tutte le operazioni che vengono avviate sul territorio”.

“Abbiamo - aggiunge Scalvini - molti contatti con gli enti locali che ci chiamano da tutta Italia, siamo diventati una squadra di tecnici che hanno messo a punto un'idea nuova dell'housing sociale fatto di operazioni integrate cui concorrono attori diversi, dagli enti locali ai finanziatori, le fondazioni locali, i costruttori, le cooperative ed i privati”.

Il meccanismo è sostanzialmente diverso rispetto all'edilizia economica e popolare perché non si lavora con contributi a fondo perduto, ma si mettono in piedi operazioni che hanno un equilibrio economico e finanziario.

Il secondo elemento su cui si fonda questa tipologia di intervento "è costituito dal fatto che la pubblica amministrazione non è il perno intorno a cui gira tutta l'operazione, ma ne costituisce un elemento che, in concorso con gli altri attori, contribuisce al buon fine dell'operazione. Ed il contributo della pubblica amministrazione può configurarsi nella messa a disposizione di aree in diritto di superficie o rendendo possibile lo sviluppo di volumetrie adatte".

"Terzo elemento di discontinuità - prosegue Scalvini - rispetto all'edilizia economica e popolare è che l'housing sociale è prevalentemente orientato alla locazione e non alla vendita. In sostanza, abbiamo invertito il tipo di ragionamento: prima si destinavano quote di housing sociale nell'ambito di operazioni immobiliari commerciali, noi invece inseriamo quote di edilizia commerciale in progetti di housing sociale".

La situazione in Italia è completamente diversa tra sud e nord. "Al sud - aggiunge Scalvini - dove c'è da fare i conti con un abusivismo che ha devastato il territorio, si è costruito poco; al nord invece si è costruito tantissimo, non solo appartamenti ma anche strutture di servizi sociali, per attività commerciali o per nuove professioni. Si cerca di dar vita a quartieri dove non solo si viva ma si possa avere il luogo di lavoro. Perché questo è il modo per creare comunità e vivere meglio".

"La crisi ha colpito anche questo settore, rispetto a quando siamo partiti le operazioni sono più difficili da montare, in questo momento non c'è disponibilità finanziaria, se infatti la Cassa Depositi e Prestiti interviene fino al 40% nei fondi territoriali, l'altro 60% con conferimenti in natura o con conferimenti finanziari deve essere recuperato sul territorio".

Fonte Adnkronos

Politiche abitative: Decreto Sviluppo, la regione Umbria più reattiva nel recepimento. Ance: spiccano anche le semplificazioni della Toscana

14/01/2012 - Ampliamenti volumetrici, cambi di destinazione d'uso e delocalizzazione degli edifici incongrui per la riqualificazione urbana. Ma anche semplificazione dei titoli edilizi, tolleranza verso le violazioni edilizie entro il 2% delle misure progettuali. L'Ance, Associazione nazionale dei costruttori edili, ha fatto il punto della situazione sullo stato di attuazione regionale del Decreto Sviluppo, varato a maggio con finalità anticrisi.

Le Regioni che hanno dato attuazione alle previsioni contenute nel DL 70/2011 sono in tutto nove: Emilia, Lazio, Liguria, Marche, Molise, Puglia, Umbria, Toscana e Valle d'Aosta.

Tra queste, Toscana e Umbria sono state le più reattive perché, oltre alle previsioni relative alla riqualificazione incentivata delle aree urbane, inserite in molti casi nelle modifiche ai piani casa regionali, hanno anche recepito le ulteriori semplificazioni previste dalla norma, come il rilascio di permesso di costruire con silenzio assenso, l'applicazione automatica della Scia al settore edile e la tolleranza del 2% verso gli abusi edilizi minori.

Ma è in particolare l'Umbria che, a detta dell'Ance, ha dato vita al testo normativo più corposo con cui ha abbracciato diversi aspetti. Con la LR 8/2011, che ha modificato il Piano Casa del 2009, la Regione ha colto l'occasione per adeguare il panorama legislativo ai cambiamenti avvenuti a livello centrale.

La norma regionale ha introdotto infatti una serie di semplificazioni burocratiche sostituendo in primo luogo la Dia con la Scia in tutte le disposizioni regionali. Secondo la legge, inoltre, non si ha parziale difformità in presenza di violazioni di altezza, distanze, superficie utile coperta che non eccedano per singola unità immobiliare e per opere pertinenziali il 2% delle misure progettuali.

La norma consente infine il rilascio del permesso di costruire con silenzio assenso e l'adozione e approvazione in Giunta Comunale degli strumenti attuativi conformi allo strumento urbanistico generale.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Rapporti e studi: ISTAT, quadro economico negativo per l'edilizia

16/01/2012. In edilizia, l'indice destagionalizzato del clima di fiducia delle imprese di costruzione è salito a 87,2 a novembre da 80,5 di ottobre, per poi scendere a 80,1 a dicembre.

I giudizi sugli ordini e/o sui piani di costruzione sono migliorati a novembre e poi calati fortemente a dicembre. Le attese sull'occupazione, dopo un netto miglioramento a novembre, sono peggiorate nel mese successivo.

Nella costruzione di edifici l'indice è salito da 69,2 a ottobre a 83,1 a novembre, per poi scendere a 71,0 a dicembre. Nell'ingegneria civile vi è stato dapprima un aumento da 81,1 a 89,1, seguito da un calo di oltre 11 punti nel mese corrente. Nei lavori di costruzione specializzati l'indice è rimasto quasi stabile a novembre (91,6 rispetto al 91,9 di ottobre) ed è poi sceso a 90,2 a dicembre.

Fonte. sito internet infobuild

Rapporti e studi: Immobili, quanto incide la classe energetica sui prezzi? Secondo alcune stime, un appartamento in classe C costa in media il 10% in più rispetto a uno in classe G

17/01/2012. A distanza di 15 giorni dalla data di entrata in vigore - il 1° gennaio 2012 - dell'obbligo di indicare l'indice di prestazione energetica degli immobili in tutti gli annunci commerciali di vendita, risulta in aumento - anche se ancora piuttosto basso - il numero di annunci immobiliari in regola.

Secondo quanto comunica il portale Immobiliare.it, alla data del 12 gennaio il 7,3% delle inserzioni risulta riportare correttamente l'indice di prestazione energetica; era il 4,7% al 31 dicembre 2011 (leggi tutto). Molto forti sono le differenze territoriali: se al Sud gli annunci immobiliari che rispettano l'obbligo sono appena l'1,3%, dati migliori si registrano al Nord, in particolare a Bolzano (23,7%), Trento (21,1%) e Torino (8,2%).

Quanto incide la classe energetica sui prezzi

Ma qual è l'impatto della classe energetica sui prezzi degli immobili? Casa24 Plus ha calcolato - sulla base dei dati di Immobiliare.it - il prezzo medio per classe energetica in quattro grandi città (Milano, Roma, Torino, Firenze) e la variazione percentuale. Dall'elaborazione emerge che un bilocale di 65 metri quadri in zona semicentrale, se di classe A costa rispetto alla classe C il 29,18% in più a Firenze, il 21,68% in più a Roma, il 18,21% in più a Milano e il 17,50% in più a Torino. Per la stessa tipologia d'immobile, la variazione di prezzo tra una classe C e una classe G è del 14,75% a Torino, dell'11,80% a Milano, del 7,79% a Roma e del 4,45% a Firenze.

Prendendo in considerazione invece una villetta in buone condizioni di 140 metri quadri, in zona residenziale, se di classe A costa in più rispetto alla classe C il 18,79% a Roma, il 18,39% a Milano, il 18,14% a Firenze, il 5,69% a Torino. Per la stessa tipologia d'immobile,

la variazione di prezzo tra una classe C e una G è del 18,99% a Milano, del 15,57% a Torino, dell'11,32% a Roma e del 9,24% a Firenze.

Fonte: sito internet casa e clima

Rapporti e studi: Prospettive "grigie" per il settore immobiliare. Cedolare secca, prima, riforma catastale e Imu, poi. Il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici, ci parla di un mercato sempre meno "attraattivo" per gli investitori

17/01/2012. Introduzione dell'Imu e gli altri provvedimenti della manovra Salva Italia. Quali le conseguenze per il mercato immobiliare?

In un mercato in crisi da qualche anno quale quello immobiliare, l'attuale inasprimento fiscale e la prospettiva di un progressivo aggravarsi di tale pressione, conseguente all'introduzione della riforma catastale, non potrà che avere effetti pesantemente negativi soprattutto nei settori delle compravendite e degli investimenti in immobili in locazione.

Il rischio è che l'investimento immobiliare in Italia non sia più competitivo rispetto ad altre forme di investimento, ad esempio quello finanziario (azioni, titoli di Stato, reddito fisso ecc.), e sia discriminato di fatto anche rispetto allo stesso investimento italiano nel mercato immobiliare estero.

Perché questa discriminazione?

Perché la tassa patrimoniale sulla casa (IMU) che pure si paga sugli immobili posseduti all'estero, è marginale rispetto a quella sul reddito derivante dalla locazione; sicché all'estero, dove si è meno soggetti ai controlli del fisco italiano e dove non vigono le norme italiane che puniscono la mancata registrazione dei contratti di locazione, ci sono margini maggiori che in Italia.

La riforma del Catasto quanto prevede peserà sui proprietari?

I proprietari sono già attualmente penalizzati da risultanze catastali fonte di gravi sperequazioni ed iniquità. Coloro che devono rifarsi a valori catastali recentemente aggiornati o attribuiti pagano già, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicativi generici, su basi imponibili superiori ai valori di mercato.

Figuriamoci cosa succederà quando la riforma del Catasto produrrà a macchia di leopardo ulteriori incrementi dei valori catastali. Per far pagare quelli che pagheranno sempre poco si strangoleranno i contribuenti già portati a regime.

Grande interesse aveva suscitato l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni. Qual è il bilancio a quasi un anno?

Un certo impatto nelle piccole realtà provinciali e periferiche; scarso nelle grandi città come Milano nelle quali il meccanismo della cedolare secca non si attaglia alle dinamiche socio-economiche dei centri metropolitani. La cedolare infatti non si applica agli usi diversi dall'abitativo e agli usi promiscui, né alle locazioni a favore di soggetti diversi da persone fisiche o esercenti commerci, arti e professioni.

Inoltre da qualche decennio a questa parte i nuovi investimenti privati in immobili locati ad uso abitativo sono effettuati prevalentemente da persone giuridiche che chiaramente sono escluse dal regime della cedolare secca, applicantesi solo alle persone fisiche.

Il 2012 viene visto da molti come un anno molto difficile. E voi cosa prevedete accadrà?

Già l'anno scorso avevamo rassegnato una previsione di slittamento della ripresa del mercato immobiliare al 2013. Dopo le misure fiscali adottate dall'attuale Governo, che mutano radicalmente lo storico rapporto del risparmiatore italiano con l'investimento immobiliare, è sconcertante dirlo, ma è impossibile fare qualunque previsione: ciascuno in cuor suo faccia i conti e tragga le conclusioni.

Per ora ci sono solo prospettive certe di ulteriori aggravii della pressione fiscale conseguenti alla progettata riforma catastale, che produrranno un grave innalzamento del prelievo fiscale, non solo in sede Imu, ma anche con riferimento all'Irpef e relative addizionali, alle tasse di scopo, all'Ires, all'Irap, all'imposta di registro, alle imposte ipotecarie e catastali, all'imposta sulle successioni e sulle donazioni.

Per ridurre la crisi del settore, se non per eliminarla, quali misure dovrebbero essere prese?

Per incentivare ci vorrebbe ben altro; cioè un'ottica diversa da quella che appare espressa con i provvedimenti assunti dal Governo il quale sembra voler privilegiare l'investimento finanziario rispetto a quello immobiliare. I proprietari immobiliari a questo punto chiedono con forza quanto meno equità e perequazione. Urgono dei correttivi alla manovra che sottraggano al meccanismo dei coefficienti moltiplicativi generici tutte le rendite catastali di recente attribuzione.

Alla luce del panorama sconcertante gli italiani continuano a preferire il mattone?

Guardando a queste future prospettive la domanda è retorica.

Fonte: sito internet casa e clima

Rapporti e studi: Tutela del suolo urbano, progetto europeo in dirittura d'arrivo. Milano e altre 7 città europee coinvolte in un progetto per individuare le priorità di utilizzo dei suoli urbani e gli ambiti di intervento

14/01/2012. Mettiamo che in un certo quartiere si voglia mettere a disposizione di ogni residente una determinata quantità di superficie destinata a verde pubblico: quanto dovrà essere grande, e dove dovrà essere collocata, la nuova area verde? E di contro: se si abolisce un'area verde quanto verranno penalizzati i residenti della zona?

Nuovo software

Sono interrogativi cui dà risposta un nuovo software che il Settore Politiche Ambientali del Comune di Milano (Andrea Zilioli e Marco Parolin) sta mettendo a punto nell'ambito del progetto sulla tutela dei suoli in ambito urbano – partito nel 2009 e che si concluderà il prossimo mese – cofinanziato dall'Unione Europea.

Il software, presentato all'Urban Center di Milano alla presenza dell'assessore comunale all'Urbanistica Lucia De Cesaris, potrà rispondere ad altre richieste: la migliore disposizione delle fermate dell'autobus, ad esempio, oppure l'opportunità di aprire una farmacia comunale.

Progetto europeo

Ma il software è solo una parte del progetto svolto in collaborazione con altre 7 città europee: Stoccarda, Vienna, Celje, Praga, Bratislava, Salisburgo, Wroclaw. Coinvolge tecnici ambientali e pianificatori, i "portatori di interessi" (enti pubblici, attori economici, associazioni di categoria tra cui Assoedilizia che rappresenta i proprietari immobiliari, ricercatori e società civile) per identificare gli ambiti di intervento e per stabilire le priorità in materia di utilizzo dei suoli urbani.

Assoedilizia: tutelare il suolo urbano e valorizzare l'edilizia esistente

Chiara la posizione del presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici: "Il suolo urbano milanese va fermamente tutelato in termini, sia di spazi liberi o vuoti, sia di verde pubblico o privato. Vanno quindi favorite politiche di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'alleggerimento della pressione fiscale e lo snellimento delle procedure edilizie".

Integrazione città-campagna

Netta anche la difesa delle aree agricole cittadine con la proposta di una maggiore integrazione città-campagna, quest'ultima da considerare, non solo quale produttrice di beni e prodotti agricoli, ma anche quale ammortizzatore ricreativo-culturale per gli abitanti di Milano.

Le priorità delle funzioni del suolo urbano

Una posizione ampiamente condivisa dai partecipanti ai lavori, chiamati ad esprimersi sulle priorità delle funzioni del suolo in ambiente urbano. Al primo posto il tempo libero, seguono patrimonio culturale e paesaggio, biodiversità e proprietà vegetazionali, salute, immagazzinamento idrico e inquinamento, buffer e filtraggio, agricoltura, infrastrutture di trasporto e solo all'ultimo posto edilizia residenziale e per attività economiche. Conclusioni che sono utile suggerimento per il riesame del Piano di Governo del Territorio.

Fonte: Assoedilizia, sito internet casa e clima