



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

21-27 gennaio 2012
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Calabria: Piano Casa: Nuove integrazioni e modifiche. Ok dalla IV Commissione alle variazioni ed alle integrazioni alla legge regionale

Regione Campania: Politiche abitative: ERP Napoli, 477 nuove case e recupero immobili confiscati. Gli edifici sono progettati puntando alla riconoscibilità culturale, urbana ed architettonica e, soprattutto, ai principi della sostenibilità

Regione Lazio: Politiche territoriali: Roma: Comune, Anci, Demanio e Territorio, insieme per la valorizzazione del patrimonio immobiliare

Regione Lombardia: Politiche territoriali: Milano, la Giunta approva il PGT. Edilizia Sociale, servizi e maggiore efficienza energetica. Questi i punti qualificanti del nuovo Piano di Governo del Territorio milanese

Piano casa 1: Piano di edilizia abitativa: parere del CIPE su accordi di programma e semplificazioni nel Decreto legge sulle liberalizzazioni

Politiche territoriali: Burocrazia, in arrivo il pacchetto semplificazioni per le costruzioni. Edifici pubblici efficienti, dichiarazione unica di conformità per gli impianti termici, banca dati nazionale dei contratti pubblici

Politiche territoriali: Riduzione Imu e ritorno dell'Iva, il DL liberalizzazioni rilancia l'edilizia. Sgravi per gli immobili invenduti e compensazioni tra imposte ottenute e pagate per contrastare la crisi nel settore costruzioni

Politiche territoriali: Decreto-legge Liberalizzazioni: Sulla Gazzetta ufficiale il testo definitivo,

Politiche territoriali: Il decreto del Governo per la crescita: i risvolti sul mondo delle costruzioni

Politiche territoriali: Sviluppo, dal CIPE via libera a opere per 5,5 miliardi

Politiche territoriali: IMU, un'occasione persa

Politiche territoriali: L'IMU come possibile strumento di politica abitativa

Regione Calabria: Piano Casa: Nuove integrazioni e modifiche. Ok dalla IV Commissione alle variazioni ed alle integrazioni alla legge regionale

21/01/2012. Per permettere di superare alcune difficoltà incontrate in prima applicazione della legge e di aggiornare la legge adeguandola al mutato quadro normativo nazionale, la IV Commissione consiliare della Regione Calabria ha dato il via libera alla proposta normativa n.275/9^ che modifica ed integra la legge regionale dell'11 agosto 2010 n.21 ("Piano casa").

Il testo, approvato a maggioranza, recepisce le istanze e i suggerimenti tecnici dei rappresentanti di categoria e degli Ordini professionali competenti (ingegneri, geologi, geometri e architetti), nonché alcune osservazioni di Ance e Lega Coop.

MODIFICHE APPROVATE. Nello specifico, come dichiarato dal presidente della commissione e consigliere Alfonso Dattolo, "sono stati rafforzati i principi di salvaguardia della sicurezza geologica e idrologica che, in Calabria, territorio ad alto rischio, devono essere assolutamente rispettati in ogni intervento di riqualificazione, ampliamento, ricostruzione e demolizione dei manufatti".

Inoltre, per favorire il rilancio dell'attività edilizia e migliorare l'estetica del patrimonio immobiliare, la legge contiene tutti gli aspetti regolamentari per favorire interventi edilizi finalizzati a migliorare la sicurezza, la compatibilità geologica ed ambientale, l'efficienza energetica e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.

PIANI STRUTTURALI COMUNALI. In merito ai Piani Strutturali Comunali (PSC), la Commissione ha presentato un emendamento alla Legge Urbanistica che prevede un'ulteriore proroga ai Comuni per l'adozione degli strumenti e che garantisce, fino a quella data, la vigenza degli strumenti attuali".

IDV SI OPPONE. "Pur riconoscendo determinati sforzi che in questo frangente sono stati realizzati per migliorare la legge, Italia dei Valori conserva una contrarietà di principio e non solo - ha dichiarato il capogruppo dell'Idv in Consiglio regionale Emilio De Masi, che aggiunge - In occasione della precedente discussione in Aula, il voto contrario del nostro gruppo fu risoluto e motivato dalla particolarissima e fragile situazione idrogeologica in cui versa la nostra regione. Furono ricordate in particolare - continua De Masi - le situazioni di entrambe le coste sulle quali per decenni si è riversata una quantità immane di cemento aggravando lo squilibrio appena ricordato".

"D'altro canto - aggiunge De Masi -, l'iniziativa in esame non riconosce una vera necessità abitativa in quanto, come è sotto gli occhi di tutti, la Calabria è disseminata di vani e abitazioni sfitte e incomplete: nel primo caso si descrive una sorta di desolazione urbanistica insopportabile e nel secondo, un insulto al gusto estetico che deve sempre accompagnare lo sviluppo edilizio. Noi siamo convinti - incalza il capogruppo - a differenza della filosofia teorizzata dalla maggioranza che, questo tipo di legge, non si rivelerà certo decisiva o proficua per la rivitalizzazione dell'economia calabrese".

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Campania: Politiche abitative: ERP Napoli, 477 nuove case e recupero immobili confiscati. Gli edifici sono progettati puntando alla riconoscibilità culturale, urbana ed architettonica e, soprattutto, ai principi della sostenibilità

21/01/2012. "Costruiamo case di qualità per una nuova edilizia sociale". Ruota intorno a questo slogan la strategia di comunicazione per la rinnovata attività dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Napoli.

I nuovi obiettivi dell'Ente sono stati illustrati dal Commissario Straordinario, Carlo Lamura.

Nel corso dell'incontro con la stampa - cui hanno preso parte l'assessore regionale all'Urbanistica Marcello Tagliatela ed il presidente di Federcasa Luciano Cecchi - è stato anche presentato il Convegno - promosso dall'Iacp con la Regione Campania ed in collaborazione con Federcasa - in programma a Napoli.

In apertura verrà proiettato un video che ripercorre i centocinque anni di storia dell'Istituto. Un viaggio - raccontato anche da un pamphlet - che da un lato sottolinea la valenza urbanistica ed architettonica di numerosi interventi dai primi del Novecento ad oggi, dall'altra individua le sfide del futuro in tema di edilizia residenziale pubblica.

Il Commissario dell'Iacp di Napoli oggi ha anticipato le cifre più significative del nuovo piano costruttivo.

Sono 477 i nuovi alloggi (di cui 210 già in avanzata fase di costruzione e oltre 11 locali commerciali) che lo Iacp della provincia di Napoli ha messo in cantiere.

Si tratta di nuove abitazioni in costruzione o in fase avanzata di progettazione. Tutti gli insediamenti sono basati su uno studio che punta al valore della riconoscibilità culturale, urbana ed architettonica e, soprattutto, ai principi della sostenibilità in termini di tutela ambientale ed impiego di fonti energetiche.

Ulteriori attività in corso dell'Iacp di Napoli puntano su specifici e innovativi interventi: il cohousing; il recupero di immobili confiscati alla criminalità organizzata.

Inoltre, in linea con la legge regionale 19 del 2009, modificata con il cosiddetto "piano casa" nel gennaio 2011 (approvato dal Consiglio regionale), sono in fase di elaborazione proposte di riqualificazione urbana di insediamenti caratterizzati da particolari contesti di degrado del capoluogo campano. Si tratta dei rioni San Francesco, San Gaetano, Campegna, Amendola, Giacinto De Sivo e del sito in Largo Caterina Volpicelli.

Fonte: Asca

Regione Lazio: Politiche territoriali: Roma: Comune, Anci, Demanio e Territorio, insieme per la valorizzazione del patrimonio immobiliare

23/01/2012. Il sindaco di Roma, Gianni Alemanno, ha siglato un Protocollo d'Intesa con l'AnCI, l'Agenzia del Demanio e l'Agenzia del Territorio per avviare una collaborazione sulle procedure per la valorizzazione del patrimonio immobiliare capitolino. Il Protocollo avrà durata biennale con possibilità di rinnovo. Il Protocollo nasce dall'esigenza degli Enti locali di ridurre, anche per il rispetto delle regole del "Patto di stabilità interno", gli oneri gestionali e autofinanziarsi in modo da incidere il meno possibile sul livello di indebitamento pubblico. In quest'ottica, quindi, il progetto di valorizzazione del patrimonio immobiliare, di proprietà di Roma Capitale e delle sue controllate, rappresenta uno strumento strategico per la gestione finanziaria. Roma Capitale, Agenzia del Demanio, Agenzia del Territorio e AnCI lavoreranno insieme per effettuare una valutazione globale sulle potenzialità del patrimonio esistente per giungere a ottimizzarlo sotto il profilo degli usi interni e adeguarne la redditività. L'obiettivo è quello di attuare una visione innovativa dell'intero complesso del patrimonio immobiliare di Roma Capitale che, partendo dalla conoscenza degli immobili, arrivi a sfruttarne le potenzialità finanziarie, in modo che esso rappresenti una fonte di risparmio e di reddito per l'Amministrazione capitolina. Per questo, l'analisi del patrimonio prevede: elaborazione di linee guida di razionalizzazione gestionale dello stesso; raccolta ed elaborazione dei dati attraverso sopralluoghi; accertamenti urbanistici ed edilizi; analisi del mercato immobiliare; valutazione degli immobili. Nello specifico il Protocollo indica, all'art. 2, l'oggetto e le finalità dell'accordo e cioè lo studio, la redazione e l'attuazione di un Programma per la pianificazione, gestione e razionalizzazione di interventi sul patrimonio immobiliare che siano ispirati a criteri di efficienza (raccolta e gestione delle informazioni chiave sul patrimonio immobiliare), efficacia (implementazione di strategie, iniziative e soluzioni operative), modernizzazione ed eccellenza operativa e gestionale (condivisione e diffusione di conoscenze e esperienze, "best practices", modelli e metodologie). L'Accordo prevede la costituzione di una Cabina di regia, composta dagli assessori al Bilancio, all'Urbanistica e al Patrimonio, dal Direttore Generale e dal Direttore Esecutivo di Roma Capitale. La Cabina fornirà gli indirizzi strategici e di pianificazione del lavoro. Essa provvederà inoltre a individuare gli immobili oggetto di razionalizzazione e valorizzazione, dando priorità a quelli idonei allo scopo nel breve periodo. Il protocollo prevede altresì la costituzione di una Unità Tecnica, composta da qualificati soggetti individuati dagli enti sottoscrittori, nonché dai rappresentanti delle società partecipate del Gruppo Roma Capitale interessate. I lavori dell'Unità Tecnica si svolgeranno sotto il coordinamento dell'Agenzia del Demanio, sulla base delle linee di indirizzo strategico e di pianificazione individuate dalla Cabina di Regia.

All'Unità Tecnica sarà affidato il compito di predisporre uno Studio di Prefattibilità in linea con il Programma per identificare in dettaglio esigenze specifiche, ambiti di intervento, obiettivi da perseguire e risultati attesi. Inoltre, l'Unità tecnica si occuperà di redigere gli Accordi di Servizio, attraverso i quali verranno indicati gli impegni assunti e i termini di attuazione. Infine, nello specifico, l'Agenzia del Demanio parteciperà all'Unità Tecnica fornendo un contributo tecnico-specialistico e coordinerà le attività e i lavori della stessa; l'Agenzia del Territorio supporterà le attività dell'Unità Tecnica segnatamente sulle valutazioni estimative e catastali; l'ANCI svolgerà, oltre che un ruolo di supporto tecnico, anche un'azione di monitoraggio delle procedure seguite nella redazione delle proposte di valorizzazione per esportare le "best practices" su scala nazionale.

Fonte: sito internet edilio

Regione Lombardia: Politiche territoriali: Milano, la Giunta approva il PGT. Edilizia Sociale, servizi e maggiore efficienza energetica. Questi i punti qualificanti del nuovo Piano di Governo del Territorio milanese

24/01/2012. Dopo aver riesaminato le 4.765 osservazioni presentate da cittadini, associazioni, operatori e enti, la Giunta comunale milanese lunedì 23 gennaio ha approvato il Piano di Governo del territorio (Pgt).

Tra i punti più rilevanti contenuti nel nuovo Pgt troviamo: la città come bene comune, la riduzione delle possibilità di edificazione, 20mila alloggi di edilizia sociale, più servizi accreditati e convenzionati, maggiore tutela per le aree verdi, maggiore efficienza energetica degli edifici, nessuna possibilità di costruire nel Parco Agricolo Sud Milano, le cascate Campazzo e Basmetto inserite nel patrimonio storico-rurale, riduzione del traffico su quattro ruote, rilancio della mobilità ciclabile, rafforzamento della rete del trasporto pubblico.

CITTA' COME BENE COMUNE. La "città come bene comune" è l'orizzonte politico e culturale adottato dal Comune di Milano per riformare il governo della città e rilanciarne lo sviluppo civile, economico, sociale e ambientale.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA. Il Piano riduce la potenzialità edificatoria di circa il 60%, attenuando le potenzialità di densificazione urbana attraverso l'introduzione di un indice massimo di utilizzazione territoriale. Tutto ciò fatto salva la conservazione delle SIp (superficie lorda di pavimento) esistenti e attraverso una migliore regolamentazione del cambio di destinazioni d'uso da produttivo ad abitativo. Queste misure consentono di non 'appiattire' il progetto della città esistente e di quella futura, valorizzandone, al contempo,

le valenze qualitative e di orientare le quote aggiuntive, rese sostenibili, verso un progetto di qualità morfologica e ambientale del tessuto urbano più denso della regione milanese.

Con queste quantità sarà più semplice promuovere strategie e politiche che abbraccino l'intera area urbana milanese, attraverso un progetto territoriale capace di declinare a quella scala il tema della densificazione e dei limiti dello sviluppo, delle grandi attrezzature e dei servizi territoriali, della rete ecologica e dei sistemi della mobilità. Un progetto alternativo teso a contrastare una generica e solo quantitativa tendenza accentratrice del capoluogo milanese.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE. L'attuale Pgt opera una riduzione delle potenzialità edificatorie, ma al contempo, introduce una più marcata presenza dell'Edilizia residenziale sociale (Ers), che passa - negli Atu - dal 10% delle potenzialità edificatorie ammesse (Pgt adottato) a circa il 35% (Pgt modificato). Sono più di 20mila gli alloggi di Ers prodotti dall'attuale Pgt, che, in valore assoluto, determinano un aumento delle quote di Ers del 25%, nonostante il taglio deciso alle potenzialità edificatorie complessivamente previste. A questi nuovi 20.000 alloggi vanno aggiunti altri 4.025 previsti da piani in corso di attuazione.

Il Pgt adottato narrava di una "quantità" di edilizia residenziale sociale che di fatto era solo teorica, poiché non si curava in alcun modo di costruire strumenti idonei ad assicurarne l'effettiva realizzazione. La politica sociale della casa dell'attuale Piano si fonda invece sul requisito di fattibilità, e dunque su un insieme di azioni volte al completamento delle iniziative in corso, alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, all'utilizzo delle risorse non ancora impiegate, oltre che alla realizzazione di una nuova offerta di edilizia residenziale sociale, soggetta alla regia pubblica, anche con la partecipazione di attori privati e con soggetti competenti. Ogni trasformazione rilevante verrà effettuata cercando di evitare una segmentazione fisica e sociale dei quartieri di edilizia sociale.

Per questo, il Pgt modificato dispone che nelle trasformazioni urbanistiche della città consolidata, ogni intervento che abbia rilevanza territoriale debba prevedere una quota significativa di edilizia residenziale sociale, pari ad almeno il 35% del potenziale edificatorio, mentre negli ambiti di trasformazione con vocazione abitativa questa quota sarà elevata al 50% del potenziale stesso. La residenza sociale, inoltre, si attuerà su aree individuate appositamente come dotazioni di interesse pubblico e generale, e dunque oggetto di cessione: le aree così acquisite dal Comune costituiscono la prima, irrinunciabile risorsa per l'attuazione di una politica della casa.

PIANO DEI SERVIZI. L'esame delle osservazioni ha permesso di apportare significativi miglioramenti al piano dei servizi recuperando la "struttura" della città pubblica. Con l'accoglimento di osservazioni specifiche è stato possibile ridurre l'indice unico di perequazione, portandolo da 0,50 a 0,35 mq/mq, nonché, limitare ai servizi privati non accreditati e convenzionati la possibilità di utilizzare i diritti connessi alla realizzazione di nuovi servizi. Pur conservando il principio che il disegno dei servizi non deve essere inteso come prefigurazione rigida, né solo come standard quantitativo, l'accoglimento di molte osservazioni ha consentito di far emergere in modo più puntuale i bisogni dei cittadini nelle diverse parti delle città, aprendo, così, un nuovo confronto con i Consigli di Zona, che si strutturerà ulteriormente nell'attuazione del Piano.

CITTA' AMBIENTALE. Il Piano modificato ha sviluppato un progetto organico ed effettivo per le reti ecologiche, aprendole verso i parchi sovra comunali, compresi quelli in formazione del Lambro e dei Cinque Comuni, nonché verso il Parco Sud, oggetto di una rinnovata tutela. Il Pgt inoltre introduce una norma secondo la quale le aree verdi esistenti o di progetto che incrociano la rete ecologica comunale, provinciale e regionale siano destinate solo a interventi naturalistici, alla tutela del paesaggio, alla produzione agricola.

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. La scelta operata è quella di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a partire da una maggiore efficienza energetica. Si tratta di un'importante occasione per ripensare a interi quartieri, per ridurre le emissioni inquinanti, per migliorare la qualità degli edifici a vantaggio dei residenti e per stimolare lo sviluppo di una filiera produttiva locale. Per questo, il Piano attuale moltiplica gli incentivi per gli interventi di efficienza energetica sugli edifici esistenti, spingendosi fino al limite massimo consentito dalla legge regionale, e riservando anche una particolare attenzione agli interventi di riqualificazione degli immobili di interesse storico-artistico, in ragione dei vincoli tecnici ed economici che tali interventi devono affrontare.

PARCO SUD. Definiti gli obiettivi strategici per le aree agricole del Sud Milano che guideranno l'attività dell'Amministrazione in sede di accordo di programma per formare gli AdP dei diversi Pcu (Piani di Cintura Urbana). Da subito, grazie al riesame delle osservazioni, alcune situazioni che si trascinarono da anni verranno risolte. Tra queste: la cascina Campazzo e la cascina Basmetto, ora inserite nella carta del patrimonio storico-rurale, il Parco Agricolo del Ticinello, attraverso un meccanismo di cessione delle aree, l'individuazione delle aree per la realizzazione del Plis (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) della media valle del Lambro, che permette anche la connessione tra il Plis dell'alta valle del Lambro con il Pasm (Parco Agricolo Sud Milano), il consolidamento del profilo naturalistico per l'area Ovest.

MOBILITA' SOSTENIBILE. Il Pgt riduce il traffico veicolare indotto dalle nuove trasformazioni urbanistiche, rilancia la mobilità ciclabile, rafforza la rete del trasporto pubblico. Limita il traffico veicolare indotto dalle nuove trasformazioni urbanistiche riducendone le volumetrie e limitando la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e privati in aree accessibili e centrali, in coerenza con l'istituzione dell'Area C.

La localizzazione di nuove volumetrie all'interno degli Ambiti di trasformazione è condizionata alla presenza di elevati livelli di accessibilità alla rete di forza del trasporto pubblico su ferro. Integra al suo interno un nuovo piano per la mobilità ciclabile che diventa l'asse portante per garantire accessibilità a tutto il territorio comunale, superando la logica radiocentrica dei raggi verdi e raccordandosi alla rete provinciale. Ripensa il corridoio infrastrutturale della Strada Interquartiere Nord per potenziare il trasporto pubblico e la mobilità lenta. Rimuove la previsione del tunnel Expo-Forlanini, in quanto progetto insostenibile dal punto di vista economico, tecnico, e ambientale. Dà concretezza alle previsioni infrastrutturali, rilanciando la realizzazione della nuova metrotranvia Gobba-Certosa, e avviando col Pum (Piano Urbano della Mobilità) la progettazione delle linee di forza. Promuove, a partire dagli ambiti di trasformazione, la realizzazione di un sistema integrato per una logistica urbana sostenibile.

Fonte. sito internet casa e clima

Piano casa 1: Piano di edilizia abitativa: parere del CIPE su accordi di programma e semplificazioni nel Decreto legge sulle liberalizzazioni

25/01/2012. Il CIPE ha approvato gli schemi di accordi di programma di tre Regioni nell'ambito del Piano di edilizia abitativa; nel Decreto Legge con il pacchetto liberalizzazioni è stato semplificato l'iter procedurale. Non sembrano però risposte strategiche ai bisogni abitativi: gli accordi riguardano risorse già stanziati ed i limiti del Piano hanno già dimostrato le difficoltà per l'attuazione. Ci sono potenzialità per un "vero Piano per l'affitto" che parta dal recupero, sia da volano per l'occupazione e concorra ad una funzione anticiclica.

Il CIPE, nella seduta del 20 gennaio, ha espresso parere sugli schemi di accordi di programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e le Regioni Calabria, Abruzzo e Lazio nell'ambito del Piano nazionale di edilizia abitativa. I tre schemi comportano complessivamente la costruzione e la riqualificazione di 1.689 alloggi "a uso sociale", con 65 milioni di euro di finanziamenti statali, per un totale di 212 milioni di investimenti pubblici e privati. Considerando anche gli accordi già approvati con altre 15 regioni, il Piano prevede una spesa complessiva di oltre 2,9 miliardi di euro (2,1 miliardi privati) nei prossimi cinque anni per la costruzione e la riqualificazione di circa 16.900 alloggi.

La stipula degli accordi, che il Ministero ha sottolineato come "passo decisivo verso la realizzazione degli alloggi secondo il Piano predisposto dal Governo", non si mostra come una strategia per affrontare la crisi del sistema abitativo. Rappresenta un "atto dovuto" rispetto a risorse già stanziare per le Regioni che non avevano ancora concluso gli accordi di programma.

Nessuna strategia di lungo termine, quindi, se non la semplificazione procedurale di alcuni passaggi prevista nel Decreto legge con il pacchetto liberalizzazioni. Semplificazione delle procedure "per la rimodulazione di interventi e la per sottoscrizione di atti aggiuntivi, per la sopravvenienza di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili ad accordi di programma già approvati". Il nuovo iter, "eliminando duplicazioni approvative mediante la previsione di un unico passaggio", dovrebbe contribuire a "un avvio più sollecito degli interventi innescando, peraltro, ricadute positive sia sull'economia sia sull'occupazione, oltre a realizzare più celermente gli alloggi per dare risposte concrete al fabbisogno abitativo esistente nel Paese".

Ad una volontà di mettere in campo misure che rispondano ai bisogni delle famiglie fa riscontro un Piano caratterizzato da elementi che, all'origine, creano forti limiti per una concreta attuazione, in una fase in cui, tra l'altro, condizioni sempre più critiche e interventi sempre meno incentivanti, relegano le politiche abitative nell'assoluta marginalità.

Dall'esame degli accordi già approvati a maggio dal CIPE e dalla Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Autonomie locali si evince come, delle risorse investite, il 27,2% siano risorse pubbliche (fondi statali, fondi regionali e e altri fondi di Comuni, ATER, ALER, ex IACP, etc), il 72,8% risorse di privati. Gli alloggi da realizzare sono per il 79,3% di nuova costruzione e solo per il 20,7% di ristrutturazione o di acquisto di immobili già esistenti. La finalizzazione riguarda solo per il 24,9 la locazione permanente, per il 14,6% l'affitto a 25 anni e, per il restante 60,5%, la vendita: a mercato libero (20,7%) o differita a 10 anni (39,8%).

Gli alloggi individuati negli Accordi di Programma risultano quindi, in larga misura, indirizzati al mercato della compravendita, oggi di difficile accesso per i disagi economici sempre maggiori delle famiglie, esasperati dalla crisi, come conferma l'aumento esponenziale degli sfratti per morosità, e per le sempre crescenti difficoltà nell'accedere al credito. Gli alloggi residuali da destinare all'affitto a categorie disagiate, rischiano poi di avere canoni al di fuori delle capacità reddituali di quelle stesse categorie, lavoratori monoreddito, giovani, pensionati, e di non rispondere, quindi, ai bisogni di coloro ai quali sarebbero destinati.

E' necessario un vero piano di edilizia sociale, con risorse aggiuntive, che parta dai bisogni della popolazione e non dalle esigenze della rendita e che superi i limiti oggi presenti e riscontrabili nei progetti del Piano di edilizia abitativa in fase di progettazione o già in realizzazione: la scarsità di risorse pubbliche, che implica necessariamente, per volumi significativi di edilizia sociale, apporti considerevoli di risorse private e l'assenza di una linea di finanziamento pluriennale, che permetta una programmazione nel tempo. In assenza di risorse certe e pluriennali il Piano:

- rischia di produrre un livello di canoni insostenibili per la domanda alla quale è destinato;
- implica, per la sostenibilità economica dell'investimento, un'ampia produzione di alloggi per la vendita a libero mercato, a fronte di una data quantità di alloggi sociali da produrre per locazione agevolata.
- intervenendo per la quasi totalità con nuove costruzioni, produce ulteriore consumo di suolo;
- non vede convenienze messe in campo dalle amministrazioni locali (nei progetti oggi in fase di realizzazione le aree incidono sul costo per un valore che generalmente parte dal 40%, concorrendo a quel sistema di costi che rende necessaria una forte quota di alloggi per la vendita libera o canoni insostenibili per la domanda).

Un Piano per l'edilizia abitativa sostenibile, che punti prioritariamente sul recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente, se dotato di risorse certe e pluriennali, se accompagnato da incentivi fiscali e premialità che concorrano ad abbassare i costi, così da rendere sostenibile economicamente gli investimenti anche nel concorso dei privati, può rappresentare lo strumento per agire in direzione del riequilibrio di un mercato abitativo oggi caratterizzato da un forte distorsione ed essere di concreto sostegno all'occupazione.

Con i limiti che presenta il Piano attuale e viste le risorse che mette in campo non è pensabile una funzione anticiclica. Un piano anche per il rilancio dell'occupazione dovrebbe avere respiro diverso.

Le potenzialità ci sono e sono enormi. Solo guardando al settore della riqualificazione energetica con le detrazioni del 55%, sono stati messi in campo 1.400.000 interventi, per 17 miliardi di euro di fatturato complessivo, più di un punto di PIL. E occupazione ovviamente.

Questi dati ci dovrebbero far capire che la sfida per la sostenibilità, ma anche per il rilancio dell'occupazione, parte dalle città, agendo sul recupero del costruito, sia quello privato, visto l'invecchiamento del patrimonio nel nostro Paese, sia quello da riconvertire per nuova edilizia da dare in locazione.

Sempre guardando alla riconversione energetica degli edifici, dando un ordine di grandezza, oggi si parla, per l'edilizia abitativa esistente, di circa 500 miliardi di euro per la riqualificazione dell'intero patrimonio abitativo entro il 2050; 150 miliardi, come stima in base all'età degli edifici, fino al 2020 (FILLEA su fonte Federcasa, Convegno Vivere il futuro: città sostenibile e politiche di coesione dopo il 2013, Federcasa, 2010). Per gli effetti sull'occupazione le stime dimensionate alla riconversione energetica delle domande già presentate per una normale ristrutturazione, parlano di 1 miliardo di euro di investimenti e 25.000 posti di lavoro all'anno, per la riconversione energetica degli interventi edilizi già preventivati: sono circa 400.000 all'anno le manutenzioni straordinarie in Italia (Fondazione Sviluppo sostenibile).

L'obiettivo può essere perseguito, ma è indispensabile un Piano strutturato, finanziamenti certi e pluriennali, incentivi fiscali tali da permettere una programmazione e una più concreta (e sostenibile) attuazione.

Fonte: Laura Mariani, sito internet cgil

Politiche territoriali: Burocrazia, in arrivo il pacchetto semplificazioni per le costruzioni. Edifici pubblici efficienti, dichiarazione unica di conformità per gli impianti termici, banca dati nazionale dei contratti pubblici

25/01/2012. Dopo il decreto legge sulla concorrenza e le liberalizzazioni, approvato dal Consiglio dei Ministri del 20 gennaio, il Governo Monti si accinge a presentare il decreto sulle semplificazioni.

Il provvedimento, il cui varo è atteso nel Consiglio dei Ministri di venerdì 27 gennaio, punta a semplificare le procedure burocratiche eliminando o riducendo i lacci e laccioli che complicano la vita delle imprese e delle famiglie. La bozza del decreto contiene diverse novità concernenti i settori dell'efficienza energetica, dell'edilizia scolastica e abitativa, degli appalti e dell'ambiente.

Efficienza energetica degli edifici pubblici

Gli enti proprietari di edifici adibiti a istituzioni scolastiche, le università e gli enti di ricerca vigilati dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, dovranno adottare - entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto - misure di gestione, conduzione e manutenzione degli immobili finalizzate al contenimento dei consumi di energia e alla migliore efficienza degli usi finali dell'energia.

Piano nazionale di edilizia scolastica

Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale "l'ammodernamento e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico", è previsto un "Piano nazionale di edilizia

scolastica" che dovrà essere approvato dal Cipe su proposta del ministro dell'Istruzione di concerto con quello delle Infrastrutture e con l'intesa della Conferenza Unificata.

La proposta di Piano dovrà essere trasmessa alla Conferenza unificata entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto sulle semplificazioni; entro i successivi 60 giorni dovrà essere approvato il Piano, che prevede "la realizzazione di interventi di ammodernamento e recupero del patrimonio scolastico esistente, anche ai fini della messa in sicurezza degli edifici, e di costruzione e completamento di nuovi edifici scolastici", nel "rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, favorendo il coinvolgimento di capitali pubblici e privati".

Piano nazionale di edilizia abitativa

Per quanto riguarda il Piano nazionale di edilizia abitativa, la bozza del decreto semplifica le procedure. L'intesa per gli accordi di programma "va resa nella seduta del Cipe" mentre "eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti". Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, "da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili", sono approvati "con decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze".

Fonte: sito internet casa e clima

Politiche territoriali: Riduzione Imu e ritorno dell'Iva, il Dl liberalizzazioni rilancia l'edilizia. Sgravi per gli immobili invenduti e compensazioni tra imposte ottenute e pagate per contrastare la crisi nel settore costruzioni

25/01/2012 - Sono confluite nel decreto sulle liberalizzazioni le misure per il rilancio dell'edilizia. Riduzione dell'Imu sugli immobili invenduti e sistemi per la compensazione dell'Iva potrebbero fare da volano per le imprese di costruzione, gravate dalla crisi.

Se la riduzione dell'Imu potrebbe trovare qualche difficoltà applicativa perché gli oneri peserebbero solo sui Comuni, la reintroduzione dell'Iva su cessione e locazione degli immobili avrebbe un effetto compensativo.

Prima del decreto sulle liberalizzazioni, l'impresa che vendeva un immobile, dopo cinque anni dalla sua realizzazione, non poteva chiedere l'Iva al compratore pur avendola pagata in fase di costruzione sui materiali o sui servizi. Con la reintroduzione dell'Iva, il costruttore compensa l'imposta ottenuta con quella precedentemente versata. A detta dell'Ance, Associazione nazionale costruttori edili, ne derivano effetti correttivi a favore delle imprese.

RIDUZIONE IMU

I Comuni possono decidere di abbassare fino allo 0,38% l'imposta municipale unica sugli immobili invenduti. L'agevolazione vale per i fabbricati già costruiti e destinati alla vendita fino a che permanga tale destinazione e non siano locati. La riduzione non può durare per un periodo superiore a tre anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Secondo il testo approvato, però, la quota di gettito destinata allo Stato deve rimanere invariata. Lo sgravio peserebbe quindi per intero sulle casse degli enti locali, che potranno decidere se sobbarcarsi o meno un tale onere.

IVA NELLE CESSIONI DELLE ABITAZIONI

Il decreto modifica il Dpr 633/1972 prevedendo l'imponibilità ad Iva nelle cessioni di alloggi sociali, di abitazioni locate per almeno 4 anni in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, ma anche nel caso in cui il cedente opti espressamente per l'imposizione.

Cessione di abitazioni effettuate da imprese costruttrici o restauratrici

In realtà, la norma cambia solo per le cessioni effettuate dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione. Le cessioni da parte di imprese costruttrici e restauratrici entro cinque anni dal termine dei lavori restano infatti soggette a Iva, così come previsto dalla disciplina precedente. Dopo cinque anni dall'ultimazione del fabbricato, l'Iva può essere applicata su opzione dell'impresa.

Cessione di abitazioni locate

Secondo il decreto approvato, sono soggette ad Iva le cessioni di abitazioni locate per un periodo minimo di quattro anni e di alloggi sociali. Prima dell'intervento del decreto sulle liberalizzazioni, erano soggette ad Iva le cessioni di abitazioni locate entro 5 anni dal termine dei lavori, con contratti di locazione di durata non inferiore a 4 anni. Erano invece esenti tutte le altre cessioni, comprese quelle degli alloggi sociali.

IVA PER LA LOCAZIONE DI ABITAZIONI

Con il nuovo decreto, sono soggette ad Iva le locazioni effettuate dalle imprese che hanno costruito l'abitazione per la vendita e che, nel relativo atto, optano espressamente per l'imposizione, le locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, purché di durata non inferiore a 4 anni, e le locazioni di alloggi sociali. Nel caso delle locazioni effettuate dalle imprese costruttrici, si applica l'Iva ridotta al 10%. Nei piani di edilizia convenzionata, l'aliquota ridotta vale per i contratti di durata non inferiore a quattro anni.

Secondo l'analisi dell'Ance, che ha caldeggiato l'inserimento di queste disposizioni nel Dl "liberalizzazioni", viene riconosciuto il carattere industriale dell'attività di costruzione, in base al quale le operazioni finali dell'attività devono necessariamente scontare l'applicazione dell'Iva. Allo stesso tempo, alle imprese è consentito di sfruttare un mercato alternativo alla cessione in proprietà.

Fonte. Paola Mammarella, sito internet edilportale

Politiche territoriali: Decreto-legge Liberalizzazioni: Sulla Gazzetta ufficiale il testo definitivo,

25/01/2012 - Sul supplemento ordinario n. 18 alla Gazzetta ufficiale n. 19 di ieri 24 gennaio è stato pubblicato il decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 recante "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività".

Il decreto cosiddetto delle "liberalizzazioni", approvato dal Consiglio dei Ministri di venerdì 20 gennaio scorso è suddiviso nei seguenti tre titoli:

- Titolo I - Concorrenza (artt. 1 - 40)
- Titolo II - Infrastrutture (artt. 41 - 67)
- Titolo III - Europa (artt. 68 - 98)

Il decreto-legge è già in vigore da ieri e nel testo pubblicato vengono confermati i provvedimenti già annunciati tra i quali è possibile riscontrare quelli, qui di seguito, indicati.

Professionisti (art. 9)

Nel testo pubblicato sulla Gazzetta ufficiale viene modificato il comma 2 in cui viene aggiunto dopo il primo periodo, il seguente "Con decreto del Ministro della Giustizia di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze sono anche stabiliti i parametri per oneri e contribuzioni alle casse professionali e agli archivi precedentemente basati sulle tariffe. L'utilizzazione dei parametri nei contratti individuali tra professionisti e consumatori o microimprese da luogo alla nullità della clausola relativa alla determinazione del compenso ai sensi dell'articolo 36 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206."

Con l'articolo 9, vengono cancellate le tariffe professionali per le professioni regolamentate con la precisazione che tutti i compensi per le prestazioni professionali devono essere pattuiti per iscritto al momento del conferimento dell'incarico professionale.

Nuovi parametri per la determinazione dei compensi professionali e per le contribuzioni alle Casse nazionali stabiliti con successivo decreto potranno essere utilizzati soltanto nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale mentre l'utilizzazione di tali nuovi parametri nei contratti individuali tra professionisti e consumatori o microimprese darà luogo alla nullità della clausola relativa alla determinazione del compenso stesso.

Il tirocinio per i giovani sarà, al massimo, di 18 mesi dei quali 6 potranno essere svolti durante il corso di laurea. Con l'abolizione, però, dell'equo compenso per i tirocinanti.

Notai (art. 12)

L'attuale pianta organica dei notai (5779 unità anche se al momento ce ne sono circa 4700) verrà incrementata di 500 unità con l'obbligo dell'espletamento dei concorsi in atto (550 posti) in modo da far sì che entro il 2012 siano espletate tutte le procedure per la nomina dei professionisti nei vari distretti e con l'obbligo di due nuovi concorsi e precisamente di uno per 500 posti entro il 31/12/2013 ed un altro di 470 posti entro il 31/12/2014. In definitiva l'attuale numero di notai dovrebbe essere incrementato di circa 1500 unità.

Farmacie (art. 11)

Il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.000 abitanti. La popolazione eccedente, rispetto al parametro di cui al secondo comma, consente l'apertura di una ulteriore farmacia, qualora sia superiore a 500 abitanti; nei Comuni fino a 9.000 abitanti, l'ulteriore farmacia può essere autorizzata soltanto qualora la popolazione eccedente rispetto al parametro sia superiore a 1.500 abitanti.

In pratica avremo 5.000 nuove farmacie e nelle Regioni che non ottempereranno arriverà un commissario ad acta per le piante organiche e le procedure concorsuali.

Imprese (art. 1)

Stop a tutti i vincoli che limitavano l'avvio di una nuova attività. Sono abrogate le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti d'assenso della Pa per l'avvio di un'attività economica.

Tribunale per le imprese (art. 2)

Un tribunale ad hoc per le imprese con la novità che, per accelerare la definizione delle controversie, le sezioni specializzate in materia di proprietà industriale (13 sezioni) diventano specializzate in materia di impresa.

Nel dettaglio passano alle nuove sezioni tutte le cause relative a contratti pubblici di appalto di lavori, servizi o forniture di rilevanza comunitaria in cui sia parte una società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V e VI del Codice civile, quando sussiste la giurisdizione del giudice ordinario

Banche (art. 27)

L'Associazione bancaria italiana, le associazioni dei prestatori di servizi di pagamento, la società Poste italiane Spa, il Consorzio Bancomat, le imprese che gestiscono circuiti di pagamento e le associazioni delle imprese maggiormente significative a livello nazionale definiscono, entro il 1° giugno 2012, e applicano entro i tre mesi successivi, le regole generali per assicurare una riduzione delle commissioni interbancarie a carico degli esercenti in relazione alle transazioni effettuate mediante carte di pagamento, tenuto conto della necessità di assicurare trasparenza e chiarezza dei costi, nonché di promuovere l'efficienza economica nel rispetto delle regole di concorrenza.

La Banca d'Italia fisserà l'ammontare degli importi delle commissioni da applicare sui prelievi effettuati con carta autorizzata tramite la rete degli sportelli automatici presso una banca di versa da quella del titolare della carta.

Edicole (art. 39)

Nelle edicole può essere venduto qualunque altro prodotto secondo la vigente normativa e viene introdotta la possibilità per gli edicolanti di fare sconti sulla merce e di rifiutare le forniture di prodotti complementari forniti dagli editori e dai distributori.

La ingiustificata, mancata fornitura o la fornitura ingiustificata per eccesso o difetto rispetto alla domanda del distributore di giornali costituiscono casi di pratica commerciale sleale.

Infrastrutture (Titolo II - Capo I)

Il Titolo II del provvedimento nel Capo I (artt. 41-55) detta importanti novità in tema di infrastrutture con alcune modifiche al Codice dei contratti necessarie a far decollare davvero il Project Financing.

Le nuove norme spingono l'ingresso dei capitali privati nel finanziamento, nella realizzazione e nella gestione delle infrastrutture.

Vengono ridotti gli importi delle opere d'arte per i grandi edifici e viene precisato che sono da considerare sottoprodotti le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, prodotte nell'esecuzione di opere, anche se contaminate o mischiate, durante il ciclo produttivo, da acqua ovvero da materiali, sostanze o residui di varia natura.

Vengono, anche, inserite nuove norme relative alla progettazione ed, in particolare, è, adesso, consentita l'omissione di uno dei primi due livelli di progettazione purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso.

Assicurazioni connesse all'erogazione di mutui immobiliari (art. 28)

Novità in vista per i mutui immobiliari. Le banche, gli istituti di credito e gli intermediari finanziari se condizionano l'erogazione del mutuo alla stipula di un contratto di assicurazione sulla vita sono tenuti a sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi.

Assicurazioni responsabilità civile (artt. 30-34)

Gli agenti assicurativi dovranno offrire ai clienti informazioni su almeno tre diversi contratti forniti da altre compagnie assicurative per coprire la responsabilità civile per auto e natanti. In caso di mancata informazione il contratto è affetto da nullità rilevabile solo a favore dell'assicurato.

Energia (art. 21-24)

Oltre alla separazione tra Snam Rete Gas ed Eni, che verrà disciplinata da un successivo Dpcm, sono destinate a cambiare anche le modalità di determinazione delle tariffe di maggiore tutela non più sui contratti a lungo termine bensì su quelli spot.

Carburanti (artt. 17-20)

I gestori degli impianti di distribuzione, che siano titolari anche della relativa autorizzazione petrolifera, potranno rifornirsi liberamente da qualsiasi produttore o rivenditore. Eliminati i limiti per i self-service fuori dai centri abitati.

Al fine di incrementare la concorrenzialità, l'efficienza del mercato e la qualità dei servizi nel settore degli impianti di distribuzione dei carburanti, è sempre consentito in tali impianti la somministrazione di alimenti e bevande, la vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e la vendita di ogni bene e servizio, nel rispetto della vigente normativa relativa al bene e al servizio posto in vendita.

Fonte: *Gabriele Bivona, sito internet lavori pubblici*

Politiche territoriali: Il decreto del Governo per la crescita: i risvolti sul mondo delle costruzioni

23/01/2012. Il Consiglio dei Ministri ha adottato con decreto-legge un pacchetto di riforme strutturali per la crescita. "Le riforme - si legge nel comunicato del Governo - rientrano nel processo di rimozione di due grandi vincoli che hanno compresso per decenni il potenziale di crescita dell'Italia: l'insufficiente concorrenza dei mercati e l'inadeguatezza delle infrastrutture. Il primo e più importante pilastro è quello che dà il nome al decreto: la crescita. Le disposizioni che compongono il decreto-legge consentiranno, nel breve periodo, di traghettare l'economia nazionale fuori dalla spirale recessiva e possibilmente, nel medio/lungo periodo, di allinearla ai ritmi di crescita dei partners europei e internazionali. Analisi condotte dall'OCSE evidenziano infatti come l'adozione di misure di liberalizzazione che conducano a livelli di regolamentazione del settore dei servizi simili a quelli dei Paesi con i migliori standard produrrebbero una crescita significativa della produttività totale dei fattori nei settori che impiegano tali servizi, quantificabile in oltre 10 punti percentuali. Altri studi sulla materia indicano che una riduzione delle rendite nel settore dei servizi al livello medio degli altri Paesi dell'euro si assocerebbe, nel medio periodo, a un aumento del prodotto dell'11%; il consumo privato e l'occupazione crescerebbero fino all'8%, gli investimenti del 18%; i salari reali di quasi il 12% senza effetti negativi sull'occupazione".

Nel decreto la crescita economica è stimolata anzitutto dall'eliminazione dei vincoli burocratici (nulla osta, autorizzazioni, licenze) che oggi ostacolano l'avvio delle attività d'impresa. "Crescita - prosegue il comunicato - vuol dire anche sostegno al tessuto imprenditoriale. La promozione della crescita si accompagna all'innovazione. Si compie cioè un passo decisivo in direzione di un risultato lungamente invocato e mai portato a compimento: la valorizzazione del merito delle giovani generazioni. Premiando le capacità innovative, l'intraprendenza, la lungimiranza e la preparazione - in una parola: il merito - il decreto mette i giovani in condizione di garantire a sé stessi un futuro solido". Ai giovani sono dedicate le norme volte a facilitarne l'ingresso sul mercato del lavoro, consentendo loro di svolgere tirocini finalizzati all'iscrizione negli albi professionali già durante l'ultimo biennio di studi, prima del conseguimento della laurea specialistica o magistrale. Sempre alle nuove generazioni si rivolgono le novità in tema di università. Quanto alle università, si potenzia il sistema di valutazione degli atenei e, in particolare, i risultati ottenuti dalle università nella didattica e nella ricerca. Il decreto apre alla concorrenza in materia di trasporti. Di significativo rilievo sono le misure assunte sul fronte infrastrutturale, che consentiranno di aprire nuovi cantieri e creare nuova occupazione, anche nel settore dell'edilizia. In particolare, si semplifica l'attività delle imprese, anche attraverso il coinvolgimento di capitali privati mediante innovativi strumenti finanziari come i project bond. Spazio anche a misure importanti per il settore dei trasporti, a favore della portualità, della nautica e dell'autotrasporto. "Il secondo pilastro - continua il comunicato del Governo -, quello dell'equità, è complementare rispetto al primo. Il decreto legge dà spazio alla concorrenza e, nuovamente, al merito. L'apertura al mercato, incidendo in modo diretto sulle politiche aziendali delle imprese (quelle di grandi dimensioni, ma anche quelle piccole) è in grado di determinare una sensibile riduzione dei prezzi, con vantaggi evidenti per i consumatori. A tutela dei consumatori sono previste anche misure che incentivano la trasparenza e la semplificazione. Si tratta, anzitutto, dei nuovi provvedimenti che aboliscono le tariffe professionali. Sono, inoltre, comprese le norme che impongono un regime di trasparenza rafforzato in tema di clausole vessatorie. Sono altresì previste misure di particolare rilievo per il settore energetico: si è avviata una procedura di separazione tra operatori e infrastrutture per creare nuove possibilità di investimento e maggiore concorrenza. Dal punto di vista del consumatore le norme introdotte tendono a contenere l'aumento dei prezzi energetici".

Questi, in sintesi, i principali punti del decreto approvato dal Consiglio che riguardano in particolare il mondo dell'edilizia:

Abrogazione tariffe professionali e obblighi del professionista - La disposizione abroga le tariffe delle professioni regolamentate. Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito per iscritto al momento del conferimento dell'incarico professionale. Al cliente è data facoltà di chiedere un preventivo. Il professionista deve rendere noto al cliente il grado di complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale.

Accesso dei giovani all'esercizio delle professioni - Tra i principi di carattere organizzativo che disciplinano l'autonomia delle università, è introdotta la possibilità di prevedere, nei rispettivi statuti e regolamenti, che lo studente possa svolgere il tirocinio o la pratica, finalizzati all'iscrizione negli albi professionali, nel corso dell'ultimo biennio di studi per il conseguimento del diploma di laurea specialistica o magistrale. Il tirocinio o la pratica sono equiparati a quelli previsti per l'iscrizione agli albi professionali.

Estensione ai liberi professionisti della possibilità di partecipare al patrimonio dei confidi - La disposizione è finalizzata ad integrare il comma 7 dell'art. 39 del DL n. 201/2011, che prevede che al capitale sociale dei confidi e delle banche possano partecipare imprese non finanziarie di grandi dimensioni, con la previsione della possibilità anche per i liberi professionisti di poter partecipare al capitale sociale con i medesimi limiti societari previsti per i predetti enti.

Finanza di progetto e nuove misure per infrastrutture ed edilizia. Per incentivare l'attrazione di capitali privati nelle infrastrutture, si è stabilito di: rivedere la disciplina in materia di emissione delle obbligazioni da parte delle società di progetto nell'ambito delle operazioni di finanza di progetto, introducendo i cosiddetti "project bond" garantiti, da parte del sistema finanziario e dei fondi privati, anche durante il periodo di costruzione dell'opera, tradizionalmente scoperto; introdurre nella finanza di progetto per le infrastrutture strategiche il diritto di prelazione, per incentivare gli investitori privati ad assumere il ruolo di promotore in grandi opere, anche non previste negli strumenti di programmazione; individuare il partenariato pubblico-privato quale strumento idoneo per la realizzazione in tempi brevi, e la gestione (ma solo dell'infrastruttura e dei servizi connessi) di nuove strutture carcerarie; disporre che i bandi e i piani economico-finanziari per le opere da affidare in concessione siano definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità delle opere, consentendo agli istituti finanziari di poter contare almeno su un progetto definitivo dell'opera da realizzare in concessione; misure di correzione delle concessioni di costruzione e gestione di opere pubbliche, per aprire nuovi spazi alla concorrenza e rendere più flessibile il meccanismo di subentro. Non mancano importanti norme di semplificazione e di alleggerimento procedurale, in tema, a titolo di esempio, di approvazione di progetti, affidamento di servizi finanziari, di documentazione a corredo dei piani economico-finanziari. *Approvate misure specifiche nel settore dell'edilizia e della casa, in relazione alla possibilità per i comuni di concedere l'esenzione dell'IMU per tre anni sull'invenduto, nonché norme di sterilizzazione dell'Iva in favore dei costruttori di nuove abitazioni e di interventi finalizzati all'housing sociale.*

Infine sono state approvate le seguenti ulteriori misure: destinazione di parte dell'extragetto IVA, relativo alle operazioni riconducibili all'infrastruttura oggetto dell'intervento, alle società di progetto per le opere portuali con conseguente crescita del contributo al PIL nazionale quantificabile in 2,75 euro ogni euro di investimento pubblico o privato; anticipo del recupero delle accise per autotrasportatori; la disposizione garantirebbe la pace sociale nel settore dell'autotrasporto che in caso di fermo determinerebbe effetti negativi sul pil con una incidenza di riduzione pari all'1% settimanale; la norma ha un costo per la finanza pubblica pari a 29 milioni di euro, già coperto con le risorse destinate al settore.

Liberalizzazioni delle pertinenze delle strade - E' abrogato il comma 5-bis dell'art. 24 del codice della strada, il quale dispone che, per esigenze di sicurezza della circolazione stradale, le pertinenze di servizio relative alle autostrade devono essere previste dai progetti dell'ente proprietario ovvero, se individuato, dal concessionario, e approvate dal concedente. Con l'eliminazione del vincolo della

preventiva determinazione delle pertinenze si consente l'individuazione delle pertinenze medesime anche in diverse da quella progettuale.

Fonte: sito internet edilio

Bozza non ancora in vigore 20/01/ 2012- Bozza del decreto sulle liberalizzazioni

Politiche territoriali: Sviluppo, dal CIPE via libera a opere per 5,5 miliardi

23/01/2012. Nei giorni scorsi il Cipe, Comitato interministeriale per la programmazione economica, ha preso importanti decisioni sul fronte della riqualificazione e dell'accelerazione della spesa di quattro settori-chiave per lo sviluppo del Paese: realizzazione di nuove infrastrutture e apertura di nuovi cantieri, contrasto del rischio idro-geologico, rilancio dei piani per l'edilizia abitativa, scolastica ed universitaria, rifinanziamento del Fondo Sviluppo e Coesione. A livello macro-economico, questa articolata serie di interventi - che si concentra in particolar modo nei territori del Mezzogiorno - potrà, secondo il Cipe, produrre un effetto positivo sul settore delle costruzioni, delle opere pubbliche, e liberare nuove risorse per il comparto dell'edilizia, mantenendo i livelli occupazionali e creando nuovi posti di lavoro. Ecco, in sintesi, le principali decisioni del Cipe con i relativi importi finanziari:

Nuove reti ferroviarie e infrastrutturali. Il Cipe ha espresso parere positivo sullo schema di aggiornamento del contratto di programma Rete Ferroviaria Italiana 2010-11, intervenendo su pregresse riduzioni di risorse e allocando fondi aggiuntivi netti pari a 3,9 miliardi di euro. Recepiti tutti gli interventi inseriti nel Piano di Azione Coesione, tra cui gli assi ferroviari "Napoli-Bari-Lecce/Taranto" (790 milioni di euro), "Salerno-Reggio Calabria" (240 milioni), "Potenza-Foggia" (200 milioni). In un secondo momento il Ministero dei Trasporti intende inserire la parte "servizi" nello stesso contratto. Il Cipe ha inoltre assegnato circa 1584 milioni di euro per interventi che hanno già maturato obbligazioni vincolanti e ulteriori 970 milioni di euro per ulteriori opere infrastrutturali (354 milioni di euro).

Contrasto al rischio idro-geologico. Ampi territori del nostro Mezzogiorno, attualmente minacciati da rischi di calamità naturali, saranno resi di nuovo pienamente fruibili ed i cittadini potranno presto riappropriarsene. Questo sarà possibile grazie alla delibera "frane e versanti" che finanzia con 679,7 milioni di euro (di cui 352 milioni messi a disposizione dalle Regioni sui Programmi attuativi regionali e 262 milioni attraverso i Programmi attuativi interregionali (link di approfondimento disponibile su: www.governo.it/Governo/ministri_senza_portafoglio/coesione/documenti.html) la realizzazione di 518 interventi identificati tra il 2010 e il 2011 attraverso un processo di leale collaborazione tra le sette Regioni del Sud interessate, il ministero per l'Ambiente e il ministero per la Coesione Territoriale. Le sette Regioni del Mezzogiorno che beneficeranno degli interventi saranno Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia. La mappa della localizzazione degli interventi sarà disponibile sul sito della Presidenza del Consiglio. Sbloccati dal Cipe anche 39 milioni di euro per il Fondo nazionale per la montagna per interventi di viabilità e difesa del suolo e 15 milioni di euro per la compensazione dei territori che ospitano centrali nucleari dismesse e impianti del ciclo combustibile nucleare.

Piano nazionale di edilizia scolastica e universitaria. Sbloccati 556 milioni di euro per l'edilizia scolastica. Questa somma prevede il trasferimento di 456 milioni destinati a specifici interventi di messa in sicurezza delle scuole di tutto il territorio nazionale (due terzi al Sud) così come definito nel Programma straordinario di interventi urgenti finalizzati alla prevenzione e riduzione del rischio connesso alla vulnerabilità degli elementi, anche strutturali, negli edifici scolastici, già approvato in seno al tavolo tecnico istituito presso la Conferenza Stato-Regioni. Infine, fino a 100 milioni serviranno per la costruzione di nuovi plessi. In questo caso sarà possibile edificare strutture che siano all'avanguardia in termini di efficientamento e consumo energetico, e che possano assolvere, oltre alla funzione educativa, anche a quella di centri di aggregazione per i cittadini, in un'ottica della scuola come centro civico cittadino. Per le Università, invece, le risorse complessive a disposizione ammontano a 1,2 miliardi, come era stato previsto dal Piano messo a punto dal ministro per Affari regionali e la coesione territoriale del precedente governo. I fondi saranno destinati a nuovi edifici per gli atenei, residenze per gli studenti e strutture per incubatori di imprese.

Piano nazionale di edilizia abitativa. Semaforo verde anche al piano che prevede interventi di edilizia abitativa sociale e scolastica, inseriti negli accordi di programma tra Stato e Regioni, in particolare quelli con Calabria, Abruzzo e Lazio. Gli interventi destinati alla costruzione di residenze comportano, complessivamente, la costruzione o la riqualificazione di 1.689 alloggi con un costo di 212 milioni di euro. Considerati gli accordi già approvati con altre 15 regioni, il Piano prevede una spesa complessiva di oltre 2,9 miliardi di euro (2,1 miliardi privati) nei prossimi cinque anni; per il 2012 è ragionevole prevedere che verranno realizzati parte degli interventi di recupero e ristrutturazione con una spesa stimata intorno ai 300 milioni di euro.

Rifinanziamento del Fondo Sviluppo e Coesione. Il CIPE ha approvato una serie di delibere relative alla programmazione nazionale e regionale del Fondo Sviluppo e Coesione (FSC), confermando l'impegno preso dal Governo nell'incontro con gli Enti locali del 17 gennaio scorso. Una prima delibera fornisce finalmente certezza sul finanziamento effettivo di larga parte delle opere che avevano sofferto dei tagli al Fondo Sviluppo e Coesione (FSC) apportati dal Governo con le manovre finanziarie dell'estate 2011 per circa 10,5 miliardi, e che il Parlamento ha stabilito non possono comunque riguardare la programmazione regionale del Fondo. Lo stesso Parlamento ha stanziato 2.800 milioni di euro destinati prioritariamente a ripristinare la copertura degli interventi oggetto di definanziamento ritenuti indifferibili e che hanno maturato titoli giuridicamente vincolanti, e al finanziamento di interventi infrastrutturali, per la messa in sicurezza di edifici scolastici, il dissesto idrogeologico e per interventi a favore delle imprese. A valere sulle disponibilità residue del predetto stanziamento (2.360 milioni di euro) e della programmazione del FSC antecedente al 2006 (416 milioni di euro), il CIPE ha assegnato circa 1584 milioni di euro per interventi che hanno già maturato obbligazioni vincolanti e ulteriori 970 milioni di euro per ulteriori opere infrastrutturali (354 milioni di euro), aiuti alle imprese agricole (64), contrasto del dissesto idrogeologico nel Centro Nord (130), interventi attuativi del piano carceri (122) e messa in sicurezza degli edifici scolastici (300), permettendo così di far ripartire i lavori in grado di generare spesa nel 2012. Il CIPE ha inoltre assegnato 675 milioni di euro a carico delle risorse regionali del Fondo Sviluppo e Coesione, a favore di interventi condivisi tra Stato e Regioni di contrasto del rischio idrogeologico relativo a frane e versanti nel Mezzogiorno. La spesa complessiva, pari a circa 750 milioni di euro grazie a pregresse disponibilità pari a 75 milioni di euro, sarà realizzata entro il 2015. Sempre a valere sulle risorse regionali del Fondo Sviluppo e Coesione in precedenza assegnate dal CIPE per l'università, la ricerca e l'innovazione nel Mezzogiorno, sono stati individuati alcuni interventi in Campania (50 milioni di euro) e Calabria (26,1 milioni di euro). I nuovi interventi includono biblioteche, case dello studente, aule e laboratori e una nuova sede della Facoltà di Medicina dell'Università Federico II di Napoli nel quartiere Scampia nell'area pertinente alla Vela H, demolita nel 2002, nel quadro di un più ampio intervento di riqualificazione urbana e sociale del quartiere. Infine, è stata completata la programmazione regionale del FSC al Centro Nord, con la presa d'atto dei Programmi Attuativi Regionali/Provinciali del Friuli Venezia Giulia, del Veneto e della Provincia Autonoma di Trento, per un totale complessivo di 722 milioni di euro.

Fonte: sito internet edilio

Politiche territoriali: IMU, un'occasione persa

23/01/2012. La Legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214 è stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 27 dicembre scorso e dal 28 dicembre è in vigore la manovra "Salva Italia" del Governo Monti, Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.

La Manovra, all'art. 13, reintroduce l'Imposta Comunale sugli Immobili (ridenominata IMU) ed all'art. 14 istituisce il Contributo comunale sui rifiuti e sui servizi, questi ultimi definiti "indivisibili".

L'INU, da una parte, valuta positivamente il significato dei segnali costituiti sia dal ripristino completo della tassazione comunale degli immobili (ICI), sia della ristrutturazione della tassa sui rifiuti (TARSU) e soprattutto della sua innovativa integrazione riferita ai servizi indivisibili dei comuni (anche se la norma ne rimanda la definizione, è probabile che si tratti di sicurezza, illuminazione e manutenzione degli spazi pubblici, ecc.). In quest'ultimo caso alla tariffa per i rifiuti, si applica una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, "a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei comuni", (che i Comuni possono portare fino a 0,40 euro, graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato).

D'altra parte però, l'INU esprime forti perplessità e preoccupazione perché accanto a tali segnali con carattere di positivi e necessari principi (il Governo Monti ha di fatto legittimato la necessità di tassare gli immobili della città esistente che sussistono in quanto si avvalgono di servizi ed infrastrutture pubblici, prodotti dalla collettività, al cui mantenimento debbono contribuire), non vi sono elementi in grado di compensare, almeno in parte, la pesantezza dei tagli alla finanza degli Enti locali, ed a quella parte della spesa pubblica indispensabile per il governo del territorio e la costruzione della "città pubblica". Con ciò impedendo, di fatto, la partecipazione degli Enti locali, con azioni di investimento, eliminazione degli sprechi e rigorosa spesa corrente, di sicura ed immediata efficacia, sia alla crescita economica, sia al sostegno del Welfare in un momento in cui entrambe le cose appaiono più necessarie, pur in un contesto di necessaria consapevole sobrietà.

Ci si riferisce al fatto che la Manovra: da un lato costringe i Comuni a "mettere la faccia" (come ha detto il presidente dell'ANCI) su una tassa (l'IMU) che i Sindaci incasseranno per il 50% per conto dello Stato centrale; dall'altro che agli incrementi di entrata stimati per i Comuni nel loro complesso, per effetto del maggior gettito ICI, corrispondono riduzioni di pari importo dei trasferimenti statali.

Ne deriva dunque una situazione in cui non è stata colta, almeno in questa prima fase, l'opportunità di utilizzare le Città, le loro progettualità e le loro politiche come laboratori economici e sociali per andare oltre la crisi, capaci di innescare azioni condivise e visibili per la crescita nelle comunità e nel territorio. Forse ancora troppo poco si discute e si opera nei confronti della questione centrale, quella dell'autonomia e di una reale politica fiscale locale e dunque soprattutto di vere tasse di scopo in libera disponibilità (e controllo democratico da parte delle comunità) per i Comuni, o di tassazioni comunque innovative. Non si parla né di una platea diversa e più ampia di soggetti ed oggetti su cui operare con la fiscalità municipale, né tanto meno di una equilibrata e motivata ineludibile fiscalità "di scopo" che appare necessario e legittimo poter delineare, entrando davvero nel merito. Né viene minimamente posto il tema di una tassazione della rendita fondiaria, che l'INU ritiene possa essere la risorsa fondamentale per finanziare governo del territorio e "città pubblica".

L'aggravarsi ed articolarsi di una crisi economica, sociale e politica che riguarda con certezza anche il modo di pianificare, progettare e governare le Città e il territorio, impegna l'INU nella sua attività culturale e nella sua elaborazione disciplinare, a partire dalla entrata in vigore di una importante manovra del Governo; una manovra di cui conosciamo per ora solo la prima durissima fase ed auspichiamo di poter vedere a breve una seconda fase più meditata, equa e progettata per una ripresa di una innovata e sostenibile crescita

Fonte: sito internet infobuild

Politiche territoriali: L'IMU come possibile strumento di politica abitativa

21/01/2012. Considerato l'avvicinarsi delle scadenze per i Comuni (il 31 marzo 2012 scade il termine per l'approvazione dei bilanci preventivi per l'applicazione dell'IMU nei territori di competenza), nella riunione del Dipartimento Ambiente e Territorio svolta il 18 gennaio, abbiamo condiviso con SPI CGIL e SUNIA la necessità di tornare sull'introduzione dell'IMU, per favorire i confronti che le strutture territoriali vorranno attivare per orientarne le scelte e contenere gli effetti negativi che la normativa attuale contiene. L'Imu si configura infatti come un'imposta rigida nelle modalità di attuazione, inadeguata nel suo ruolo di finanziamento dei servizi locali, iniqua perché colpisce i proprietari di un'unica abitazione con basso reddito. Si mostrano necessarie delle modifiche affinché, tra l'altro, questa possa diventare uno strumento di politica abitativa.

La normativa che regola attualmente l'IMU, l'Imposta Municipale Unica che racchiude ICI e IRPEF sugli immobili secondari non locati, a differenza della precedente limita fortemente la manovrabilità delle aliquote e con ciò la capacità stessa dei Comuni di utilizzare l'imposta come una delle leve per allargare l'offerta in affitto a canoni più moderati. Aggiungendo a questa rigidità quella della cedolare secca, si rischia di annullare ogni distinzione tra canale libero e canale concordato.

L'Imu ha perso, in larga misura, la caratteristica di "imposta locale" dal momento che il 50% del gettito derivante dalle seconde abitazioni e dagli immobili non residenziali è incamerato dallo Stato. Non è più il prelievo fondamentale dei Comuni, pensato come la contropartita che i proprietari pagano per l'aumento di valore immobiliare derivante dalle infrastrutture e dai servizi forniti dagli enti locali. Allo stato delle cose, non allevia neanche la crisi profonda in cui si sta dibattendo la finanza locale. C'è da augurarsi che, superata l'emergenza economica, questa imposta diventi finalmente la leva fiscale propria dei Comuni.

Sul piano fiscale si rilevano gravi storture che segnalano la necessità di una modifica sotto vari aspetti, a partire da quello riguardante appunto l'autonomia dei Comuni. Appare indispensabile poi un allargamento della forbice tra aliquota minima e massima. Solo così, tra l'altro, l'IMU può diventare uno strumento di politica abitativa.

I nodi che il Dipartimento Ambiente e Territorio CGIL nazionale, SPI CGIL e SUNIA rilevamo come problematici riguardano:

- la detrazione di 200 euro, prevista per tutti, che viene estesa fino a un massimo di 400 euro per le famiglie con figli sotto i 26 anni, a prescindere dal reddito familiare. Questa misura penalizza fortemente i proprietari con reddito medio-basso, i pensionati (che abitano spesso in alloggi sovradimensionati) e le giovani coppie, già oberate dal pagamento del mutuo-casa. Da qui l'importanza di lasciare ai Comuni maggiore libertà di manovra sulle aliquote.

- assorbendo l'IMU anche l'IRPEF, i proprietari di seconde, terze e quarte case non utilizzate pagano meno tasse.

- resta poi ancora aperta l'anomalia riguardante il trattamento di favore riservato agli immobili della Chiesa che non hanno finalità strettamente religiose o assistenziali, come quella degli alloggi Erp (edilizia residenziale pubblica) soggetti al pagamento del tributo: elemento quest'ultimo più volte denunciato dai sindacati al Governo che, raccogliendo queste istanze, ha proposto l'esenzione nel decreto infrastrutture in discussione.

Nei limiti della normativa vigente, la rivendicazione nei confronti dei Comuni, ai quali è stata prorogata appositamente la scadenza per l'approvazione dei bilanci preventivi, non può che essere il mantenimento di una significativa differenza di aliquote tra i due canali contrattuali ed una forte penalizzazione dello sfitto.

In tal senso va affermata, e verificata con i Comuni, la possibilità di continuare ad applicare l'articolo 2 comma 4 della legge 431/98 che consente di derogare al limite minimo dell'aliquota Ici a vantaggio dei contratti agevolati e di aumentare quella massima per gli immobili non locati da almeno due anni.

Questo per vari motivi:

- l'articolo citato non è stato abrogato e rappresenta un cardine del sistema della legge 431/98;
- sulla base di delibere comunali che applicando l'articolo hanno derogato al limite minimo, sono stati stipulati contratti agevolati ancora in corso di validità per i quali si verrebbe a determinare incertezza e contenzioso anche in relazione a quanto previsto dall'art. 6 comma 3 del DM 30 dicembre 2002 in materia di rideterminazione del canone dei contratti agevolati in caso di variazione dell'imposizione fiscale;
- il vincolo economico fissato a vantaggio dello Stato rimane tale indipendentemente dalla aliquota e quindi la scelta del Comune non trova un limite normativo, ma semmai di compatibilità, che deve essere trovata temperando le aliquote praticate per l'agevolato con quelle del libero e dello sfitto;
- l'IMU, nel sostituire l'Ici, ha recepito alcuni principi e disposizioni regolamentari ma non ha provveduto né ad abrogare né a coordinare tutti i richiami all'Ici che la 431 come le altre normative facevano.

Una aliquota dello 0,4% (o quella minore praticata se si accoglie la tesi sopra illustrata) per il canale contrattato, lo 0,96% o l'1,06% per il canale libero e l'1,06% (o quella maggiore fino all'1,26% se si accoglie la tesi sopra illustrata) per lo sfitto, possono rappresentare il modello di modulazione da proporre. Anche perché risponde alle esigenze di bilancio, visto che lo scarso margine che resta al Comune sul contrattato (0,4-0,38) che può essere compensato dal maggior vantaggio sul canale libero (1,06 o 0,96-0,38), di gran lunga prevalente nel mercato delle locazioni, fatte salve alcune realtà particolari.

Fonte: Laura Mariani, sito internet cgil