



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

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

12-18 marzo 2011

a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Abruzzo: Politiche abitative: Approvata legge per il recupero abitativo dei sottotetti

Regione Campania: Politiche abitative: .Housing sociale, piano per 6806 nuovi alloggi. Ammesse 67 proposte, previsti investimenti per oltre 1 miliardo e mezzo di euro di cui 41 milioni dalla Regione

Regione Emilia Romagna: Politiche abitative: Garibaldi 2, pronti 37 nuovi alloggi di edilizia pubblica

Regione Lazio: Politiche abitative: Affittopoli, bloccate vendite case Ater a Roma. L'assessore regionale alla Casa Teodoro Buontempo vuole vederci chiaro sulle presunte svendite di immobili di proprietà degli enti locali

Regione Lombardia: Politiche abitative: Alloggi ERP, progetti di riqualificazione in Lombardia. Al via gli interventi di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica previsti dai Contratti di Quartiere

Regione Piemonte: Piano casa: la regione allarga le maglie della vecchia legge Piano Casa

Regione Puglia: Piano casa: vicina la proroga a dicembre 2011. Monetizzazione dei parcheggi, ampliamento per gli edifici plurifamiliari e sostituzioni con meno vincoli

Regione Sardegna: Piano Casa: fissato nuovo termine al 30 giugno 2012. Semplificati gli interventi nei centri storici, ok al recupero di seminterrati e piani pilotis a fini abitativi

Regione Sicilia: Politiche abitative: Lo Zen di Palermo potrebbe rinascere. Un progetto presentato dalla Commissione Urbanistica

Piano Casa: Modifiche: Come cambiano le norme in Liguria, Piemonte e Molise

Piano casa: Comitato monitoraggio Piano Casa, chi l'ha visto?

Rapporti e studi: L'industria europea delle macchine da cantiere torna a crescere

Rapporti e studi: Agenzia Territorio: Compravendite ancora in calo nel quarto trimestre

Rapporti e studi: Crisi costruzioni, la Lean Construction può dare una mano. Per McKinsey la compressione dei tempi, ottimizzazione delle attività in cantiere e monitoraggio delle performance possono combattere la crisi di settore

Regione Abruzzo: Politiche abitative: Approvata legge per il recupero abitativo dei sottotetti

12/03/2011. Martedì scorso il Consiglio regionale dell'Abruzzo ha approvato la legge che consente il recupero abitativo dei sottotetti. La norma, stralciata dal Testo Unico dell'edilizia, si applica ai sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge e consente il loro recupero a fini abitativi, a condizione che la loro altezza non sia inferiore a 2,40 e vengano adeguati dal punto di vista energetico. Per il capogruppo di FLI Berardo Rabbuffo si tratta di "una legge importante che completa ed integra il piano casa già approvato, che nel merito, centra diversi obiettivi e rappresenta una grande opportunità a livello sociale, architettonico ed economico. Infatti – sottolinea Rabbuffo – lo spirito della normativa è ben preciso: quello di ridurre o almeno di limitare l'espansione delle città e il conseguente continuo sfruttamento delle risorse territoriali esistenti che non sono inesauribili attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente". "Inoltre – prosegue – rappresenta una valida opportunità per le famiglie che hanno bisogno di un'abitazione più grande, poiché tale normativa consentirebbe ai proprietari degli ultimi piani di ampliare la propria abitazione recuperando il sottotetto, o, eventualmente, di creare una nuova unità abitativa. Inoltre può contribuire al riutilizzo di molti volumi presenti all'interno dei centri storici". Critico invece il commento del consigliere regionale Cesare D'Alessandro (IdV), che sottolinea come si tratti di "una leggina modificata in Aula, all'ultimo istante, da un emendamento del PdL, che consente il recupero dei sottotetti non più soltanto ai privati cittadini proprietari di casa, ma anche a quei 'palazzinari' che continuano a speculare sul diritto dei cittadini alla casa". Secondo D'Alessandro "la legge contiene dei vizi di incostituzionalità, perché oltretutto consente ai 'palazzinari' di avvantaggiarsi da qui a un futuro prossimo: potranno, infatti, ottenere la sanatoria per tutti i sottotetti esistenti al momento dell'entrata in vigore della legge. Presumendo che la legge entrerà in vigore non prima di alcune settimane, se non mesi, i costruttori potranno ancora realizzare o completare i loro sottotetti già sapendo che saranno condonati a fini residenziali".

Per il consigliere regionale Maurizio Acerbo (Rc) "lo stralcio dei sottotetti dal Testo unico dell'edilizia è furbata sbagliata nel merito e nel metodo". "Noi – ha aggiunto Acerbo – avevamo chiesto di limitare la possibilità di avvalersi della legge alle famiglie, non alle imprese che ora potranno vendere a prezzi maggiorati superfici altrimenti pertinenti (quindi si fa un regalo ai costruttori e si farà pagare di più a chi compra)".

Fonte: sito internet casa e clima

Regione Campania: Politiche abitative: .Housing sociale, piano per 6806 nuovi alloggi. Ammesse 67 proposte, previsti investimenti per oltre 1 miliardo e mezzo di euro di cui 41 milioni dalla Regione

15/03/2011. La Regione Campania investe 41 milioni di euro nell'housing sociale. Venerdì scorso l'assessore regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio, Marcello Tagliatalata, ha presentato in una conferenza stampa la prima graduatoria: sono 67 le proposte ammesse alla terza e ultima fase del programma (11 presentate da Comuni campani e le altre da imprese e cooperative) e 6.806 gli alloggi da realizzare nelle cinque province della Campania.

Il piano di edilizia sociale, ha spiegato l'assessore Tagliatalata, "oltre a svolgere una importantissima funzione di integrazione sociale e soddisfare una forte esigenza delle comunità campane, mette in moto un investimento di oltre 1 miliardo e mezzo di euro a fronte di un investimento regionale di 41 milioni di euro. Il che riuscirà ad imprimere un forte rilancio economico ed occupazionale". Secondo il

presidente della Regione Campania Stefano Caldoro si tratta di "una risposta forte ad un tema fondamentale per i cittadini. Quella della casa è un'esigenza particolarmente avvertita dalle fasce più deboli".

I programmi nelle cinque province

Dei 6.806 nuovi alloggi da costruire in Campania 3027 saranno alloggi sociali, 1053 quelli a libero mercato e 2727 quelli a libero mercato convenzionato. In provincia di Avellino saranno realizzati 335 alloggi (di cui 160 alloggi sociali, 15 a libero mercato, 160 libero mercato convenzionato) per un importo complessivo di 72.581.416,50 euro; in provincia di Benevento 518 (di cui 429 alloggi sociali, 52 a libero mercato, 37 a libero mercato convenzionato) per un importo complessivo di 158.960.478,08 euro; a Caserta ne saranno costruiti 2.059 (di cui 628 alloggi sociali, 596 a libero mercato, 835 a libero mercato convenzionato) per un importo complessivo di 435.639.605,22 euro. A Napoli saranno costruiti 1748 alloggi (di cui 825 alloggi sociali, 183 a libero mercato, 740 a libero mercato convenzionato) per un importo di 482.715.011,17 euro; a Salerno ne saranno realizzati 2146 (di cui 985 alloggi sociali, 207 a libero mercato, 955 libero mercato convenzionato) per un importo pari a 512.875.734,99 euro

Fonte. sito internet casa e clima

Regione Emilia Romagna: Politiche abitative: Garibaldi 2, pronti 37 nuovi alloggi di edilizia pubblica

12/03/2011 - Dopo tre anni di lavori e nell'ambito di un ampio progetto di riqualificazione e sicurezza urbana, i blocchi 1 e 2 del "Garibaldi 2" di Calderara di Reno (Bo) sono stati completamente ristrutturati e ora, al posto dei 62 monolocali, vi sono 37 nuovi appartamenti più ampi che entrano a far parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune.

Il 12 marzo, il presidente della Regione Vasco Errani, il sindaco di Calderara Irene Priolo e il vicepresidente della Provincia di Bologna Giacomo Venturi consegneranno, alle prime 20 famiglie assegnatarie - 13 italiane e 7 straniere - le chiavi dei nuovi alloggi Erp che il Comune, con il sostegno della Regione, ha realizzato al Garibaldi 2.

Il punto sulla conclusione della prima fase dei lavori di riqualificazione urbana dell'imponente complesso residenziale - come previsto dall'accordo di programma sottoscritto nel 2003 fra Comune di Calderara, Regione, Prefettura e Provincia di Bologna - è stato fatto a Bologna dal sottosegretario alla presidenza della Regione Alfredo Bertelli e dal sindaco di Calderara di Reno Irene Priolo.

I nuovi alloggi

Il Comune ha acquisito l'intera proprietà dei blocchi 1 e 2 e, come stabilito dall'accordo di riqualificazione, trasformato i 62 monolocali in 37 alloggi più grandi.

I nuovi appartamenti - dai due monolocali fino al più grande con tre camere e due bagni - sono entrati a far parte del patrimonio Erp del Comune e consegnati in base alla graduatoria Erp: 23 saranno assegnati in questi giorni, i restanti 14 saranno, invece, temporaneamente destinati dal Comune ai fini abitativi per il proseguimento dei lavori sull'intero stabile.

L'intero intervento è frutto di un progetto sperimentale e multisettoriale che ha integrato interventi di progettazione e trasformazione edilizia e urbanistica ad iniziative di carattere sociale, culturale ed economico. La completa riqualificazione dei blocchi 1 e 2 ha reso possibile una riduzione della densità abitativa, ripristinando una situazione di sicurezza dal punto di vista edilizio, igienico-sanitario e sociale.

La riqualificazione del Garibaldi 2 è stata affiancata dal 2006 dal Piano di accompagnamento sociale che ha previsto una serie di attività sociali di supporto e dedicate alle famiglie residenti e ai cittadini di Calderara. La scorsa estate il Comune ha inaugurato nell'area porticata al piano terra del blocco 2 i nuovi uffici della Polizia municipale del corpo intercomunale "Terred'Acqua", costituito grazie ad un accordo con la Regione. Si tratta di uno dei 42 nuclei intercomunali costituiti fino ad oggi in Emilia-Romagna e che garantiscono ai cittadini, proprio attraverso l'accorpamento dei servizi, una presenza più razionale ed efficace.

A questa si vanno ad aggiungere gli uffici della società partecipata "Sviluppo Calderara" (nata per la realizzazione del Piano di riqualificazione), del Pas e gli spazi per associazioni senza scopo di lucro, tramite un bando che è stato vinto dall'associazione Funamboli, con il progetto "ReMida Bologna Terre d'Acqua" per il riuso creativo dei materiali di scarto aziendale.

Fonte: www.regione.emilia-romagna.it

Regione Lazio: Politiche abitative: Affittopoli, bloccate vendite case Ater a Roma. L'assessore regionale alla Casa Teodoro Buontempo vuole vederci chiaro sulle presunte svendite di immobili di proprietà degli enti locali

14/03/2011. Bloccare a Roma le vendite delle case dell'Ater fin quando non sarà fatta chiarezza sulle vicende di 'Affittopoli' e 'Svendopoli'.

L'assessore alla Casa della Regione Lazio Teodoro Buontempo vuole vederci chiaro sulle presunte svendite di immobili di proprietà degli enti locali e annuncia: non ci "saranno sconti per chi ha violato la legge". Il monito arriva lo stesso giorno della notizia di eventuali dimissioni del commissario straordinario dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Roma Stefania Graziosi che, secondo fonti regionali, lascerà domani l'incarico per consentire l'insediamento dell'ex vicepresidente del consiglio regionale del Lazio Bruno Prestagiovanni a presidente dell'Ater. Graziosi, secondo quanto si è appreso, rimarrebbe sempre all'interno dell'azienda e probabilmente sarà nominata dopodomani direttore generale. Entro fine mese, intanto, si avrà una 'prima ricognizione' sulla casistica delle case vendute ed affittate da Ater da parte della commissione straordinaria istituita da Buontempo nei giorni scorsi: "I risultati di quest'indagine - ha spiegato l'assessore - intendo fornirli alla magistratura penale, civile e contabile.

Cercheremo di capire se le assegnazioni sono avvenute nel rispetto della legge e in particolare quando gli inquilini sono entrati negli appartamenti e a che titolo". La commissione, che non vedrà politici al suo interno ma esclusivamente dirigenti regionali e di diverse Ater ("persone competenti che non prenderanno un solo euro" - ha tenuto a sottolineare Buontempo), prenderà in esame anche i casi di dipendenti Ater che hanno acquistato case in questi anni. Il rischio che un'Affittopoli possa estendersi a livello regionale spinge Buontempo ad annunciare di voler creare commissioni straordinarie ad hoc per ogni Ater del Lazio: "La prossima settimana presenterò una delibera per istituirle. Ritengo sia giusto che venga fatto come per Roma anche per le altre Ater. La conoscenza del venduto e degli affitti deve essere chiara. Bisogna farlo subito prima che si verifichino situazioni simili a quelle della capitale".

Fonte: www.regione.lazio.it

Regione Lombardia: Politiche abitative: Alloggi ERP, progetti di riqualificazione in Lombardia. Al via gli interventi di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica previsti dai Contratti di Quartiere

14/03/2011. I lavori previsti dal Contratto di Quartiere Mazzafame sono ultimati al 90%. Ciò significa che presto questa zona del legnanese sarà completamente riqualificata e che tutti i 427 cittadini potranno abitare in alloggi riqualificati secondo gli standard più recenti.

Partiranno invece il prossimo mese di maggio i lavori previsti dal Programma di Recupero Urbano (Pru) nel Quartiere Robino (via Carlo Porta). Sono questi i principali dati emersi dal sopralluogo che l'assessore regionale alla Casa, Domenico Zambetti, ha effettuato nell'alto milanese per verificare di persona l'andamento degli interventi inseriti nei programmi regionali. Oltre all'assessore alla Casa erano presenti anche il presidente dell'Aler di Milano, Loris Zaffra e l'assessore alle Opere pubbliche e patrimonio del Comune di Legnano, Fiorenzo Battaglioli.

"Diamo il via - ha detto Zambetti - ad una serie di visite che coinvolgeranno a campione gli stabili di edilizia residenziale pubblica situati nelle province della nostra regione. Da parte delle Istituzioni è necessario dimostrare un'attenzione reale non soltanto alle case, ma anche alle persone. La nostra visita è quindi il segno della nostra vicinanza ai cittadini che vivono nelle case dell'Aler e dei Comuni". L'assessore Zambetti ha poi spiegato come le Istituzioni, prima di affrontare i problemi dall'alto, debbano necessariamente incontrare e parlare con le persone che abitano negli edifici oggetto di intervento. "Ho verificato che qui non esistono case di 'serie b' ma edifici riqualificati - ha ricordato Zambetti - uguali agli altri con elevati standard qualitativi. Un esempio concreto di come, pur essendo stati realizzati 40 anni fa, siano stati, grazie agli interventi previsti dal pubblico, rimessi a nuovo con ottimi risultati".

IL CONTRATTO DI QUARTIERE "MAZZAFAME" - L'intervento ha un costo complessivo di oltre 24 milioni di euro ed è finanziato da Regione Lombardia con 13,8 milioni. Prevede sia riqualificazione (via Salici e via Sauro) sia costruzione ex novo (via delle Rose).

Verrà dunque eseguita:

- la manutenzione straordinaria di 5 edifici Aler per 160 alloggi in via Salici 13/15/17 e via Sauro 120/122 e di 14 alloggi di proprietà comunale;
- la riqualificazione e sistemazione degli spazi aperti;
- l'ampliamento della struttura comunale con la realizzazione di un nuovo centro polifunzionale (centro per anziani e biblioteca);
- la realizzazione di una nuova residenza protetta per disabili da 40 posti-letto, 8 mini-alloggi per anziani e 8 alloggi protetti ("Dopo di noi");
- la riqualificazione e il recupero funzionale ed edilizio di spazi al piano terra con la creazione di una galleria coperta e di servizi ed attività per il quartiere (micro-nido, sale riunioni, sportello per le attività industriali e artigianali);
- la realizzazione della rete di teleriscaldamento.

NUOVA COSTRUZIONE IN VIA DELLE ROSE - L'assessore Zambetti ha poi proseguito la sua visita nel cantiere delle nuove costruzioni di via delle Rose per poi visitare il quartiere Robino, nella via Carlo Porta ai civici 114 e 122.

A partire da ottobre 2011 è prevista la realizzazione di 59 alloggi di edilizia residenziale pubblica oltre a 28 alloggi di edilizia convenzionata secondo i principi della bioarchitettura in via delle Rose.

Il finanziamento pubblico è pari a 5.078.386 milioni di cui 4.083.125 a carico di Regione Lombardia

IL QUARTIERE ROBINO - E' costituito da 5 fabbricati in via Carlo Porta 122 e da 3 fabbricati in via Carlo Porta 114 edificati nel 1938.

Nell'ambito del Programma di Recupero Urbano è previsto il recupero edilizio/funzionale dei 3 edifici del civico 114.

Il finanziamento pubblico è pari a 4.987.644,50 euro di cui 1.032.913 a carico di Regione Lombardia.

Gli interventi consistono nella:

- riqualificazione complessiva delle parti comuni;
- ridistribuzione interna delle unità abitative con adeguamento alle normative igienico/sanitarie dei locali;
- consolidamento delle parti strutturali;
- rifacimento delle coperture;
- risanamento edile delle facciate;
- realizzazione di impianto di riscaldamento, nuove canne fumarie di esalazione e nuovi impianti elettrici, TV e citofonici;
- sistemazione degli spazi a verde esterni.

"Questa zona - ha spiegato Zambetti - sarà completamente rimessa a punto, sia nella parte interna che in quella esterna. Un impegno che ci siamo presi e che è già stato finanziato da Regione Lombardia ed Aler. Vogliamo dare alla gente la giusta risposta ad un bisogno, il fatto di essere qui, sul territorio, per capire le reali necessità dei residenti, è la dimostrazione concreta del nostro impegno mirato ad ascoltare, capire e risolvere al meglio i problemi dei cittadini".

Fonte: www.regione.lombardia.it

Regione Piemonte: Piano casa: la regione allarga le maglie della vecchia legge Piano Casa

12/03/2011. Il Piemonte ha varato la legge che modifica il piano casa regionale. Le novità introdotte, rispetto alla legge 20 del 2009 varata dalla passata amministrazione di centro-sinistra, sono di sostanza. «Tutte le forze produttive della Regione ci chiedevano un cambiamento – spiega Ugo Cavallera, vicepresidente e assessore all'Urbanistica –. Il precedente provvedimento ha avuto un effetto ridotto, perché poneva troppi vincoli. Il nuovo testo consentirà di dare sostegno al settore edile, tutelando però il tessuto costruito».

D'ora in avanti, per l'ampliamento fino al 20% degli edifici residenziali mono e bi-familiari, la necessità di abbattere i consumi primari del 40% o di consentire il raggiungimento dei requisiti minimi fissati dalla legge sul rendimento energetico, non riguarda più l'intero immobile, ma solo le parti nuove, inserite nella costruzione. Una previsione che alleggerisce il peso degli investimenti a carico delle famiglie.

Via libera anche al soppalco fino al 30% della Sul e agli ampliamenti del 20% di immobili produttivi, fino a un massimo di 2mila mq.

A differenza del passato, dopo l'ampliamento sarà possibile frazionare il fabbricato in due distinte unità abitative. Per gli alberghi, nel caso di incrementi, sarà possibile cumulare il bonus del 20% con il recupero della volumetria dei sottotetti, purché tutto avvenga nel rispetto delle distanze obbligatorie. Ma, per i fabbricati turistici, è posto un vincolo di incremento a 1.500 mq.

Fonte: *Edilizia e territorio, Gruppo 24 ORE - n. 9 7-12 marzo 2011*

Legge regionale N. 1 del 2 marzo 2011 - Regione Piemonte - Modifiche alla legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica) e alla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti) – Pubblicata sul Bollettino ufficiale della regione Piemonte n. 9 del 4 marzo 2011 - supplemento ordinario)

Regione Puglia: Piano casa: vicina la proroga a dicembre 2011. Monetizzazione dei parcheggi, ampliamento per gli edifici plurifamiliari e sostituzioni con meno vincoli

12/03/2011 - È stato approvato ieri pomeriggio dalla Giunta Regionale il disegno di legge per la modifica del Piano Casa. Lo riferisce l'assessore regionale Angela Barbanente, che nei giorni scorsi ha incontrato il comitato direttivo di Anci Puglia per concordare il rilancio delle misure a sostegno dell'edilizia attraverso la proroga dei termini e qualche aggiustamento alla Lr 14/2009.

Tra gli aspetti di maggiore interesse spicca la proroga al 31 dicembre 2011 e l'estensione del Piano Casa anche agli edifici plurifamiliari e la specificazione del concetto di contiguità degli immobili per cui si richiede l'ampliamento, intesa sia in senso orizzontale che verticale.

Il nuovo testo rimuove i termini per l'accatastamento, che, secondo la Legge 14 dovevano essere rispettati per poter presentare domanda. Con la norma in fase di approvazione sarà sufficiente dimostrare l'avvenuto accatastamento prima del deposito dell'istanza del titolo edilizio abilitativo.

Viene innalzato il tetto massimo di cubatura degli edifici che possono accedere alle misure di ampliamento. Il limite passa infatti a 1500 metri cubi. Allo stesso tempo, la volumetria massima che si può realizzare passa da 200 a 300 metri cubi.

La Regione conferma l'attenzione su tematiche ambientali e antisismica. Gli interventi devono infatti rispettare il protocollo Itaca 2 sul risparmio energetico e sulla bioedilizia. La verifica sismica potrà essere limitata alla porzione ampliata solo se questa, pur essendo contigua, sia nettamente separata dall'edificio preesistente.

Diventano più agevoli anche le demolizioni e ricostruzioni. Passa infatti dal 75% al 50% la quota di edificio destinata a residenza al di sotto della quale non si può usufruire della sostituzione edilizia con premio volumetrico.

Con la nuova legge sarà infine possibile la monetizzazione delle aree di parcheggio nei casi in cui non sia possibile individuare una superficie idonea.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Regione Sardegna: Piano Casa: fissato nuovo termine al 30 giugno 2012. Semplificati gli interventi nei centri storici, ok al recupero di seminterrati e piani pilotis a fini abitativi

16/03/2011 - Il Piano Casa della Sardegna resta in pista ancora per un anno. La Giunta Regionale ha approvato il ddl per la modifica della Legge Regionale 4/2009, che sposta da maggio 2011 al 30 giugno 2012 il termine per la presentazione delle istanze di ampliamento e sostituzione edilizia.

I Comuni con apposita delibera potranno individuare, all'interno dei centri storici, edifici aventi meno di 50 anni e in contrasto con il contesto architettonico, che potranno beneficiare degli interventi previsti dal Piano Casa. Rispetto alla precedente versione, viene eliminato il termine di 90 giorni entro il quale le Amministrazioni locali dovevano approvare le delibere. In qualche caso i ritardi burocratici avevano infatti impedito di usufruire delle misure di riqualificazione e rilancio.

In zona agricola viene aumentata dal 10% al 20% la percentuale di incremento volumetrico dei fabbricati residenziali situati oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia, a condizione che sia effettuata la riqualificazione energetica dell'intero edificio.

Il ddl introduce inoltre chiarimenti sull'applicabilità degli interventi. Il divieto di usufruire delle misure del Piano casa in caso di pericolosità idrogeologica viene esteso alle demolizioni e ricostruzioni e agli edifici pubblici. Sono ammessi agli interventi di ampliamento e sostituzione gli edifici in cui, entro il 31 marzo 2009, sono stati completati ingombro volumetrico, strutture perimetrali e coperture.

Nella zona territoriale omogenea B il recupero dei sottotetti è ammesso anche in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico.

È consentito il recupero a fini abitativi dei seminterrati che alla data di entrata in vigore della legge abbiano un'altezza non inferiore a 2,40 metri. Vale lo stesso per piani pilotis e locali al piano terra che rispettino i requisiti igienico sanitari e le prescrizioni sull'agibilità.

Come già stabilito dalla Finanziaria regionale, nel caso in cui non sia possibile reperire aree da destinare alla sosta, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Bozza non ancora in vigore 10/03/ 2011 - Regione Sardegna - Disegno di legge concernente "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo) e Norme per la semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia e paesaggistica - Modifiche alla legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del d.p.r. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del d.p.r. 19 giugno 1979, n. 348) e alla legge regionale 14 maggio 1984 n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)"

Regione Sicilia: Politiche abitative: Lo Zen di Palermo potrebbe rinascere. Un progetto presentato dalla Commissione Urbanistica

15/03/2011. La riqualificazione urbana di quartieri degradati è un tema dibattuto in questi anni. Proposte e perplessità su quali interventi programmare per rialzare le sorti di agglomerati in stato di inesorabile disgregamento edile e sociale, sono espressi da tecnici e amministratori. Un quartiere tristemente noto per il suo isolamento da ghetto è lo Zen di Palermo.

Una proposta radicale di riqualificazione dell'area arriva dal presidente della Commissione Urbanistica di Palermo, il consigliere comunale Nadia Spallitta. Il progetto dell'architetto Ciro Lo Monte prevede un rinnovamento dell'edilizia ormai degradata e poco efficiente del quartiere palermitano progettato alla fine degli anni '60 da Vittorio Gregotti.

Il concetto da cui parte l'idea è attuale. Non è più possibile pensare di realizzare case per persone meno abbienti con criteri che prediligono una edilizia di bassa qualità. Il degrado sociale è proprio causato dalla mancanza di un senso di appartenenza all'insediamento urbano, il più delle volte brutto e isolato. La città appare lontana e il luogo della vita di ogni giorno privo dei servizi necessari a un'area urbana.

Secondo il progettista potrebbe essere strategico tornare a sistemi costruttivi tradizionali ma con tecnologie attuali che permettano di superare la pesantezza visiva del cemento armato. Pietra e legno possono essere i materiali da cui partire per realizzare un quartiere totalmente autosufficiente.

Per riqualificare l'area dello Zen, sempre secondo il presidente della Commissione Urbanistica, si potrebbe procedere ad un graduale sostituzione delle vecchie strutture mediante abbattimento e costruzione. Una soluzione che non prevede grandi stanziamenti e partirebbe dai 40 milioni di fondi regionali accantonati anni fa proprio per questo quartiere, prevedendo anche una quota di edilizia agevolata.

Fonte: www.edilia2000.it

Piano Casa: Modifiche: Come cambiano le norme in Liguria, Piemonte e Molise

15/03/2011 - Già in otto regioni le leggi sul piano casa hanno subito modifiche anche di carattere sostanziale e in alcuni casi ne è stata altresì prorogata la vigenza e quindi la possibilità di avere più tempo per presentare le domande ed accedere ai premi di volumetria connessi alla realizzazione degli interventi edilizi.

La *Liguria*, con la legge di modifica n. 4 dell'1/3/2011 ha prorogato fino al 31/12/2013 il termine per richiedere il titolo abilitativo e ha introdotto ulteriori opportunità sia per gli ampliamenti che per le demolizioni e ricostruzioni. Per quest'ultima tipologia di interventi è stata riconosciuta, tra l'altro, la possibilità di ricostruire l'immobile demolito anche in altra area purché idonea.

In alternativa all'incremento volumetrico sarà possibile delocalizzare gli edifici da ricostruire mutandone la destinazione da produttiva a residenziale, ma a condizione che l'area su cui vengono costruite le abitazioni abbia già una destinazione residenziale. In questo caso il 20% dell'intervento edilizio dovrà essere destinato all'edilizia pubblica convenzionata.

Solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione così come modificati dalla legge 4/2011 i Comuni, entro il termine perentorio di novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, possono individuare: aree e immobili suscettibili di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale nonché le zone od ambiti idonei alla delocalizzazione degli edifici da demolire e ricostruire.

In *Piemonte* non cambiano le percentuali di incremento per gli ampliamenti ma è stata ammessa la possibilità di eseguire anche interventi di chiusura di loggiati e porticati in fabbricati con tipologia costruttiva a schiera previa presentazione di un progetto unitario.

Rispetto alle originarie previsioni è stata riconosciuta anche la possibilità di creare, a seguito dell'ampliamento, una nuova unità immobiliare. Resta il divieto di mutamento d'uso salvo quanto previsto e consentito dagli strumenti urbanistici.

Le nuove norme ampliano inoltre le possibilità di eseguire gli interventi in deroga sui fabbricati a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva. Per la presentazione delle domande ci sarà tempo fino al 31/12/2012.

I comuni piemontesi potranno, con apposita delibera, decidere di escludere l'applicazione degli interventi così come modificati dalla legge 1/2011 in tutto o parte del territorio comunale

In *Molise* non vi sono state, invece, modifiche di carattere sostanziale. Si tratta, infatti, di integrazioni volte a rendere più chiaro il contenuto di alcune disposizioni normative. Si segnala poi che in *Sardegna*, mentre è in discussione una possibile proroga del termine per la presentazione delle domande e alcune ipotesi di modifica, è stata rimessa alla Consulta, su iniziativa del tribunale di Oristano, la questione di legittimità costituzionale della legge sul piano casa n. 4/2009 nella parte in cui si prevede la deroga ai piani urbanistici comunali per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Fonte: www.ance.it

Piano casa: Comitato monitoraggio Piano Casa, chi l'ha visto?

12/03/2011. A metà dicembre 2010 si è insediato il "Comitato Paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa" presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Ma a parte l'insediamento non è dato sapere quale attività abbia svolto finora. L'unica notizia certa è che il Comitato monitoraggio Piano Casa si è insediato il 15 dicembre 2010.

Per l'esattezza si chiama "Comitato Paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa".

L'insediamento di un Comitato in Italia non è un caso straordinario, avviene pressoché tutti i giorni.

Più difficile è sapere cosa un Comitato poi produca davvero, oltre a essersi cioè "insediato".

Nell'attesa che il Comitato Piano Casa batta un colpo, vediamo di cosa si tratta, come è composto, chi e cosa rappresenta, non si sa mai dovesse davvero funzionare.

E' composto da «rappresentanti di Ministeri, ANCI, UPI e Regioni, e ha il compito di monitorare il Piano nazionale di edilizia abitativa approvato con DPCM del 16/07/2009 e di suggerire nuove modalità di intervento».

Trattandosi di un Comitato ministeriale di così vasta portata ci si aspetterebbe la massima trasparenza sul suo operato.

Purtroppo, nonostante di tanto in tanto il Piano Casa faccia stancamente parlare di sé, sul sito del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che pure l'ha insediato, del suddetto Comitato non c'è traccia di attività.

La notizia è appunto esclusivamente che il Comitato si è insediato.

Eppure aveva dichiarato il sottosegretario di Stato con delega alle Politiche Abitative, Mario Mantovani, all'atto dell'insediamento: «Con l'insediamento del Comitato Paritetico si concretizza una ulteriore fase di attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa. Convinti che ogni azione di governo sia perfettibile, abbiamo scelto di monitorare l'attuazione del Piano prevedendo, attraverso il Comitato paritetico, eventuali possibilità di correzione. La risposta rapida e positiva ottenuta dalle Regioni, sia del Nord che del Sud, sia con governi del centro-destra che con governi del centro-sinistra ci conforta sulla bontà della nostra azione, finalizzata a ridurre il disagio sociale esistente attorno al problema casa».

Sia chiaro peraltro che l'azione di governo sul Piano Casa non si muove a casaccio, ma segue tre precise linee di intervento che il Comitato è chiamato a monitorare.

«La Prima Area è diretta ad incentivare l'intervento degli investitori istituzionali e privati attraverso una rete costituita da un fondo nazionale e da fondi immobiliari locali». In gioco ci sono 140 milioni di euro. Si ha notizia che la CDP Investimenti SGR (Cassa depositi e prestiti) ha già approvato provvisoriamente il progetto Parma Social Housing».

Cito da *Il Sole 24 Ore* del 9 novembre 2010: «Parma Social House vede l'investimento di 25 milioni di euro da parte del Fia (Fondo investimenti per l'abitare), gestito da Cdpi Sgr, la società di gestione del risparmio della Cassa Depositi e Prestiti».

«La Seconda Area è diretta a finanziare l'edilizia residenziale pubblica di proprietà degli ex IACP e degli enti locali con un investimento di 197.663.998,83 Euro. Il relativo decreto è stato emanato il 18 novembre 2009. Con tale linea di intervento sono stati finanziati 5047 nuovi alloggi».

Infine «La Terza Area si occupa degli altri interventi da attivare con gli accordi di programma Stato – Regioni nel limite di risorse disponibili pari a 377,8 MEuro. Il decreto di ripartizione delle risorse tra le Regioni è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7 maggio 2010».

Il Comitato deve monitorare che queste tre Aree abbiano effettiva realizzazione.

Sarebbe di grande interesse conoscere se e quante volte si sia riunito, dopo l'insediamento, e a quali conclusioni sia giunto sull'attuazione del Piano Casa.

Fonte: *Quotidiano Casa*

Rapporti e studi: L'industria europea delle macchine da cantiere torna a crescere

15/03/2011. L'industria europea delle macchine da cantiere torna a crescere e si avvia verso la normalità, anche se con una situazione in chiaroscuro. E' quanto emerge dai dati del Committee for European Construction Equipment, diffusi nel corso del 28esimo Samoter di Verona, il Salone Internazionale Triennale delle Macchine Movimento Terra, da Cantiere e per l'Edilizia (www.samoter.com) in programma a Verona fino al 6 marzo (900 espositori da 37 Paesi su 100.000mq; 50 delegazioni estere presenti).

La ripresa, infatti, è realtà in alcuni paesi, Germania, Francia e Gran Bretagna ad esempio, mentre altri, come l'Italia mostrano un mercato stagnante, o ancora in perdita come accade in Spagna.

«Il turnover del 2010 è cresciuto del 18% - spiega da Samoter il vicepresidente del Cece (l'associazione europea dei costruttori) Johann Sailer – attorno ai 22 miliardi di euro e le prospettive per quest'anno sono di un ulteriore aumento dell'11%. Non compensiamo le perdite accumulate dall'inizio della crisi economica mondiale, nel 2008, ritorniamo solo ai livelli del 2005, ma questo è senza subbio un segnale positivo».

Se analizziamo la crescita per paese, oltre a Germania, Francia e Gran Bretagna paese che ha visto crescere il fatturato del settore addirittura del 57%, (ma ovviamente partendo da un livello più basso della media) anche la Finlandia ha segnato buone performance. In difficoltà soprattutto la Spagna, che continua a perdere il 19%. L'Italia è in difficoltà e il Cece stima che l'aumento del fatturato per il 2011 possa essere valutato tra l'1 e il 2%.

Se si prende in considerazione, invece, il valore dei principali mercati nazionali nel 2010 la Gran Bretagna ha segnato una crescita del 44%, seguita dalla Francia con il 22% e dalla Germania con il 17%. Perdono la Spagna, addirittura -31% e l'Italia con un -10%. E le prospettive per il 2011 sono di una crescita attorno all' 1-2 % con l'eccezione del mercato tedesco che salirà del 10%.

Significativo anche il "sentiment" delle imprese, rilevato dall'associazione: in molti mercati europei la percentuale degli imprese che si aspettano per l'immediato futuro vendite stabili o in calo è ancora alto (il 62% in Italia, il 76% in Spagna ma anche in Gran Bretagna la percentuale rimane al 54%) però il "Barometro", la rilevazione mensile del Cece sulla dinamica del settore, per la prima volta da due anni a questa parte evidenzia una maggioranza di opinioni positive.

Il Cece sottolinea anche come solo il governo italiano abbia varato dei sostegni al settore e ha annunciato di aver avviato un confronto con la Commissione Europea per ottenere una maggiore flessibilità nella applicazione della direttiva emissioni. «Abbiamo chiesto che si tenga conto di una cosa evidente a tutti- spiega Gianni Duri- e cioè che la quota del 20% di macchine non conformi alla Tier 4A che le imprese possono immettere sul mercato per smaltire i magazzini è stata stabilita prima della crisi quando i volumi del mercato erano il doppio di quelli attuali. Quindi o aumentiamo il tempo di validità di questa agevolazione o aumentiamo la percentuale. Ma bisogna deciderlo subito entro le prossime settimane».

Fonte: sito internet infobuild

Rapporti e studi: Agenzia Territorio: Compravendite ancora in calo nel quarto trimestre

15/03/2011 - Da oggi è disponibile la Nota trimestrale, che fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del quarto trimestre, messi a confronto con i dati dello stesso periodo del 2009 e del 2010 nel suo complesso.

I dati elaborati nella Nota trimestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, mostrano ancora un segnale negativo, dopo quello rilevato nel III trimestre, disattendendo le aspettative suscitate dagli aumenti delle compravendite registrati nel I e nel II trimestre del 2010.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nell'ultimo trimestre 2010 (variazione percentuale del IV trimestre 2010 rispetto al IV trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -3,4%, che segue il -2,3% del III trimestre.

I tassi tendenziali nel IV trimestre del 2010 registrano segni negativi nel settore residenziale (-4,1%), nel mercato delle pertinenze (-0,4%) e nei settori terziario e commerciale (-3,5% e -2,0% rispettivamente). Il settore produttivo segna, invece, un tasso tendenziale positivo, con un +4,0% in controtendenza rispetto agli andamenti negativi dei trimestri precedenti.

In particolare:

- il settore residenziale con 169.243 compravendite nel IV trimestre 2010 presenta un tasso tendenziale negativo in tutte le macro aree; per le regioni del Centro e del Nord, dopo una serie di trimestri positivi, il IV trimestre 2010 segna una significativa variazione negativa pari a -5,1% al Centro ed una lieve flessione, pari a -1,7%, al Nord;
- il settore terziario (uffici e istituti di credito) con 5.134 NTN nell'ultimo trimestre 2010 mostra un tasso tendenziale annuo ancora in calo (-3,5%); considerando le variazioni trimestrali tutte negative, registrate nel corso del 2010, il settore registra una flessione complessiva annua pari al -5,8%;
- il settore commerciale mostra una variazione tendenziale negativa pari -2,0%; la flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Sud e del Nord che segnano rispettivamente cali del -3,7% e del -2,1%. In lieve crescita invece le regioni del Centro (+0,3%);
- il settore produttivo dopo dieci trimestri di cali più o meno accentuati il settore produttivo, che comprende capannoni ed industrie, mostra nuovamente nel IV trimestre 2010 un tasso tendenziale positivo pari a +4,0%. La crescita riflette gli aumenti registrati soprattutto nell'area del Centro, +13,1% e del Nord, +4,3%, area quest'ultima in cui si realizza circa il 70% del NTN totale.

Nel IV trimestre del 2010 il trend negativo del mercato residenziale riguarda sia capoluoghi sia comuni non capoluoghi. A livello nazionale si registra per i capoluoghi un -1,3% rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente. Nei comuni non capoluoghi si registra invece un -5,3%.

Su base annua, comunque, la compravendita di abitazioni nei capoluoghi segna un +5,1%, che risente dell'influenza positiva dei primi tre trimestri dell'anno e che trascina il dato nazionale annuo ad un risultato sostanzialmente stazionario e pari a +0,4%.

Nelle otto più grandi città italiane per popolazione, si osserva, anche in questo caso, un'inversione di tendenza rispetto alle variazioni positive dei precedenti trimestri, con i volumi delle compravendite di abitazioni che registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -0,9%. Il mercato immobiliare residenziale di Roma nel IV trimestre si stabilizza con un secco 0%. Crescono le compravendite solo nella città di Genova con un +7,3%, diminuiscono leggermente a Milano, Torino e Napoli ma più drasticamente a Palermo, Bologna e Firenze con diminuzioni intorno al 6%. Su base annuale, la variazione del 2010 rispetto al 2009 nelle grandi città risulta sostanzialmente positiva tranne a Bologna dove il saldo annuale è negativo.

Per quanto riguarda le quotazioni medie delle abitazioni, dopo due semestri di calo e un semestre di stazionarietà, nel II semestre 2010, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, torna a mostrare lievi variazioni in aumento. A livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.579 €/mq in crescita del +0,4%. La quotazione media delle abitazioni nel II semestre 2010 è in aumento sia nei capoluoghi italiani, pari 2.286 €/mq (+0,5% rispetto al I semestre 2010), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.315 €/mq (+0,4% rispetto al I semestre 2010).

Va rilevato che nei capoluoghi la quotazione torna a crescere, dopo la sostanziale flessione degli ultimi quattro semestri. Dall'inizio della discesa dei prezzi, nel I semestre 2008, la quotazione media è calata del -0,8%. È inferiore la flessione registrata nei comuni minori dove la quotazione media delle abitazioni è diminuita del -0,2% dal II semestre 2008.

Fonte: www.agenziaterritorio.it

Rapporti e studi: Crisi costruzioni, la Lean Construction può dare una mano. Per McKinsey la compressione dei tempi, ottimizzazione delle attività in cantiere e monitoraggio delle performance possono combattere la crisi di settore

12/03/2011. Che il settore delle costruzioni in Italia sia in crisi ormai da diverso tempo non è certo una novità. Le cause sono molteplici, ma principalmente possono essere riassunte nella recente crisi economica, nell'incertezza sui volumi di attività e sul recupero del credito, nella scomparsa di alcune aziende leader e nell'eccessiva frammentazione del mercato. Inoltre, in questi "ultimi" 40 anni l'edilizia non ha migliorato la propria produttività, le tecniche di costruzione non hanno fatto grossi passi avanti e la mentalità dei lavoratori non sembra essere orientata al miglioramento continuo.

Questo per lo meno è quanto denunciato sulle pagine di Italia Oggi da uno studio della McKinsey, la quale segnala anche ampi scostamenti rispetto al budget e ai piani di lavoro originali. Solo poche aziende, infatti, rispettano sistematicamente tempi e costi preventivati.

Mancanza di volontà?

Tra le cause di recessione appena citate c'è però una bella differenza. Se, infatti, da un lato le aziende sono praticamente obbligate a subire passivamente la crisi, dall'altro non hanno fatto nulla laddove gli era possibile, ossia nel miglioramento di produttività e tecniche costruttive. Il settore delle costruzioni ha dunque un "ricetta" per tornare ad essere competitivo, manca, al momento, la volontà di applicarla.

Lean Construction

Uno dei migliori esempi di innovazione di processo, applicato nel settore manifatturiero, ma adattabile anche a quello delle costruzioni, è il Lean Construction. Questo metodo si focalizza principalmente su 3 aree di miglioramento: la compressione dei tempi di progetto, l'ottimizzazione delle attività in cantiere e il monitoraggio della performance.

Comprimere i tempi di progetto

Secondo questa metodologia, dunque, il primo passo consiste nella compressione dei tempi di progetto, ottenibile attraverso il coordinamento del lavoro con le ditte subappaltatrici. Inoltre, il Lean Construction consiglia di identificare le attività critiche, posticipare quelle non critiche, livellare i carichi di lavoro e allineare piano di costruzione e piano di verifica del funzionamento e della conformità degli impianti. Utilizzate spesso dalle best practice anche tecniche di critical chain che mantengano un margine temporale di sicurezza per l'intera durata del progetto.

Ottimizzazione delle attività

Cuore pulsante di tutta la metodologia è l'ottimizzazione delle attività di cantiere che può essere ottenuta sviluppando le competenze dei supervisori di cantiere. In questo modo è possibile mettere in discussione le routine di lavoro e introdurre piccole innovazioni nel processo di costruzione sia per bilanciare la distribuzione delle risorse che per ammortizzare i flussi di lavoro e ridurre i tempi di attesa.

Monitoraggio della performance

Infine, come ultimo step è necessario monitorare continuamente i risultati tramite gli indicatori Kpi (indicatori chiave) per tenere costantemente sotto controllo lo stato di avanzamento del progetto e, di conseguenza, ottenere un miglioramento delle performance. Nel best practice si investe anche nella formazione delle ditte in subappalto, in modo da poter condividere in seguito metodologie efficaci con il last planner.

Fonte. sito internet casa e clima