



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

14-20 maggio 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Liguria:** Politiche abitative: Riqualificazione urbana con fondi da sanzioni e illeciti in edilizia. La Regione ha stanziato altri 500mila euro per la riqualificazione ambientale, urbanistica e viaria di una ventina di sedi di associazioni del territorio

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Casa Bosco, il social housing di piccola taglia. Al via il primo progetto lungo il Naviglio Grande, a Milano

**Regione Sardegna:** Piano Casa: ufficiale la proroga al primo novembre. Fine lavori entro il 1 maggio 2013, rimandate a una norma successiva le valutazioni sui contenuti

**Regione Veneto:** Politiche abitative: Territorio e paesaggio, verso la semplificazione. Vicepresidente Zorzato: da riorganizzare le norme con implicazioni in edilizia e urbanistica

**Piano Casa:** Piano città ad applicazione difficile

**Piano Casa:** Scia a maglie larghe e riqualificazione urbana nel DI Sviluppo. Ridotti da 60 a 30 giorni i termini per la Scia, previsti premi volumetrici anche per il non residenziale nel nuovo Piano Casa

**Piano Casa:** DI Sviluppo, l'INU al Parlamento: "fermare il nuovo Piano Casa". Appello a deputati e senatori per bloccare le norme sulla riqualificazione urbana e sul diritto di superficie di 20 anni sulle spiagge

**Piano Casa:** Decreto Sviluppo, Architetti: occasione perduta per rendere sostenibile la vita nelle città italiane

**Piano Casa:** Decreto Sviluppo: Aniem, elementi positivi che modernizzano il settore

**Politiche abitative:** Eco-quartieri in Italia: al via progetto per la rigenerazione urbana. Obiettivo la riprogettazione eco-compatibile dei vecchi quartieri residenziali e il recupero delle aree dismesse

**Politiche abitative:** Napoli, Berlusconi: stop alle demolizioni delle case abusive. Il premier annuncia: pronto un provvedimento che sospende gli abbattimenti fino alla fine dell'anno. Ma la Lega frena

**Rapporti e studi:** Costi di costruzione fabbricati + 4,7%. Istat, 1° trimestre 2011. Mano d'opera e materiali di costruzione costano di più

---

**Regione Liguria:** Politiche abitative: Riqualificazione urbana con fondi da sanzioni e illeciti in edilizia. La Regione ha stanziato altri 500mila euro per la riqualificazione ambientale, urbanistica e viaria di una ventina di sedi di associazioni del territorio

16/05/2011. Altri 500 mila euro - frutto di sanatorie di sanzioni per irregolarità e illeciti in campo urbanistico ed edilizio - sono stati destinati dalla Regione Liguria alla riqualificazione, ambientale, urbanistica e viaria di una ventina di sedi di associazioni del territorio e del Santuario di Nostra Signora della Vittoria di Mignanego, in provincia di Genova.

Il finanziamento è stato stanziato dalla giunta Burlando su proposta del vicepresidente e assessore all'Urbanistica Marilyn Fusco.

Nel Genovesato, oltre al Santuario di Mignanego che riceverà 32 mila euro per la sistemazione dell'area esterna da adibire a parcheggio per favorire il turismo religioso, le associazioni interessate sono:

- Voltrese Vultur di Genova-Voltri (150 mila euro per recinzioni, spazi, alberi, abbattimento barriere architettoniche, servizi per disabili),
- Unione Sportiva Baiardo (30 mila per messa a norma impianti sportivi),
- Tiro a segno nazionale di Chiavari (30 mila per adeguamento edificio, riduzione impatto acustico, sicurezza), Circolo Merlino, Genova (20 mila per realizzazione tensostruttura),
- Club pensionati Genova-Oregina (30 mila rifacimento struttura e copertura campo da bocce),
- Centro interaziendale Ansaldo (15 mila per impianto sportivo),
- Circolo culturale 8 Marzo (5 mila per riqualificazione urbanistica sede),
- Gruppo sportivo Pegliese (25 mila per ammodernamento impianti), C
- Circolo Colle degli Ometti- Genova (20 mila per ripristino capannone),
- Società di Mutuo Soccorso La Fratellanza di Genova-San Fruttuoso (8 mila per ristrutturazione sede),
- Soms Genova-Montesignano (15 mila per riqualificazione area ricreativa),
- Società ricreativa, sportiva e culturale di Capreno -Sori (10 mila per realizzazione tensostruttura),
- Casa del Mutilato Genova (10 mila per realizzazione ascensore),
- Creativi della Notte-Music For Peace Genova (15 mila per giardino a uso pubblico negli spazi esterni sede San Benigno),
- Associazione dilettantistica sportiva Scalo Quinto di Genova (10 mila per completamento area e terrazzo della sede),
- Soms Artisti, cartai e operai di Mele (35 mila per rifacimento urbanistico della sede).

Il riparto prevede anche un contributo di 40 mila euro all'associazione "a Vastera" di Sanremo per i lavori di restauro, consolidamenti e risanamento del Museo dell'arte e della cultura brigasca di Realdo, nel comune di Triora, nell'Imperiese.

Fonte: sito internet edilizia e urbanistica

---

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Casa Bosco, il social housing di piccola taglia. Al via il primo progetto lungo il Naviglio Grande, a Milano

17/05/2011. 11 prefabbricati in legno dalle piccole dimensioni e circondati dal verde. Sarà Milano ad accogliere il primo progetto di Casa Bosco, un nuovo tipo di edilizia sociale, a densità medio-bassa e tipologie di utenti miste, attraverso interventi di bonifica di piccole aree urbane e periurbane non utilizzate.

VIA PARENZO. Una via privata, nei pressi del Naviglio Grande. Uno spazio dismesso, tra complessi abitativi e capannoni industriali. L'area scelta per la messa in opera del progetto risponde pienamente ai canoni del piano edilizio, che prevede l'utilizzo di zone urbane interstiziali, a bassa densità edificatoria che, date le esigue dimensioni, non risultano appetibili per grandi complessi residenziali. Sono circa 1000 i m2 dell'area che ospiterà il primo progetto abitativo Casa Bosco, che, già dotati di infrastrutture, verranno bonificati, contribuendo alla riqualificazione del quartiere.

SPAZI VERDI. Il progetto è stato pensato per contenere l'impatto sul contesto urbano. Solo il 67% della potenzialità edificatoria complessiva verrà sfruttata, con lo scopo di valorizzare la qualità dello spazio aperto lasciando spazio a giardini privati, camminamenti pubblici e orti urbani. Lo sviluppo degli edifici sarà limitato in altezza e prevederà un massimo di 2,5 piani fuori terra.

UN PREZZO MASSIMO DI ACQUISTO DI 2000 EURO AL M2. Gli alloggi, la cui assegnazione sarà gestita da una cooperativa sociale, saranno destinati a un'utenza differenziata: single, giovani coppie, studenti lavoratori, anziani, fasce deboli della popolazione che non hanno accesso alla casa sul libero mercato. Dopo un primo periodo, corrispondente a 8 anni, di locazione a canone agevolato, gli abitanti avranno la possibilità di procedere all'acquisto dell'immobile. La cifra massima è stata fissata a 2000 euro al m2, a patto che i requisiti di reddito degli affittuari non siano nel frattempo aumentati oltre i parametri stabiliti nella convenzione con il Comune.

PREFABBRICATI REALIZZATI CON SISTEMA X-LAM. Il progetto, approvato il mese scorso, verrà realizzato da un'ATI costituita dalle società Agnoletto S.r.l., impresa di costruzioni e sviluppo immobiliare di Milano, ed Ecosisthema, azienda specializzata nella realizzazione di edifici, pubblici e privati, ecosostenibili. Il sistema prescelto per la messa in opera dei prefabbricati è denominato X-Lam, e prevede un assemblaggio a secco in cantiere dei vari elementi che compongono l'immobile. Gli elementi di parete, solaio e copertura, realizzati con strati sovrapposti di lamelle di legno incollate, verranno disposti in modo incrociato. Procedura, questa, che conferisce alle lamelle una notevole stabilità dimensionale, e buone caratteristiche meccaniche in tutte le direzioni. Un sistema di assemblaggio veloce che consentirà di completare ciascun edificio in un massimo di 7 mesi.

PERCHE' IL LEGNO?

Grazie alle proprietà del legno di trattenere il calore all'interno dell'involucro, è possibile garantire alla costruzione temperature confortevoli durante la stagione fredda, con un risparmio sui costi del riscaldamento. Le strutture portanti lignee possono essere considerate delle vere e proprie componenti attive del pacchetto isolante, in grado di assicurare una trasmittanza ottimale pari a 0,13 W/mK ed una minimizzazione degli stessi ponti termici.

L'azienda Ecosisthema, che da anni investe nel mercato delle costruzioni in legno, punta l'attenzione sulla proprietà antisismica del materiale. Leggerezza, elevata duttilità dei giunti e capacità dissipativa sono caratteristiche fondamentali per assicurare all'edificio stabilità dimensionale. Inoltre, gli elementi in legno vengono collegati tra loro tramite l'uso di connettori deformabili che permettono di raggiungere un comportamento duttile, adatto per resistere all'azione sismica.

Fonte: sito internet casa e clima

**Regione Sardegna:** Piano Casa: ufficiale la proroga al primo novembre. Fine lavori entro il 1 maggio 2013, rimandate a una norma successiva le valutazioni sui contenuti

13/05/2011 - È entrata in vigore la legge regionale per la proroga del Piano Casa in Sardegna. Diventa quindi ufficiale lo slittamento di sei mesi, grazie al quale gli interessati avranno più tempo per la realizzazione di ampliamenti volumetrici, demolizioni e ricostruzioni con premio di cubatura e recupero dei sottotetti.

In base alla nuova norma, le domande devono essere presentate entro il primo novembre 2011. Viene di conseguenza posticipata anche la deadline per la fine dei lavori, che devono risultare ultimati entro il primo maggio 2013.

Ad ogni modo, le unità immobiliari da sottoporre agli interventi del Piano casa entro il 31 marzo 2009 devono risultare regolarmente accatastate presso le competenti agenzie del territorio.

Superato l'ostacolo della ristrettezza dei tempi, ci si chiede ora se possano essere modificati anche i contenuti con un provvedimento successivo.

Ricordiamo infatti che la scadenza prevista dalla Legge Regionale 4/2009 – Piano Casa - fissava al 2 maggio il termine per la presentazione delle istanze. Oltre questa data la norma per il rilancio dell'edilizia, che in Sardegna ha ottenuto riscontri positivi, non avrebbe più avuto alcun effetto.

A marzo era stato presentato un disegno di legge per la revisione del Piano Casa, che oltre alla proroga di un anno, proponeva interventi nei centri storici sugli immobili aventi meno di 50 anni e in contrasto con il contesto architettonico, l'aumento dal 10% al 20% delle percentuali di incremento per gli edifici residenziali in zona agricola, il recupero dei sottotetti in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico in zona B, il recupero dei seminterrati con altezza non inferiore a 2,40 metri e dei piani pilotis.

Dato il breve tempo a disposizione, si è deciso di approvare subito la proroga di sei mesi, rimandando in un secondo momento le valutazioni sui contenuti.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

**Legge regionale 20/04/ 2011 n. 11-** Regione Sardegna - Proroga dei termini di cui 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)

**Regione Veneto:** Politiche abitative: Territorio e paesaggio, verso la semplificazione. Vicepresidente Zorzato: da riorganizzare le norme con implicazioni in edilizia e urbanistica

18/05/2011 - Attualmente il governo del territorio ed il paesaggio sono disciplinati, a livello regionale, da una quindicina di leggi, norme a cui vanno aggiunte una cinquantina di leggi regionali settoriali e di regolamenti che hanno significative implicazioni in materia urbanistico-edilizia e paesaggistica.

Questo articolato quadro normativo contempla anche la predisposizione di numerosi piani e programmi. "Bastano questi pochi dati – sottolinea il vicepresidente e assessore al territorio Marino Zorzato – a far capire l'opportunità di riorganizzare e semplificare il corpus normativo prodotto nel tempo dal legislatore veneto in materia di governo del territorio e del paesaggio, in modo da rispondere alle esigenze dei cittadini, delle amministrazioni pubbliche e, più in generale, di tutti soggetti interessati ai processi di trasformazione territoriale". Per svolgere un'attività di ricognizione, analisi e sintesi la giunta regionale - su proposta di Zorzato – ha deciso di costituire un gruppo tecnico di studio e di lavoro composto da dirigenti e funzionari della Direzione Urbanistica e Paesaggio, prevedendone l'integrazione con personale di altre strutture regionali di cui si rendesse necessaria la collaborazione. Il gruppo sarà coordinato dal Commissario Straordinario per il Territorio. Il primo e più immediato obiettivo sarà la raccolta sistematica e ragionata di tutte le leggi con implicazioni urbanistico-territoriali. Sulla base di questa verifica preliminare saranno inoltre individuate ed analizzate le criticità della legge regionale in materia di governo del territorio (L.R. n. 11/2004), in relazione alle altre normative regionali, ed elaborata una prima ipotesi di riordino normativo. "L'obiettivo finale e più ambizioso – conclude Zorzato – è arrivare a impostare una

legge-quadro ordinata, di facile consultazione, aggiornata. Un'operazione di riassetto che, con meno burocrazia, più certezze e minori costi, si traduca in un vantaggio reale per tutti e soprattutto per il cittadino".

Fonte: *Regione Veneto*

#### **Piano Casa:** Piano città ad applicazione difficile

18/05/2011. Non ci sarà nessun boom immediato di riqualificazione urbana grazie alle norme del decreto legge sul cosiddetto "Piano città" (articolo 5, commi 9-14)

Il meccanismo immaginato dal decreto è quello di indirizzi statali da recepire con legge regionale entro 60 giorni, dopo i quali entreranno in vigore norme statali self-executing, in due tranche (alcune subito, altre dopo ulteriori 60 giorni).

Tuttavia il combinato disposto di norme statali scritte male e di una materia sulla quale le Regioni vogliono rivendicare le loro competenze fa pensare che l'attuazione non sarà una passeggiata.

Anche perché, è cosa nota, proprietari, professionisti e imprese vogliono certezze prima di muoversi, ed è dunque molto difficile che si avventurino in richieste di permesso di costruire in deroga al Prg, per vaste operazioni di riqualificazione urbana, con la Regione che rivendica la validità delle proprie leggi e il Comune che non ne sa niente. Soprattutto se, come si diceva, le norme statali che bisognerebbe applicare sono poco chiare.

Tuttavia l'Ance ritiene positivo lo stimolo che ha mosso il Governo, il tentativo cioè di dare una spinta alle operazioni di riqualificazione urbana. «L'obiettivo – ragiona Massimo Ghiloni, massimo esperto Ance in materia di edilizia privata – non può che essere condivisibile, e anche lo strumento delle norme cedevoli è ammesso dalla Corte costituzionale. Sì, forse 60 giorni è un termine troppo stretto, specie se dall'entrata in vigore del decreto...». «Sì – aggiunge Ghiloni – qualche dubbio interpretativo le norme lo sollevano, e certo è auspicabile l'intervento organico da parte di leggi regionali. Però queste norme possono avere un effetto di stimolo verso le Regioni, e anche applicarsi autonomamente in caso di blocco dei Comuni».

Fonte: *Edilizia e territorio, Gruppo 24ORE - n. 19 16-21 maggio 2001*

**Decreto legge 13 maggio 2011 n. 70** – Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia – Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio 2011

#### **Piano Casa:** Scia a maglie larghe e riqualificazione urbana nel DI Sviluppo. Ridotti da 60 a 30 giorni i termini per la Scia, previsti premi volumetrici anche per il non residenziale nel nuovo Piano Casa

18/05/2011, È entrato in vigore il 14 maggio scorso il decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011 (il cosiddetto Decreto Sviluppo), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio.

Il provvedimento, finalizzato al rilancio dell'economia, contiene diverse misure di semplificazione dell'attività edilizia, tra le quali alcune riguardano la riqualificazione urbana e la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

*Norme per un "Piano Città"*

All'art. 5, commi da 9 a 14 viene introdotta una normativa quadro nazionale per la riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate: si tratta di una nuova versione del Piano Casa che riguarda però solo le aree urbane degradate. Il decreto legge prevede che le Regioni (anche quelle a Statuto speciale) approvino entro 60 giorni dall'entrata in vigore del provvedimento specifiche leggi per incentivare la riqualificazione delle aree urbane degradate "con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare", anche con l'obiettivo di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

Ciò anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; la possibilità di delocalizzare le volumetrie in area o aree diverse; l'ammissibilità di modifiche di destinazioni d'uso, purché tra loro compatibili o complementari; la possibilità di modificare la sagoma per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Qualora le Regioni non abbiano provveduto all'approvazione di specifiche leggi regionali, è stabilito che le premialità introdotte dal decreto sviluppo diventano immediatamente applicabili una volta trascorsi 120 giorni dall'entrata in vigore del provvedimento. Quindi le Regioni avranno 4 mesi di tempo per eventualmente escludere l'applicazione della norma sul loro territorio.

In assenza di una legge regionale, il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva scatta automaticamente per le Regioni a statuto ordinario una volta trascorso il termine di 120 giorni. È prevista la possibilità di ampliamenti fino al 20% per gli immobili residenziali, mentre per gli edifici non residenziali (ad esempio edifici industriali, magazzini, negozi) l'aumento di volumetria potrà arrivare fino al 10%. Sono esclusi da questi interventi gli edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, ad eccezione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria.

Il provvedimento prevede inoltre che entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge e fino all'entrata in vigore della normativa regionale, nelle Regioni a statuto ordinario si applicano anche altre disposizioni. Si tratta dell'ammissibilità del permesso di costruire anche per il cambio di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni d'uso tra loro compatibili o complementari; e dell'adozione e approvazione dei piani attuativi in Giunta comunale anziché in Consiglio.

*Scia a maglie larghe*

In materia di Scia una delle novità principali introdotte dal Decreto Sviluppo è il dimezzamento da 60 a 30 giorni del termine per le verifiche ex-post da parte delle amministrazioni sugli interventi realizzati con la Segnalazione certificata di inizio attività. Viene fornita inoltre un'interpretazione autentica che equipara la Scia alla Dia (Denuncia di inizio attività): il campo di applicazione del nuovo titolo abilitativo viene esteso agli interventi edilizi precedentemente compiuti con la Dia.

La Scia potrà quindi essere presentata per interventi quali la manutenzione straordinaria che incide su parti strutturali, il risanamento e restauro, la ristrutturazione edilizia leggera, le varianti in corso d'opera al permesso di costruire. La Scia non sostituisce la Super-Dia mentre si può applicare anche agli interventi edilizi in zona sottoposta a vincolo, ma in tali casi è comunque necessario il previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione competente.

Nei procedimenti amministrativi per i quali la Scia costituisce titolo abilitativo idoneo, la mancata pubblicazione online da parte dell'amministrazione dei documenti richiesti ai fini della validità dell'istanza, legittima comunque l'istante a iniziare l'attività dalla data di presentazione della Segnalazione. In questo caso la P.A. non potrà respingere l'istanza, adducendo la mancata presentazione degli atti o documenti necessari non pubblicizzati sul sito web dell'ente, e l'eventuale provvedimento di diniego sarebbe nullo.

Il Decreto Sviluppo prevede infatti l'obbligo per tutte le amministrazioni pubbliche di pubblicare sui propri siti istituzionali, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento, l'elenco degli atti e documenti che il prestatore deve produrre a corredo della sua domanda, per ciascun procedimento e di competenza di ogni singolo ente.

Fonte: *sito internet casa e clima*

---

**Piano Casa:** Di Sviluppo, l'INU al Parlamento: "fermare il nuovo Piano Casa". Appello a deputati e senatori per bloccare le norme sulla riqualificazione urbana e sul diritto di superficie di 20 anni sulle spiagge

---

17/05/2011. Inizierà dalla Camera dei Deputati l'iter di conversione in legge del Decreto Sviluppo, il provvedimento urgente per il rilancio dell'economia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio.

Nel corso dell'esame del decreto in Parlamento ci sarà spazio per apportare eventuali modifiche o integrazioni, come chiede anche l'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) che in una nota si appella a deputati e senatori chiedendo di "fermare il Piano casa" e di ridurre ulteriormente la durata del diritto di superficie sulle spiagge, passata nella versione finale del provvedimento a 20 anni contro i 90 anni ipotizzati in un primo momento (leggi tutto). Secondo l'INU 20 anni sono ancora troppi, soprattutto in assenza dell'inserimento della concessione in una logica di programmazione integrata degli interventi per il rilancio del comparto turistico e in una cornice di pianificazione territoriale e paesaggistica.

*Critiche al nuovo Piano Casa*

L'Istituto si dice invece deluso per il mantenimento delle norme sul rilancio del fallimentare "piano casa", diventato "piano città". L'INU denuncia la "rozzezza culturale e disciplinare con cui è trattata una problematica delicatissima, che riguarda le modalità di riqualificazione urbana che non possono essere ridotte alla sola presenza di 'destinazioni tra loro compatibili' e alle modifiche alla sagoma degli edifici per una 'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti'". Per questi motivi l'INU fa appello ai Deputati e ai Senatori, della maggioranza e dell'opposizione, chiedendo loro – nella fase di riconversione in legge del Decreto – "di aver coraggio e sensibilità istituzionale nei confronti della cultura amministrativa, pianificatoria e paesaggistica del Paese e di valutare attentamente le conseguenze negative di queste norme sul nostro territorio e sulle sue stesse prospettive di sviluppo sostenibile".

*Perequazione e compensazione urbanistica*

Al contempo l'INU chiede che, nella fase di riconversione in legge del decreto, "misure ormai culturalmente e tecnicamente mature, relativamente alla disciplina di alcuni strumenti utilizzati comunemente, quali l'istituto della perequazione e quello della compensazione urbanistica – ancora non disciplinati da una norma statale – e le nuove forme di finanziamento di infrastrutture e opere pubbliche gestite dalla pianificazione siano disciplinate da legge nazionale. Potrebbe essere anche questa l'occasione per raccordare le obsolete norme della vecchia legge urbanistica del 1942 con l'innovazione delle varie leggi regionali".

*Serve una legge sui principi fondamentali del governo del territorio*

Più in generale l'Istituto ricorda al Governo e al Parlamento che è "attesa, ormai da molti anni, la 'legge sui principi fondamentali del governo del territorio'. Un provvedimento a 'costo zero' che è fermo da diversi anni nelle competenti Commissioni parlamentari. Unico provvedimento che garantirebbe maggiore solidità giuridica alla legislazione regionale, oltre a risolvere le continue situazioni contraddittorie determinate da una giurisprudenza ondivaga. Un provvedimento, infine, che potrebbe avere, questo sì, in modo assai più organico e condivisibile, robuste e più sicure misure indirizzate allo sviluppo secondo i principi comunitari della 'economicità ed efficienza'".

Fonte: sito internet casa e clima

---

**Piano Casa:** Decreto Sviluppo, Architetti: occasione perduta per rendere sostenibile la vita nelle città italiane

---

16/05/2011 - "Il Di Sviluppo non soddisfa gli architetti italiani: poteva essere una occasione per predisporre un progetto complessivo che, usando nuovi strumenti normativi e applicando chiari principi di sostenibilità ambientale, avviasse quel processo di recupero del patrimonio edilizio e di ridisegno delle città che i cittadini aspettano. Invece esso introduce novità normative, non legate tra loro, che forse aiutano i processi economici e di investimento, ma non sono finalizzati alla qualificazione degli spazi urbani e abitativi e rischiano di produrre danni al paesaggio urbano e rurale. Per questo motivo, in relazione alla prossima fase di conversione legislativa, offriamo da subito il nostro fattivo contributo per definire norme condivise nelle quali i mezzi innovativi di semplificazione e razionalizzazione siano utili a un progetto coerente, ambientalmente ed economicamente sostenibile, finalizzato al benessere dei cittadini, alla salvaguardia del territorio e alla qualificazione delle città".

È quanto afferma il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori.

Entrando nel merito del DL, gli architetti sottolineano che "se la scelta di operare con la SCIA al posto della DIA finalmente chiarisce e semplifica, il silenzio assenso sui permessi per costruire è una "non scelta", che abdica alla possibilità della PA di esercitare un controllo sulle trasformazioni del territorio e sul fornire certezza del diritto svilendo al contempo il ruolo e la professionalità dei tecnici progettisti. Tenuto conto delle difficoltà degli uffici tecnici degli Enti, proponiamo invece che si definisca una riduzione drastica della documentazione sulla quale la PA si esprima, con chiarezza e in tempi certi, lasciando agli architetti di certificare tutti gli apparati tecnici di supporto, anche con l'ausilio di organismi terzi di validazione costituiti presso gli Ordini a cui rivolgersi volontariamente".

"Sulle opere pubbliche - continua il Consiglio Nazionale - mentre è apprezzabile l'istituzione, presso le Prefetture, di appositi elenchi di fornitori e prestatori di servizi non soggetti a rischio di inquinamento mafioso, l'estensione dell'istituto della concessione per la realizzazione di opere pubbliche, in deroga ai programmi triennali, rischia di compromettere una coerente programmazione ed una corretta gestione del territorio; quanto, poi, all'innalzamento della soglia per l'applicazione di procedure semplificate vorremmo avere certezze sul fatto che non riguardi gli incarichi di progettazione".

Per il Consiglio Nazionale "la promozione degli strumenti di trasferimento e di premialità volumetrica, infine, sono utili solo laddove vengano integrati in un Piano Nazionale che, senza sottrarre alle Regioni diritti e doveri di legiferare, stabilisca in modo chiaro che siano possibili solo laddove non si consumi ulteriore suolo, si applichino standard alti di eco compatibilità, si diano garanzie ai cittadini sulla durata dell'edificio e sui bassi costi di manutenzione, si qualifichino degli spazi pubblici adiacenti: sempre nel rispetto e nella promozione dei Beni culturali e del paesaggio".

Fonte: a cura di Ufficio Stampa CNAPPC

---

**Piano Casa:** Decreto sviluppo: Aniem, elementi positivi che modernizzano il settore

---

16/05/2011. Presidente Piacentini: "Serve un ulteriore sforzo per liberare potenzialità e capacità presenti nel tessuto imprenditoriale italiano. Dotiamo il comparto edilizio di contratti di rete per dare impulso al settore".

Il decreto legge sullo sviluppo, licenziato la scorsa settimana dal Consiglio dei Ministri, è un passo avanti positivo per l'Aniem: l'Associazione delle pmi edili della Confapi apprezza alcuni elementi di coraggiosa innovazione presenti nel decreto ma sottolinea tuttavia l'esigenza di dare un impulso più deciso alla modernizzazione, liberando potenzialità e capacità presenti nel tessuto imprenditoriale.

“Apprezziamo particolarmente – sostiene il Presidente Dino Piacentini - il tentativo di qualificare maggiormente il sistema degli appalti pubblici, disincentivando il ricorso esasperato ai contenziosi e ponendo un tetto alle riserve. Si tratta di misure che tendono ad eliminare elementi patologici che ostacolano la funzionalità e la modernizzazione del nostro settore rispetto ad altri Paesi”.

“Siamo favorevoli - continua Piacentini - a sistemi di gara che consentano di effettuare una valutazione sostanziale dei soggetti partecipanti, rapportata alla specifica opera da eseguire; in questo senso riteniamo che l'offerta economicamente più vantaggiosa costituisca il criterio che offra più garanzie, ma deve fondarsi su una progettazione compiuta sulla quale confrontare le diverse proposte realizzative: è questo il contesto indispensabile per garantire non alterazione della concorrenza, effettiva parità di trattamento tra gli operatori, una significativa riduzione delle perizie di variante in corso d'opera.”

L'Aniem sta definendo schemi di protocollo e linee guida operative per concordare con le stazioni appaltanti modalità di gestione degli appalti che, partendo da questi presupposti, consentano di individuare l'offerta migliore sulla base di una valutazione di più parametri.

*Invitiamo il Governo a sostenere la competitività del nostro sistema imprenditoriale.*

Un recente studio di Bankitalia ha evidenziato l'arretratezza italiana sulle esperienze di partenariato pubblico-privato ad ulteriore dimostrazione che occorrono strumenti in grado di aiutare il sistema economico a crescere. In un sistema produttivo costituito quasi totalmente da pmi è indispensabile una politica industriale che incentivi e favorisca lo sviluppo di sistemi di aggregazione: i contratti di rete devono essere utilizzati anche nel settore delle infrastrutture e dei lavori pubblici. Si tratta di uno strumento che può favorire le imprese locali e rendere più forte il nostro sistema produttivo. Aniem sollecita pertanto, il Parlamento ed il Governo a dotare il comparto dell'edilizia di questo strumento.

Piacentini, infine, saluta con soddisfazione l'apertura al tema della demolizione e ricostruzione, “una possibilità che può consentire di sviluppare progetti di riqualificazione integrati ed incisivi per rendere più moderne ed efficienti le nostre città, anche da un punto di vista della sostenibilità ambientale”

In particolar modo la revisione del piano casa viene incontro alla sostenibilità energetica degli edifici e va nelle direzioni di un auspicabile rinnovo del tessuto urbano. In una fase economica di forte difficoltà questo decreto risolve grandi problematiche, ma la sua applicazione necessita controllo e regolamentazione, per evitare che vengano attuate nel tempo speculazioni immobiliari.

*Fonte: Ufficio stampa ANIEM*

**Politiche abitative:** Eco-quartieri in Italia: al via progetto per la rigenerazione urbana. Obiettivo la riprogettazione eco-compatibile dei vecchi quartieri residenziali e il recupero delle aree dismesse

16/05/2011. Contribuire all'affermazione della rigenerazione urbana e ambientale come chiave strategica per lo sviluppo: è questo l'obiettivo del progetto “Ecoquartieri in Italia: un patto per la rigenerazione urbana”, lanciato da GBC Italia, Legambiente e AUDIS (Associazione Aree Urbane Dismesse).

Il progetto, che sarà illustrato nel corso di un incontro a Milano il prossimo 6 giugno, presso la sede di Assimpredil, si concentra sulle città e sul loro intorno e punta sulla riprogettazione dei quartieri residenziali (pubblici o privati) costruiti negli anni '50-'70 (oggi entrati in crisi strutturale) e sul recupero di aree dismesse (produttive, terziarie, militari, demaniali, ecc).

*Gli obiettivi*

“Ecoquartieri” si propone di individuare un modello di “Patto per la rigenerazione urbana” al quale i soggetti di una data realtà possano liberamente ispirarsi per definire i sistemi di responsabilità, di diritti e doveri, di garanzie e benefici che possano derivare a tutti i contraenti. Inoltre, si punta a definire una strumentazione di supporto che possa accompagnare un progetto di ecoquartiere dalle fasi iniziali di assunzione delle decisioni fino alla progettazione e realizzazione degli interventi, attraverso percorsi trasparenti di progettazione integrata e partecipata e includendo meccanismi di garanzia di tutte le parti in campo.

*Riprogettazione dell'esistente*

“Costruire sul costruito, rigenerare le parti che hanno perso vitalità ma che hanno una storia consente – sottolinea in una nota AUDIS - di partire da una condizione di vantaggio perché si interviene in un contesto nel quale sono già presenti valori e fattori importanti dai quali partire: infrastrutture, viabilità, attività, comunità di abitanti. Non si deve partire da zero nel creare quella complessità di funzioni che è universalmente riconosciuta come valore maturo delle città capaci di generare sviluppo economico e sociale. Inoltre ogni 'guasto' ambientale riparato in un'area già edificata crea un vantaggio doppio alle comunità: diminuisce il carico ambientale complessivo e risparmia consumo di nuovo territorio”.

*Fonte: sito internet casa e clima*

**Politiche abitative:** Napoli, Berlusconi: stop alle demolizioni delle case abusive. Il premier annuncia: pronto un provvedimento che sospende gli abbattimenti fino alla fine dell'anno. Ma la Lega frena

14/05/2011. Nel corso di un collegamento telefonico con Radio Kiss Kiss Napoli, il presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, ha annunciato un provvedimento che sospenderà gli abbattimenti delle case abusive a Napoli, al fine di valutare meglio il problema e trovare una soluzione.

“Per quanto riguarda gli abbattimenti delle case abusive - ha detto il premier - ho già pronto, e lo farò vedere nel mio incontro di domani con i cittadini, un provvedimento che sospenderà gli abbattimenti e ci darà il tempo necessario per valutare serenamente il problema in vista di una definitiva soluzione”.

“Il provvedimento – ha aggiunto Berlusconi – prevede la sospensione degli abbattimenti fino alla fine dell'anno e quindi avremo il tempo per rimediare a questa situazione insostenibile”.

*La Lega frena*

A questa affermazione è seguita però la frenata della Lega Nord. “Sicuramente Berlusconi dovrà parlarne anche con la Lega”, ha dichiarato il ministro per la Semplificazione legislativa, Roberto Calderoli. “Personalmente, indipendentemente da dove siano collocati gli immobili, sono contrario a fermare abbattimenti già disposti di costruzioni abusive, che tra l'altro non avrebbero neppure potuto essere sanate nei precedenti condoni edilizi”, ha aggiunto l'esponente del Carroccio. “Non possono esistere nel Paese zone franche per la legge - conclude Calderoli - perché la legge deve essere uguale per tutti”.

*Fonte: sito internet casa e clima*

---

**Rapporti e studi:** Costi di costruzione fabbricati + 4,7%. Istat, 1°trimestre 2011. Mano d'opera e materiali di costruzione costano di più

---

18/05/2011. Siamo di fronte a una crescita dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali. A comunicarlo l'Istat, che in una nota riporta, per il primo trimestre 2011, un costo di costruzione aumentato del 2,7% rispetto ai tre mesi precedenti e del 4,7% rispetto al primo trimestre 2010.

Le cause, specifica il comunicato, sono da ricercarsi negli aumenti del costo di mano d'opera (+2,6 punti percentuali) e dei prezzi dei materiali da costruzione (+1,9 punti percentuali). Nel primo trimestre 2011 e sempre con riferimento al trimestre precedente, gli indici per gruppo hanno registrato incrementi del 2,1% sia per la mano d'opera, sia per i trasporti e noli, e del 3,8% per i materiali. Se invece il paragone lo si fa con il primo trimestre 2010, si nota come il costo della mano d'opera sia aumentato del 4,7%, mentre quello dei materiali del 4,9% e quello dei trasporti e noli del 4,3%

*Fonte: sito internet casa e clima*