

KILOMETROZERO

www.kilometrozero.netsons.org

Numero settanta - Anno VIII

Novembre 2022





Su il sipario

Editoriale di Alessandra Savino

Lo affermava Plinio il Vecchio ed è opinione condivisa anche in tempi moderni: <<La casa è dove si trova il cuore>>. Uno spazio sicuro, un rifugio, una dimensione intima. Svariate possono essere le definizioni di 'casa', luogo prediletto della letteratura, a partire dalle tragedie greche fino alle poesie contemporanee. Tra gli scaffali di una biblioteca dei nostri giorni troviamo titoli che parlano da sé come "Casa" di Carson Ellis, "La casa olandese", il romanzo finora più venduto dell'autrice, giornalista e libraia di Nashville Ann Patchett, o "La casa del tempo" di Roberto Piumini e Roberto Innocenti. Spostandoci sul versante cinematografico, poi, non sono pochi

i registi che hanno scelto di ambientare i loro film totalmente all'interno di un'abitazione. A partire dal celebre "La finestra sul cortile" di Alfred Hitchcock, una delle prime pellicole ad essere state ambientate in una casa. Indimenticabile anche "Una giornata particolare" di Ettore Scola in cui proprio in un palazzo popolare semi deserto una casalinga sposata e madre di sei figli e il vicino omosessuale stringono una forte amicizia. E, in ultimo, *chi non è rimasto rapito, all'interno di una casa, dalla simpatia del piccolo protagonista di "Mamma, ho perso l'aereo" di Chris Columbus?* •



Casa dolce...cara?

di Gianna Larosa

Come in tutti gli ambiti sociali, gli ultimi due anni trascorsi hanno disegnato nuovi scenari anche nel mercato immobiliare.

Con la pandemia si scopre l'importanza della casa come luogo di protezione familiare, l'unica arma di difesa a disposizione in quei mesi difficili, dove l'ipotesi di un vaccino anti-covid in tempi brevi appariva così lontana. La casa non solo ha favorito la protezione dal contagio ma ha anche garantito una continuità lavorativa e scolastica, grazie allo smart-working che continua ancora oggi ad essere utilizzato. Le metrature ampie hanno avuto importanza rilevante e le scelte di acquisto si sono indirizzate verso abitazioni con più vani.

Le banche, al fine di scongiurare la crisi immobiliare, avevano smussato le normative sui mutui e le famiglie, non potendo spendere in altro, avevano creato una sorta di resilienza economica alla quale attingere per anticipi consistenti.

Per contrastare l'aumento dei prezzi delle case, nelle dinamiche mondiali, le banche centrali hanno aumentato i tassi d'interesse, provocando un freno nelle compravendite.

L'effetto boomerang è dato dal fatto che rendendo inaccessibili i prezzi di acquisto, scende l'inflazione, scemano gli investimenti ed i prezzi calano.

Questa dinamica sembra non riguardare l'Italia, i dati Istat del secondo trimestre dell'anno segnano un aumento del 2,3% sul trimestre precedente, e del 5,2% sullo stesso trimestre 2021. Ciò dipende dall'aumento delle quotazioni per le nuove abitazioni, e dall'aumento dei costi di materiali da costruzione ed energia dovuti alla guerra, che però non hanno scoraggiato gli italiani ad acquistare nuove case, registrando nel primo semestre un aumento del 12,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Come si allinea Palo del Colle nella compravendita immobiliare?

Dai dati aggiornati ad Ottobre 2022 di **Immobiliare.it**, i costi per le vendite di nuovi appartamenti sono di 1135€ al mq, con una diminuzione del 1,82% rispetto a Ottobre 2021 (1.156 €/m²), registrando una diminuzione del 27,5% anche rispetto alla media provinciale di 1564€.

Ad Ottobre 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,88 al mese per metro quadro, dato in aumento del 6,52% rispetto ad Ottobre 2021.

I costi di acquisto sono in discesa mentre aumentano quelli per gli affitti. La causa di questo fenomeno in controtendenza rispetto ai mercati nazionali sembra essere attribuita al fatto che a Palo del Colle non ci sono appartamenti nuovi in vendita, alcuni cantieri sono fermi da anni per mancanza di concessioni e le vendite riguardano le

abitazioni usate di privati che valutano gli immobili e ne definiscono un prezzo di tipo "comparativo", cioè sulla base delle caratteristiche dell'immobile e della zona di ubicazione.

Il **Borsino Immobiliare** infatti indica costi differenti in base alla zona immobiliare di riferimento, e le suddivide in: **Zone Centrali** (Nucleo Antico e Adiacente), **Zone Semicentrali** (Madonna della Stella-Favambola-Langillana-Prolungamento Modugno SS96), **Zone Periferiche** (Auricarro e Zona Agricola).

Molte case sono state affittate a causa della difficoltà di venderle al prezzo stabilito e quindi molti proprietari, al fine di evitarne la svendita, hanno preferito affittarle. Le richieste più frequenti riguardano il 3 vani

con garage, mentre la scelta del 4 vani è generalmente un cambio casa, quindi un passaggio da una casa più piccola ad una più ampia. Il centro storico è destinato agli amatori del genere, ma presenta molte difficoltà legate alla mancanza di garage, e di parcheggio adiacente.

Chi sceglie di acquistare casa a Palo del Colle generalmente lo fa per godere degli spazi periferici e la scelta è determinata anche dalle pertinenze: giardini, terrazzi, ampi balconi sono le caratteristiche più ricercate.

I cittadini di Palo del Colle hanno usufruito degli accessi all' **Ecobonus 110%**, ma la normativa ha subito innumerevoli variazioni dall'inizio dell'anno fino all'estate, cambiando le

carte in tavola a tutti i progetti che erano stati avviati.

Sono state rese difficoltose le cessioni dei crediti da parte delle imprese che si erano impegnate con i proprietari per l'esecuzione dei lavori applicando lo sconto in fattura e le banche, a contratti definiti, non hanno più accettato le cessioni.

Le imprese hanno l'obbligo di eseguire i lavori ma non possono monetizzare i crediti perché le banche hanno bloccato il processo di cessione. Le normative, seppur corrette, sono state emanate in modo scorretto, spesso ad uffici chiusi per il fine settimana, e molti operatori del settore si sono ritrovati il lunedì mattina ad affrontare una serie di variazioni che invalidavano pratiche già chiuse.

Negli ultimi mesi le imprese avevano ripreso a lavorare con **Poste Italiane**, l'unico istituto di credito che accettava le cessioni non da parte delle imprese ma dal contribuente, alla non certa modifica tariffa del 30%. Ma è notizia di questi giorni che anche Poste ha bloccato le cessioni, sospensione che ancora non si sa quanto durerà.

Le normative antifrode del Governo Draghi hanno limitato molto le banche ad accettare le cessioni, perdendo così il principio di circolarità dei crediti, a discapito della buona fede di chi aveva progettato in tutta trasparenza.

Cosa aspettarsi dal futuro? Il **Governo Meloni** si dice pronto a tutelare la casa come bene primario, ma prima ancora della tutela si deve lavorare sulla possibilità di averne una. •



Le attività commerciali a Palo del Colle alle prese con il "caro bollette"



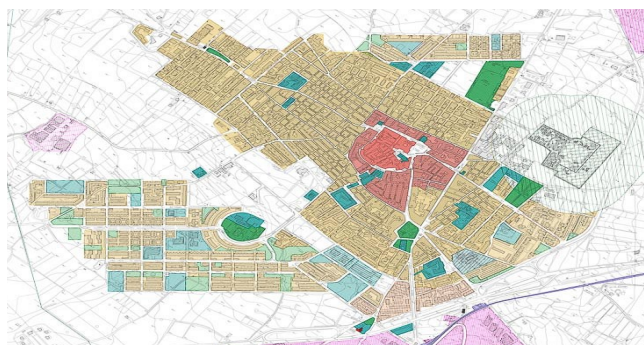
L'immobilismo dell'edilizia bloccato dal piano urbanistico

di Leonardo Giovanniello

Palo del Colle sembra un cantiere a cielo aperto, conseguenza dei vari provvedimenti governativi che hanno introdotto molteplici bonus (110%, facciate e riqualificazione energetica), potrebbe quasi sembrare che l'edilizia nel nostro borgo abbia ripreso vigore. Purtroppo sarebbe una impressione errata, a parte pochi permessi di costruire che sono essenzialmente il frutto di demolizione di vecchi caseggiati su cui realizzarne di nuovi.

Kilometrozero ha deciso di approfondire questo importante tema su tre direttive, lo stato del piano urbanistico generale, la situazione dell'edilizia sociale e il rilancio del settore comunale dell'urbanistica.

A **Tonino Amendolara**, ingegnere e consigliere comunale di **Forza Italia**, estensore di gran parte dei comparti che formano il **PUG** (Piano Urbanistico Generale) abbiamo chiesto di spiegarci origini e



PUG di Palo del Colle

caratteristiche di questo strumento di pianificazione «Siamo stati tra i primi comuni ad approvare il Pug che prevedeva l'aumento globale della volumetria di circa un milione di metri cubi, il nostro piano di fabbricazione era fermo al 1973»; purtroppo essere stata una avanguardia ha portato ad approvarlo «sulla base del piano paesaggistico regionale poi sostituito nel 2015 dal PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), quest'ultimo al contrario del piano precedente era stato definito con i rilievi sul territorio che ha portato a nuovi vincoli su cinque comparti non previsti dal pug».

Dal 2015 il problema principale della mancata attuazione consiste nel fatto che al pug dovrebbe essere fatta «una variante strutturale per adeguarlo al pprr».

Quindi la conseguenza è che «di questo piano regolatore non si è costruito nulla» senza che l'attuale amministrazione chiarisca modi e tempi per renderlo attuabile ad esempio «ridimensionando i comparti per permettere le micro costruzioni di lotti per una ventina di abitazioni».

Secondo capitolo è quello sull'edilizia residenziale sociale, in base all'ultima relazione annuale pubblicata dell'Arca Puglia, datata 2020, nel nostro Comune sono censiti 111 abitazioni e 2 locali pertinenziali. Anche la costruzione di abitazioni destinate alle famiglie bisognose è totalmente inattiva. L'ultimo atto amministrativo di una certa rilevanza è stato fatto dalla amministrazione **Anna Zaccheo**. Nel 2017 fu indetto un bando di concorso per l'assegnazione di 10 alloggi in locazione, ma ancora nel 2019 a causa di vari problemi, tra cui anche occupazioni abusive, non era stata definita la relativa assegnazione.

Ultima tematica riguarda il motore dello sviluppo edilizio: l'ufficio comunale dell'urbanistica, nel consiglio comunale di ottobre **Pino Iurilli**, consigliere di maggioranza di **Sud al Centro** ne ha segnalato le carenze «un dirigente che ha avuto nel suo PEG un 30 per cento di indirizzo e non si attiva, a cosa si dedica questo dirigente?» ed il motivo di tale addebito sta nel fatto che su 115mila euro abbiamo speso solo 3mila, eppure c'erano 8mila euro di supporto al RUP e quindi tranquillamente il dirigente poteva fare il suo dovere» per concludere «i dirigenti se li devono meritare i premi sugli incentivi» e per questo «sarò molto attento alla prossima relazione dell'OIV».

Kilometrozero ha avuto un colloquio con **Tommaso Amendolara** sulla situazione dell'urbanistica ad ottobre 2020, in coincidenza con l'insediamento della nuova amministrazione, «la carenza di personale era evidente con la presenza di soli 2,5 dipendenti (un funzionario, un tecnico a tempo parziale ed un amministrativo), entro fine 2022 si

passerà a 4,5 e nel 2023 si prevede l'aggiunta di una ulteriore unità». Il primo cittadino chiarisce che «l'inserimento di una nuova risorsa ha bisogno di un tempo di formazione e dotazione, per questo passano circa sei mesi prima che possa essere pienamente operativa. Ma la gradualità dell'ampliamento della pianta organica ha comunque portato iniezioni di efficienza nel settore, basta riscontrare l'aumento degli oneri di urbanizzazioni passati da 155mila euro nel biennio 2019/2020 ai 330mila del 2021, mentre per il 2022 si prevede un leggero aumento rispetto all'anno precedente. Aumentate anche le pratiche autorizzate sui permessi di costruire mentre quelle per Cila e Scia hanno visto un aumento negli ultimi 18 mesi grazie alle varie agevolazioni governative».

Concludiamo ricordando che sono decenni che a **Palo** lo sviluppo edilizio si è fermato, diversamente dai paesi limitrofi, questo genera due effetti perversi, il mercato immobiliare in assenza di nuove case provoca l'aumento di valore delle poche case in vendita inducendo i residenti palesi a trasferirsi nei paesi vicini dove un mercato di nuove case ne calmeria i prezzi.

L'amministrazione **Amendolara** conosce perfettamente questa situazione ma la consapevolezza, al momento, non ha generato nessuna azione, ha perfettamente ragione il sindaco quando afferma che «**problemi complessi hanno bisogno di soluzioni complesse**» ma ci permettiamo di segnalare che l'inazione aggrava i problemi, forse la «mucca nel corridoio» è un Pug totalmente sbagliato che va ripensato integralmente con comparti talmente estesi sulla carta che impediscono la realizzazioni di qualunque progettualità. •

E' possibile leggere la versione completa di questo articolo sul nostro sito web all'indirizzo: www.kilometrozero.netsons.org

Il questionario di Proust

di Franco Taldone

A iniziare da questo numero, **Kilometrozero** proporrà ai suoi lettori un breve «questionario di Proust» rivolto ad un personaggio pubblico della città, politico e non. Il «questionario di Proust» è apparentemente uno scherzo frivolo. In realtà, chi lo accetta mette in gioco il suo esprit, incompatibile, come avevano ben compreso **Proust** e **Wilde** trovando il «questionario» gustosamente disinibitore, sia con la pedanteria degli specialisti che con l'approssimazione dei dilettanti. Le risposte, pur necessariamente brevi, possono rivelarsi paradossali lenti d'ingrandimento.

Il primo ad accettare il «test» è **Tommaso Amendolara**, attuale sindaco della città.

D. Le città, oggi a rischio inedito di diventare comunità di destini individuali, richiedono scelte di prospettive polifoniche. La tua scelta?

R. Scorgere nei destini individuali di una città come Palo, la città a cui appartengo e la mia città, altrettante potenzialità di collettività. Rafforzare la consapevolezza di comunità valorizzando quelle pratiche umane in cui sia presente la componente del dono, della gratuità, senza di cui una comunità, per definizione, non può darsi.

D. Don Tonino Bello invitava al ritorno ai «fondamentali». Quali sono i tuoi «fondamentali»?

R. Ascolto e dialogo.

D. Le tue personalità politiche storiche di riferimento?

R. L'intelligenza e la sensibilità storiche di Aldo Moro, la dirittura di Sergio Mattarella.

D. Dei titoli di libri che un politico dovrebbe leggere per orientarsi, oltre che per informarsi?

R. «Mistica arte. Lettere sulla politica» di Don Tonino Bello; testi di tecnica di politica democratica. •



“La parola all'esperto”

di Stefano Manco

Intervista a Rossella Calabrese

Bonus edilizia, PNRR e governo del territorio sono i temi che abbiamo affrontato con Rossella Calabrese, responsabile del team redazionale che cura la sezione informazione, le pubblicazioni e i canali social di **Edilportale**. Con uno sguardo rivolto al futuro e alle comunità locali, ecco cosa ci ha raccontato la caporedattrice del più famoso portale d'informazione tecnica per l'edilizia italiana.

Dopo un periodo di rilancio legato ai bonus e agli incentivi statali, come stanno cambiando le case degli italiani?

I bonus edilizi esistono da diversi anni e, quando sono stati fruibili solo attraverso la detrazione Irpef, hanno avuto un successo costante ma moderato. Il boom è iniziato nel 2020 con l'introduzione del superbonus 110% e delle nuove forme di fruizione, sconto in fattura e cessione del credito, due elementi di novità che consentono di fare i lavori senza sborsare nemmeno 1 euro. In poco più di 2 anni, hanno eseguito lavori di miglioramento energetico con il superbonus 40mila condomini e 287mila abitazioni singole. Questo ha comportato un notevole onere per la collettività: solo per il superbonus 110%, la spesa per lo Stato ha raggiunto i 60 miliardi di euro. Oggi queste abitazioni sono molto più efficienti da punto di vista energetico e spesso anche sismico, il loro valore di mercato si è incrementato notevolmente e i proprietari spendono meno per riscaldarle e raffrescarle, con un risparmio annuo medio in bolletta di 500 euro.

Quali sono le prospettive per il mondo dell'edilizia nei prossimi anni?

Le truffe ai danni delle casse pubbliche, messe in atto da chi ha approfittato di una normativa con pochi controlli, ha indotto il Governo a rendere più difficile la cessione del credito, con il risultato di bloccare il mercato, che proprio grazie ai bonus era cresciuto in maniera esponenziale. I correttivi allo studio faranno ripartire le cessioni ma il settore dovrà ripartire con meno aiuti. Per il 2023, Ance prevede che gli investimenti legati al superbonus su edifici unifamiliari si ridurranno del 24%. Gli investimenti in costruzioni, in generale, si ridurranno del 5,7%. Per contro, cresceranno del 25% gli

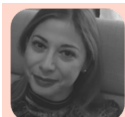
investimenti in opere pubbliche legati al PNRR.

Renovation Wave e PNRR, quali cambiamenti ci possiamo aspettare nella gestione degli spazi pubblici?

La Renovation Wave punta alla riqualificazione energetica degli edifici pubblici e privati, al fine di ridurre le emissioni, migliorare la qualità della vita delle persone che vivono e utilizzano quegli edifici e creare posti di lavoro green nel settore edile. Anche il PNRR ha, tra i suoi obiettivi, quello di migliorare la qualità del decoro urbano, del tessuto sociale e ambientale riducendo le emissioni, mettere in sicurezza le aree più a rischio frane o allagamenti e valorizzare il territorio. L'attenzione agli spazi pubblici si ritrova, per esempio, nella valorizzazione dei beni confiscati alle mafie, nel recupero dei borghi, nel vasto e articolato programma di rigenerazione urbana finalizzato ad aumentare la coesione sociale e la qualità abitativa.

Nell'ambito della Green e Digital Transition cosa dovrebbero fare le comunità locali per facilitare la costituzione dei cosiddetti "distretti a energia zero"?

Una soluzione per produrre energia a km zero è costituita dalle comunità energetiche rinnovabili e dall'autoconsumo collettivo. Si tratta della possibilità per famiglie (in condomini o in singole unità abitative), Enti Pubblici e imprese di attivarsi per produrre e autoconsumare localmente e "collettivamente" l'energia prodotta da impianti di energia rinnovabile. Alle comunità energetiche possono partecipare persone fisiche, piccole e medie imprese, enti territoriali o autorità locali, comprese le amministrazioni comunali, ubicati in un perimetro più ampio rispetto a quello di un unico edificio, purché siano tutti collegati alla medesima cabina di trasformazione dell'energia di media/bassa tensione e purché la partecipazione alla Comunità di energia rinnovabile non costituisca l'attività commerciale e industriale principale. L'autoconsumo collettivo può essere attivato da famiglie e altri soggetti che si trovano nello stesso edificio o condominio, purché i soggetti diversi dalle famiglie non producano energia come attività principale. •



...che bella notizia!

di Rosanna Bertolino

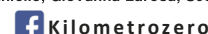
Continueranno, nel 2023, le agevolazioni a favore dei cittadini per la ristrutturazione delle proprie abitazioni, ma con alcune importanti novità. Con il DL Aiuti-quarter del 10 novembre 2022 infatti, il nuovo governo ha stabilito che il superbonus al 110%, introdotto nel 2020 per "rimettere in moto l'economia" dopo la battuta d'arresto dovuta alle restrizioni anti-Covid19, scenderà dal 1 gennaio 2023 al 90% ma favorirà la popolazione a reddito medio-basso. Sarà applicabile ai condomini e alle abitazioni unifamiliari ma con un doppio vincolo: riqualificazione per la prima casa e calcolo del reddito in relazione al nuovo concetto di "quoziente familiare", su modello francese, basato sul reddito familiare diviso per numero di componenti, corretti per una scala di equivalenza: un reddito massimo di 15 000 euro darà accesso al nuovo superbonus. Per definirlo esattamente si attendono (alla data di redazione dell'articolo) approfondimenti sulle modalità del calcolo. Restano, quali possibilità per il rimborso, lo "sconto in fattura" e la "cessione del credito", con la precisazione del Ministro che "la cessione è una possibilità ma non un diritto" come al contrario lo è la detrazione. Manterrà il diritto al 110% chi presenterà la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione entro il prossimo 25 novembre. •

REDAZIONE: Rosanna Bertolino, Virginia Bufano, Giuseppe Calemma, Marilena Cascelli, Giuseppe Dachille, Giusy D'Agostini, Leonardo Giovanniello, Giovanna Larosa, Stefano Manco, Massimo Marech



EDITORE: Associazione Partecipando - E-mail: partecipando@libero.it - Registrato presso il Tribunale di Bari n° 246/2013

Direttrice responsabile: Alessandra Savino - **Illustrazione in copertina:** Anna Franca Coviello



Inquadra il QR code per accedere rapidamente al giornale on-line:



ELETTICA IMPIANTI
di Mastrandrea Antonio

IMPIANTI FOTOVOLTAICI
IMPIANTI ELETTRICI

Tel. 3495602700



PACE MARIA
Consulente Assicurativo

Via C. Cantù, 80/a int. 2
70027 Palo del Colle (BA)
P.Iva: 08234060724

Per: pacemaria1@pec.it
Tel/Fax: 080624319
Cell: +39 3886542980
Email: ma.assicurazioni1@gmail.com