

## PROPOSTE PER UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE URBANA E DEGLI EDIFICI

Il cambiamento di verso per l'habitat delle città e per l'edilizia passa da una forte innovazione negli approcci alle politiche, prendendo atto che la condizione del patrimonio abitativo è pessima, le periferie invivibili, che la prima "spending review" da fare è quella energetica, che la garanzia del nostro debito pubblico è il risparmio degli italiani di cui la metà è in immobili. Se vogliamo salvaguardarlo dobbiamo occuparcene. In fretta.

I tre interventi che proponiamo sono semplici ma rivoluzionari, davvero capaci di cambiare le periferie italiane, culturalmente riformatori. Partono da pochi chiari principi:

1. Gli incentivi vanno misurati sul risultato e sulle priorità di interesse pubblico: gli ecobonus devono servire a mettere in sicurezza le persone, risparmiare energia e smettere di inquinare. Si premia chi fa di più.
2. Gli edifici "moderni" hanno una vita che è valutata mediamente in 70 anni, così come un'automobile o una lavatrice non sono eterni. Quando sono a fine vita vanno rottamati. Le norme italiane non solo non aiutano questo processo di sostituzione ma di fatto lo impediscono. E' ora di cambiare e creare una grande opportunità per rendere abitabili le nostre periferie.

### 1. RIFORMA DELL'ECOBONUS PER LA RIGENERAZIONE URBANA

E' dimostrato dagli studi del Cresme e della Camera dei Deputati che l'Ecobonus per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio abbia avuto non solo un ruolo fondamentale in questi anni incentivando milioni di interventi, ma che riesca a generare un impatto complessivo neutro per le casse dello Stato attraverso il lavoro e le tasse che genera, l'emersione del nero, senza considerare i vantaggi diretti e indiretti per le famiglie. E' inoltre condivisa l'idea che si debba dare stabilità al





sistema di incentivo su un orizzonte di almeno 4-5 anni in modo da orientare gli investimenti verso la riqualificazione del patrimonio edilizio.

E' arrivato il momento di dare finalmente certezze agli incentivi per le detrazioni fiscali, ma affrontando anche i problemi che questo strumento di incentivo ha evidenziato in questi anni. Il primo è il peso che determina per le casse pubbliche, perché se è vero che si ripaga una riduzione sarebbe ben vista dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il secondo è che sono detrazioni per interventi e tecnologie che si basano sul costo dell'intervento e non sul risparmio energetico ottenuto dalle famiglie. Infine, occorre risolvere i limiti di accesso all'incentivo e i problemi di alcuni interventi (edilizia residenziale pubblica, bonifiche amianto, condomini, adeguamento sismico, ecc.).

La chiave con cui affrontare una riforma dell'incentivo è quella di premiare un'innovazione in edilizia che generi risultati quantificabili in termini di riduzione dei consumi energetici (con vantaggi per il sistema Paese, l'ambiente e direttamente per le famiglie) e di miglioramento del comportamento anti sismico degli edifici. Obiettivi di questo tipo sono infatti coerenti con gli impegni europei sul Clima –oltre che con le direttive sull'efficienza energetica e con la programmazione 2014-2020 – e con l'interesse generale a recuperare il patrimonio edilizio riducendo i rischi per la salute e l'impatto sull'ambiente, e dunque motivano l'esistenza di incentivi per interventi che vanno in questa direzione a fronte di interventi "tradizionali".

La revisione degli incentivi dovrebbe andare in una direzione di questo tipo:

1. Prolungare gli incentivi in un orizzonte almeno triennale.
2. Prevedere una riduzione dall'attuale 50% al 35% per gli interventi di recupero edilizio.
3. Introdurre una premialità per gli interventi nelle abitazioni che migliorino le prestazioni energetiche, certificata da APE. Tutti gli interventi dovranno essere vincolati a una certificazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e s.m.i.
4. Per ogni salto di una classe nella prestazione dell'edificio si potrà beneficiare di un ulteriore 10% di detrazione fiscale complessivo (es. salto di 1 classe 45%, 2 classi 55%, 3 classi 65%).





5. Allargare l'accesso agli incentivi all'edilizia residenziale pubblica, ai capannoni con lo stesso criterio.
6. Introdurre un incentivo per gli interventi di adeguamento antisismico che con lo stesso criterio premiale, applichi gli incentivi in funzione della zona di rischio.
7. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con l'Enea, presenta con cadenza annuale un'analisi sui risultati dello strumento di incentivo, in modo da orientare gli incentivi per premiare i contributi apportati dai diversi interventi e dalle tecnologie in termini di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO2.

Attraverso una politica di questo tipo si possono premiare gli interventi edilizi sull'involucro (creando più lavoro) e le tecnologie più efficienti e meno costose e a beneficiarne sarebbero le famiglie in termini di riduzione delle bollette.

Sempre in questa direzione occorrerebbe rendere subito operativo il fondo per l'efficienza energetica introdotto con il Decreto Legislativo 102/2014 e stabilire i criteri per l'accesso da parte di privati ed enti pubblici. Proprio quel fondo può risultare strategico per un uso finalmente efficace delle risorse europee per l'efficienza energetica presenti nella programmazione 2014-2020, evitando di perdere tempo e sprecare risorse.

Inoltre per muovere gli interventi sul patrimonio edilizio pubblico occorre intervenire sul Patto di stabilità interno che oggi blocca gli investimenti. Anche qui esiste una strada efficace e trasparente, che è quella di escludere dal patto di stabilità gli interventi che permettono di realizzare interventi certificati e verificati di riduzione dei consumi energetici degli edifici (come quelli sopra citati). Perché è proprio l'entità di questi risparmi nel tempo la garanzia più efficace per accordi con ESCO e istituti di credito per il finanziamento e la gestione con vantaggio per la spesa pubblica.





CNA  
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10  
00186 Roma | Italia  
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it  
direzione.cnappc@archiworldpec.it  
www.awn.it

## EDIFICI CONDOMINIALI: SPINGERE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA

La riqualificazione di interi edifici condominiali è stata fino ad oggi la grande assente degli interventi edilizi in Italia. Rispetto agli oltre 11 milioni di interventi realizzati in Italia tra recupero edilizio e riqualificazione energetica, sono infatti pochissimi quelli che riguardano interi edifici condominiali, malgrado i vantaggi per le famiglie e la maggiore efficacia rispetto ad obiettivi energetici e antisismici nel caso di retrofit complessivi degli edifici e di intervento sugli impianti.

Le ragioni fondamentali sono riconducibili a una maggiore complessità degli interventi - proprio perché si coinvolgono più soggetti proprietari -, ma anche nelle difficoltà di applicazione degli incentivi attualmente in vigore, che riguarda in particolare le detrazioni fiscali, in quanto occorre che tutti i soggetti coinvolti abbiano un reddito da detrarre. Infine è da sottolineare un problema di procedure di intervento, poiché manca una definizione per gli interventi di retrofit energetico e riqualificazione antisismica che chiarisca caratteri e prestazioni, ma anche semplificazioni, a fronte di interventi "tradizionali".

Circa 24 milioni di persone in Italia vivono in edifici condominiali, sono infatti oltre un milione gli edifici con più di cinque alloggi nei quali vi è una gestione condominiale. In queste abitazioni molto spesso i consumi energetici sono più elevati della già elevata media italiana, in particolare se costruiti dopo gli anni cinquanta. E, purtroppo, per chi vive in questi edifici sono pochissime le speranze di ridurre la spesa per la bolletta energetica visto che gli strumenti in vigore risultano inefficaci e spesso impossibili da applicare.

Risulta dunque urgente creare delle condizioni di vantaggio per interventi che su edifici condominiali realizzino risultati certificabili in termini di riduzione dei consumi energetici e di adeguamento antisismico. Al contempo in questi interventi, come avviene negli altri Paesi europei, deve diventare possibile laddove vi siano le condizioni di realizzare interventi che riqualifichino edifici con più abitazioni pensati e realizzati senza alcuna attenzione a problemi energetici, oggi inadeguati rispetto alle stesse esigenze delle famiglie. Per riuscire a ripensarli attraverso obiettivi energetici ma per creare anche nuove opportunità per famiglie che hanno cambiato numero dei componenti e necessità.





Ad esempio, consentire nell'ambito di interventi di retrofit che ridefiniscono le strutture perimetrali per raggiungere determinate prestazioni energetico, di prevedere anche un miglioramento nell'efficienza degli impianti di riscaldamento, ma anche di schermatura solare e di installazione di impianti da fonti rinnovabili, fino ad arrivare a rendere possibili modifiche che migliorano la vivibilità degli spazi privati e condominiali (creazione di terrazzi con obiettivi di schermatura solare e di ridefinizione delle disposizioni interne, installazione di ascensori e corpi scala a norma di Legge, interventi di ripermabilizzazione degli spazi liberi e di creazione di tetti verdi, ecc.). E' proprio in questa direzione che stanno andando le sperimentazioni più interessanti sugli edifici residenziali nelle città europee, e occorre affrontare anche in Italia queste sfide se si vuole dare una speranza di miglioramento delle condizioni di vivibilità dentro edifici dove, per ragioni statiche, urbanistiche e di opportunità, realizzare una semplice manutenzione è uno spreco di risorse e la demolizione e ricostruzione sono strade non percorribili.

Come rendere possibili questi interventi?

Sono in particolare due gli obiettivi che occorre porsi per sbloccare questo scenario di riqualificazione:

1. Semplificare gli interventi di retrofit e riqualificazione antisismica, perché in Italia realizzare questi interventi è difficilissimo per un quadro di regole sulla riqualificazione in edilizia ormai datato - le categorie furono individuate dalla Legge 457/1978 (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia) senza un'attenzione ai temi energetici. In questo modo si può fare chiarezza su ambiti di intervento, obiettivi e prestazioni che differenziano questi interventi dalle altre categorie.

#### Ipotesi di intervento normativo:

- *Gli interventi di retrofit energetico e riqualificazione antisismica di edifici beneficiano di vantaggi fiscali e procedurali.*
- *Rientrano in questa categoria gli interventi che conseguono un miglioramento della prestazione energetica certificato dall'Attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e s.m.i. e di miglioramento antisismico ai sensi del Decreto Ministeriale Norme tecniche per le costruzioni del 14 Gennaio 2008 e s.m.i.*





- *Per essere ammessi ai benefici di cui alla presente norma devono:*
    - a) *rispettare i requisiti di sicurezza degli interventi di miglioramento antisismico fissati dal D.M 14 gennaio 2008 e s.m.i.;*
    - b) *raggiungere almeno la Classe B di certificazione energetica o migliorare almeno del 50 % la prestazione energetica degli edifici ai sensi del D.lgs 192/2005 e s.m.i.*
  - *Gli interventi sono equiparati alla manutenzione straordinaria e sono soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).*
  - *Per gli interventi di cui alla presente norma è consentita in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali finalizzate alla realizzazione di schermature solari o serre solari anche su supporti strutturali autonomi, anche in deroga alle distanza comunque nel rispetto delle norme del codice civile. Sono esclusi i centri storici, le aree e gli immobili di cui agli artt. 10 e 142 del Dlgs 42 del 2004 salvo espressa autorizzazione della competente Sovrintendenza.*
  - *Per gli interventi di cui alla presente norma non sono dovuti oneri di urbanizzazione e il canone per l'occupazione di suolo pubblico è ridotto del cinquanta per cento.*
  - *Le false attestazioni energetiche, redatte al fine di ottenere il bonus, comportano, oltre alle sanzioni già previste per il professionista, anche la restituzione del bonus medesimo e sanzioni per frode fiscale già vigenti.*
2. Introdurre incentivi specifici per gli interventi su edifici condominiali, per superare i problemi di utilizzo delle detrazioni fiscali in condomini dove non si ha reddito da detrarre.

La soluzione più efficace è quella di affidare gli interventi a società che tengono assieme la realizzazione delle opere e la gestione dei sistemi energetici condominiali, e di prevedere direttamente per queste imprese/Esco l'accesso agli incentivi. In questo modo saranno le stesse imprese/Esco a organizzarsi per proporre ai condomini gli interventi e si supera il problema delle diverse possibilità di reddito esistenti oggi per l'accesso alle detrazioni fiscali. Inoltre, in questa ipotesi si potranno tenere assieme due leve economiche: quella legata all'incentivo fiscale e quella legata alla gestione degli impianti.





Da un punto di vista delle possibilità economiche dei diversi proprietari delle abitazioni si avranno due ipotesi per finanziare la parte dell'intervento non coperta dagli incentivi (in tutto o in parte):

- per chi ha disponibilità economiche, finanziare la propria quota di millesimi e beneficiare da subito della riduzione dei costi per il riscaldamento.
- per chi non ha disponibilità, continuare a pagare per un certo numero di anni la stessa quota di riscaldamento ma beneficiando da subito dei miglioramenti nelle prestazioni dell'edificio. Passato quel periodo anche questi condomini avranno una riduzione nella spesa per il riscaldamento.

Per rendere possibile questo tipo di interventi occorre però ripensare i sistemi di incentivo in vigore. Le ipotesi in questo caso sono due, sempre a fronte di interventi che raggiungano le prestazioni sopra definite, certificate da un soggetto terzo.

La prima ipotesi prevede di utilizzare le detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica, ma con un beneficio che non andrebbe ai singoli condomini ma direttamente all'impresa e in una forma diversa dal sistema attuale. Questa ipotesi necessita di un intervento normativo per modificare l'accesso delle imprese all'incentivo e di un approfondimento su come si possa applicare una detrazione fiscale con le caratteristiche di quelle in vigore o con le modifiche proposte. Una ipotesi potrebbe essere quella di prevedere un tetto di spesa come somma dei diversi alloggi su cui si interviene. Ad esempio prevedere una spesa massima di 30mila Euro ad alloggio, e dunque avere una spesa complessiva massima legata alla dimensione del condominio. Se si considera un condominio di 10 alloggi la spesa massima detraibile è di 300mila Euro, per interventi di retrofit e adeguamento che ne costerebbero circa 450mila (è da sottolineare che la spesa per alloggio risulta più bassa di quella attualmente prevista per il recupero).

La seconda prevede di utilizzare i titoli di efficienza energetica (TEE), introducendo una nuova scheda che si basi sui valori derivanti dalla certificazione energetica delle abitazioni prima e dopo l'intervento. Questa ipotesi necessita di un intervento normativo/amministrativo per l'adeguamento del sistema di incentivo. Il vantaggio è che non peserebbe sulla fiscalità generale, l'incentivo è infatti finanziato attraverso un meccanismo di mercato legato agli obiettivi di risparmio che devono essere raggiunti dalle imprese di distribuzione di energia elettrica e gas che abbiano





CNA  
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10  
00186 Roma | Italia  
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnapp@archiworld.it  
direzione.cnapp@archiworldpec.it  
www.awn.it

connessi alla propria rete di distribuzione, più di 50mila clienti finali. E' accessibile solo tramite ESCO e in questi anni è risultato di più complessa applicazione perché inaccessibile per piccoli interventi (la soglia minima di risparmio è 20 TEP) e prevede dei contributi bassi per interventi di riqualificazione in edilizia come quelli sull'involucro, che per questo motivo va modificato.

Questa seconda ipotesi ha dunque degli evidenti vantaggi. Perché produca risultati occorre introdurre una nuova scheda nel sistema dei titoli di efficienza energetica (TEE) che si basi sui valori derivanti dalla certificazione energetica delle abitazioni di prima e dopo l'intervento. La scheda premierebbe la riqualificazione globale di un edificio attraverso interventi misti (involucro + impianto), con degli obiettivi minimi di riduzione lato involucro (>50%), e di riduzione per alloggio (circa 0,3-0,5 tep/alloggio), e bonus proporzionali all'avvicinarsi a consumi prossimi allo zero.

#### LA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Una simulazione di intervento è stata realizzata da Legambiente e Ambiente Italia su edifici posti in località diverse - Milano, Roma, Bari - con 15 alloggi serviti da una unica centrale termica per il riscaldamento, impianti di ACS autonomi, con pareti e serramenti simili e una Classe energetica delle abitazioni di partenza pari a G/F, con calcoli sulla base dei prezzi regionali.

Gli interventi previsti sono quelli tipici di miglioramento delle prestazioni energetiche attraverso interventi di retrofit delle pareti e di sostituzione di materiali e impianti, e dunque rispetto alla trasmittanza (di tetti, pareti esterne, solette, serramenti; ecc.) e all'efficienza portata da caldaie a condensazione, a biomasse o pompe di calore.







CNA  
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10  
00186 Roma | Italia  
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it  
direzione.cnappc@archiworldpec.it  
www.awn.it

### Simulazione degli interventi di riqualificazione energetica

	Milano		Roma		Bari	
	Involucro	Involucro + caldaia	Involucro	Involucro + caldaia	Involucro	Involucro + caldaia
Risparmio reale (tep/a)	14,7	16,4	10,5	11,7	8,9	9,9
TEE conseguiti con incentivo	1.023	1.138	760	850	652	728
Investimento (Euro)	250.000	265.000	190.000	205.000	175.200	195.500
Incentivo totale (Euro)	87.000	96.700	64.600	72.250	55.400	61.800
Risparmio combustibile (Euro/anno)	18.800	20.300	13.400	14.200	11.300	12.000
Incentivo/investimento (%)	35	36,7	34	35,3	31,6	31,6
Anni per rientro con risparmio + incentivo	8/9	8/9	9/10	9/10	10/11	11/12

Elaborazione Legambiente/Ambiente Italia

Sulla base delle simulazioni il rientro medio attraverso gli incentivi varia in un range 31-36%, dunque con vantaggi inferiori rispetto alle detrazioni fiscali dei singoli alloggi. Ovviamente si può aumentare l'incentivo, ma occorre considerare il vantaggio è legato proprio al meccanismo delle ESCO e dunque alla possibilità di legare agli interventi dei contratti di gestione del riscaldamento condominiale. In particolare, se si considera la riduzione della spesa per combustibile si può ipotizzare un rientro dell'investimento che varia tra gli 8 e gli 11 anni attraverso contratti di gestione, considerando anche che il sistema dei titoli di efficienza energetica prevede 8 anni di erogazione dei contributi. Questo nell'ipotesi di totale autofinanziamento dell'intervento, senza alcun intervento da parte degli inquilini. In questa ipotesi le famiglie beneficerebbero da subito dei vantaggi in termini di comfort invernale e estivo, continuerebbero a pagare le stesse rate per il riscaldamento condominiale, per la durata del contratto con la ESCO, terminato questo periodo la spesa per il





CNA  
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10  
00186 Roma | Italia  
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it  
direzione.cnappc@archiworldpec.it  
www.awn.it

riscaldamento si ridurrebbe drasticamente. Negli altri casi, sulla base della capacità di cofinanziamento da parte degli inquilini, nonché della situazione di partenza dei singoli alloggi (alcuni potrebbero avere già avuto interventi di sostituzione degli infissi), si possono definire interventi con piani di rientro in meno anni e quindi benefici di riduzione delle bollette per i cittadini anticipati.

## I VANTAGGI

Gli inquilini beneficerebbero da subito di una riduzione in bolletta e del migliore comfort estivo e invernale, a seconda dell'intervento e del contributo avrebbero entro massimo 11 anni una riduzione di circa il 50% delle bollette per il riscaldamento per un risparmio a famiglia che varia tra gli 800 e i 1300 Euro l'anno. In questa ipotesi si avrebbe un salto di Classe energetica delle abitazioni mediamente da una G/F di partenza a una D/C ma si possono avere risparmi maggiori o minori a seconda della situazione di partenza e degli interventi previsti. Inoltre, in questa ipotesi, non sono considerati i vantaggi in termini di consumi e spesa per il raffrescamento estivo (in caso di presenza di condizionatori) che si ha con la maggiore coibentazione delle pareti, né gli interventi sulla produzione e gestione dell'acqua calda sanitaria che potrebbero determinare ulteriori riduzioni dei consumi.

Ricaduta degli interventi per famiglia

	Milano		Roma		Bari	
	Risparmio per alloggio (tep/anno)	Risparmio per alloggio (euro/anno)	Risparmio per alloggio (tep/anno)	Risparmio per alloggio (euro/anno)	Risparmio per alloggio (tep/anno)	Risparmio per alloggio (euro/anno)
Coibentazione pareti isolamento esterno	0,79	1.015	0,61	784	0,51	648
Isolamento	0,16	203	0,10	133	0,09	111
tetto copertura						
Sostituzione serramenti	0,26	335	0,21	267	0,18	232





Sostituzione serramenti e tetto	0,45	571	0,33	423	0,28	363
Sostituzione serramenti, tetto e cappotto	0,98	1.255	0,70	892	0,59	754
Totale con caldaia a condensazione	1,09	1.352	0,78	946	0,66	802

Elaborazione Ambiente Italia/AzzerCO2

Il sistema delle imprese di costruzione avrebbe la possibilità di candidarsi a intervenire sull'enorme patrimonio italiano di complessi edilizi con più di 5 alloggi attraverso la formula di riqualificazione e gestione in legame con delle ESCO.

E' vero che interventi di questo tipo presuppongono di avere il consenso nei condomini, ma con le riforme realizzate negli ultimi anni è diventato più semplice raggiungere le maggioranze necessarie, e sono proprio i vantaggi economici che questo scenario aprirebbe ad aiutare a sbloccare gli interventi.

Se si ipotizza a regime – due/tre anni – un intervento che riguardi 200mila alloggi l'anno (14mila condomini circa) si metterebbero in moto investimenti per 3 miliardi di Euro, creando almeno 120 mila nuovi posti di lavoro per tutto il periodo 2014-2020.

La riduzione dei consumi energetici che si avrebbe nell'ipotesi di intervento su almeno 200mila alloggi l'anno nel periodo 2014-2020 potrebbe portare a ridurre dei consumi di almeno 1 Mtep che, unito alle altre politiche di intervento (detrazioni e conto energia), può consentire di ridurre del 10% i consumi termici del settore residenziale.





## COSA SERVE PER REALIZZARE QUESTA PROSPETTIVA

1. Introdurre una nuova scheda del sistema dei TEE, che ai requisiti per i titoli dei singoli interventi (isolamento, sostituzione serramenti, caldaie, ecc.) aggiunga un fattore di addizionalità, variabile tra 1 e 3,5/4 come moltiplicatore dei titoli emessi, legato ai risultati complessivi raggiunti di riduzione dei consumi energetici.
2. Eventuale estensione e potenziamento degli obiettivi nazionali annui di risparmio energetico previsti per i TEE, fino al 2020 e aumentarli a 15 milioni di Mtep/anno (dall'attuale previsione di 7,6 al 2016).

## 2. LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

### LO STATO DELLE COSE:

La condizione del patrimonio edilizio italiano è grave ed ha i seguenti numeri:

- Oltre 6 milioni di edifici e 24 milioni di persone vivono in zone ad alto rischio sismico, oltre il 70% degli edifici sono stati realizzati prima delle norme antisismiche. Tra questi oltre il 50% delle scuole;
- 1,2 milioni di edifici e 5 milioni e mezzo di persone vivono in zone a grave rischio idrogeologico;
- Il 55% degli edifici italiani ha oltre 40 anni di vita, il 75% nelle città: oltre un quarto degli 11 milioni di edifici italiani sono in stato di conservazione mediocre o pessimo e si avvia rapidamente a fine vita;
- Dal 1948 al 2009 si contano 4,6 milioni di abusi edilizi, 450 mila edifici illegali e 1,7 milioni di alloggi illegali però solo 1 iter autorizzativo su 4 rispetta i tempi prescritti dalle norme e siamo il fanalino di coda dell'Unione Europea nell'attesa di un sì o di un no dell'Autorità pubblica a un progetto (la World Bank ci pone al 153° posto su 180 Stati rispetto all'efficienza dei tempi per la burocrazia in edilizia);
- Il 35% dell'energia consumata in Italia è per gli edifici, pari a 48 Mtep (milioni di tonnellate equivalenti in petrolio), un vero colabrodo energetico che ci fa "buttare" 22 miliardi ogni anno, risparmiabili dalle famiglie italiane.





## PERCHÈ IN ITALIA NON SI DEMOLISCONO GLI EDIFICI A FINE VITA?

In Italia i brutti e malconci edifici delle periferie e dei sobborghi non vengono rottamati perché con le norme attuali è impossibile la sostituzione edilizia: nella situazione attuale, per demolire un edificio e ricostruirlo a parità di volume e superficie utile, bisogna:

- chiedere un permesso di demolizione
- poi chiedere un permesso per nuova costruzione.

L'effetto delle norme vigenti è quindi il seguente:

- Essendo la sostituzione classificata come nuova costruzione ricade nelle prescrizioni di densità dei piani urbanistici, normalmente molto più bassi di quando l'edificio venne costruito: se demolisco un edificio esistente la volumetria realizzabile diminuisce del 30%. Devo ripagare gli oneri di urbanizzazione anche se vennero già pagati in origine. Devo pagare gli oneri di costruzione.

Quindi nessun condominio o operatore ha interesse a "rottamare" e preferisce operare con ristrutturazioni o manutenzioni che non ottengono il risultato di migliorare sensibilmente la qualità dell'habitat

## PERCHÉ È IMPORTANTE SOSTITUIRE GLI EDIFICI COSTRUITI TRA IL '45 E GLI ANNI '80?

Per la sicurezza dell'abitare: questi edifici sono stati costruiti prima delle norme antisismiche e con tecniche costruttive e materiali spesso scadenti. I nuovi edifici saranno realizzati secondo le norme sismiche vigenti.

Per la salute dei cittadini: le condizioni di abitabilità sono mediocri, i materiali spesso pericolosi e hanno un alto grado di inquinamento indoor. I nuovi edifici avranno caratteristiche di qualità degli spazi e degli ambienti a vantaggio della salute dei cittadini.





Per motivi energetici: sono colabrodi energetici ed emettono in atmosfera tonnellate di CO<sub>2</sub>. I nuovi edifici saranno in classe A e dal 2021 in “near zero energy”.

Per motivi economici: il costo per i cittadini di mantenimento dei edifici vecchie per lo spreco energetico ed idrico si può quantificare in oltre 2500 euro all'anno. Un nuovo edificio permetterebbe alle famiglie di risparmiare oltre 200 euro al mese da spendere per consumi più intelligenti.

Per rigenerare e rendere migliori le città e le periferie.

### GLI EFFETTI SULL'ECONOMIA

Il risultato di una tale innovazione non solo ci metterebbe alla pari con tutti gli altri Paesi occidentali, che prevedono normalmente la sostituzione edilizia, ma rilancerebbe anche l'edilizia italiana con effetti importanti sul PIL e sulla disoccupazione.

Una politica di questo tipo attuata in Francia e in Germania ha dimostrato che ogni euro di incentivo investito dallo Stato ha prodotto 3 euro di ritorno nelle casse pubbliche in termini di tasse e di diminuzione di costi sociali asseverato dai rapporti dell'ANRU francese e della KfW tedesca.

### LA PROPOSTA

*Allo scopo di favorire la rottamazione di edifici che non garantiscono più la sicurezza o qualità dell'abitare, che sono in classe energetica E, F o G o sono inadeguati dal punto di vista sismico o del rischio idrogeologico o comunque a “fine vita”, la demolizione e ricostruzione di un edificio a fini residenziali, all'interno della medesima proprietà, di pari volumetria e superficie utile non è da considerarsi nuova costruzione ai sensi del DPR 380/2001 e paga oneri solo sulla eventuale parte eccedente alla volumetria precedente, laddove realizzabile ai sensi delle norme urbanistiche vigenti.*

*L'intervento di sostituzione sarà realizzabile solo laddove si realizzi un edificio di classe energetica A e consumo di suolo pari o minore del precedente.*





*L'intervento comporterà l'emissione di una fideiussione, a favore del Comune, a garanzia delle opere di demolizione e di ripristino a verde delle aree dell'area di demolizione.*

### 3. PARCO PROGETTI PER LE CITTA' E FONDO ROTATIVO

*A cura di Leopoldo Freyrie e Edoardo Zanchini*

In Italia c'è una grave carenza di progettualità per le città che ha avuto effetti deleteri sullo sviluppo e sulla qualità dell'habitat.

In sintesi le cause sono state un difetto culturale sulla necessità di elaborare progetti di qualità per avere buone opere pubbliche – fenomeno a cui si sta cercando di mettere riparo con il nuovo Codice degli Appalti – e le restrizioni del Patto di Stabilità interno che hanno, di fatto, azzerato le risorse per i progetti, poiché l'accesso ai Fondi rotativi di CDP sono considerati debito per i Comuni. Gli effetti deleteri sono stati i seguenti:

- L'incapacità di accedere ai Fondi comunitari per le città – vedi gli ultimi esempi napoletani – a cui si accede solo sulla base di un progetto approfondito e di qualità, per il quale mancano sempre i soldi.
- L'incapacità di portare a termine politiche importanti come il Piano Città, per la carenza progettuale delle proposte.
- L'incapacità di accedere ai Fondi BEI, non elaborando progetti di area vasta che raggiungano i livelli qualitativi e di investimento necessari per accedere al finanziamento.
- L'incapacità di integrare in un progetto urbano la soluzione di diversi problemi: abitativi, di spazio pubblico, verde urbano, ciclo dei rifiuti, risparmio energetico.

Per risolvere il problema si propone quindi di applicare ai progetti urbani, in particolare nelle aree di maggior disagio dell'Italia, il medesimo modello già varato dal Governo e dal Parlamento con gli articoli della Legge sulla Buona Scuola che riguardano le scuole innovative che, sulla base della qualità delle proposte provenienti dalle Regioni, seleziona progetti da finanziare mediante un Fondo Rotativo statale, mettendoli a Concorso.





CNA  
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10  
00186 Roma | Italia  
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it  
direzione.cnappc@archiworldpec.it  
www.awn.it

## LA PROPOSTA

*Presso CDP viene riattivato il Fondo Rotativo per la progettazione, destinato a finanziare progetti urbani e per le periferie, del valore di 50 milioni di Euro, anche attingendo alle risorse già deliberate su capitoli come le periferie, il piano città, ecc.*

*Presso il MIT viene istituito una Commissione di selezione per i progetti di Rigenerazione Urbana Sostenibile (RIUSO) composta di esperti indipendenti selezionati dal MIT.*

*Tra i compiti della Commissione è prevista anche la verifica di progetti urbani già inoltrati in passato per verificarne la realizzabilità.*

*Le Regioni, su proposta dei Comuni, entro la fine di ogni anno inviano alla Commissione le loro proposte e studi di fattibilità che saranno selezionati dalla Commissione secondo principi di:*

- *Qualità e sostenibilità ambientale.*
- *Urgenza ed effetti sul disagio sociale.*
- *Integrazione degli obiettivi.*
- *Sostenibilità economica a lungo termine e capacità di accesso a finanziamenti comunitari o privati.*

