

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. Edilizia e Territorio n.26 05-10/07/2010



BONIFICI PER L'EDILIZIA

Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 14	Bonifici per l'edilizia, operativo il prelievo del 10 per cento		1
--------------------------------------	----------------	---	--	---

ACUSTICA

Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 14	Acustica, sanzioni ai costruttori	Deborah Appolloni	2
--------------------------------------	----------------	-----------------------------------	-------------------	---

VIA

Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 13	Domanda a tempo per la Via	Flavia Landolfi	3
--------------------------------------	----------------	----------------------------	-----------------	---

PIANO CASA

Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 4-7	Ampliamenti fermi, ma c'è il caos delle cifre		5
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 4	Pesa l'adeguamento antisismico		7
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 4	Isernia bloccata, boom a Campobasso		8
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 4	Va un po' meglio lungo la costa		9
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 4	Verso la chiusura a quota mille Dia		10
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 5	Perugia arriva a 34, a Terni solo tre		11
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 5	Tempi più dilatati: Dia fino al 2014		12
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 5	In attesa dei vincoli imposti dai Comuni		13
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 5	Si cresce in altezza		14
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 7	Pesano i vincoli alle demolizioni		15
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 7	Decollati i piccoli lavori		16
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 7	Un successo tutto da verificare		17
Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 7	In più di mille Comuni si aspetta il Pgt		18

SOFTWARE

Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 11	PROGETTI E CONCORSI-Il rendering? Si fa sul web usando la carta prepagata		19
--------------------------------------	----------------	---	--	----

EDILIZIA ECOSOSTENIBILE

Sole 24 Ore Edilizia E Territorio	05/07/10 P. 6-9	COMMENTI E NORME-Dal 2012 consumi di energia da abbattere anche per le piccole ristrutturazioni		20
--------------------------------------	-----------------	---	--	----

Bonifici per l'edilizia, operativo il prelievo del 10 per cento

Dal primo luglio è scattato il prelievo del 10% sui bonifici bancari per le ristrutturazioni edilizie (36%) e per il risparmio energetico (55). L'obbligo è diventato operativo con le istruzioni varate in extremis il 30 giugno dall'agenzia delle Entrate (provvedimento 94288/2010).



Ambiente e Infrastrutture lavorano alla riforma dei parametri di isolamento dal rumore

Acustica, sanzioni ai costruttori

Si studia la possibilità di introdurre penali per i progettisti e le imprese

DI DEBORAH APPOLLONI

Tempi strettissimi per la riforma dell'acustica in edilizia. La legge Comunitaria 2009 è stata pubblicata in «Gazzetta Ufficiale» lo scorso 25 giugno, ma entrerà in vigore solo il prossimo 10 luglio, rendendo la delega concessa dall'articolo 15 da attuare in 19 giorni: fino al 29 luglio. In questo ristretto lasso di tempo il ministero dell'Ambiente dovrà presentare in Consiglio dei ministri il decreto legislativo che fissa i parametri acustici degli edifici (si veda anche «Edilizia e Territorio» 20/2010). Attualmente sulla bozza di decreto ancora si lavora: è fissata per la seconda settimana di luglio una riunione che dovrebbe dare il via libera tecnico al testo. Poi la politica dovrebbe fare il resto concedendo al provvedimento una corsia preferenziale per la discussione a Palazzo Chigi.

Se i tempi fossero rispettati, dalla fine di luglio scatterebbe un periodo di tre mesi durante il qua-

le il provvedimento dovrebbe acquisire il parere della Conferenza unificata e delle Commissioni competenti di Camera e Senato per poi essere definitivamente approvato entro la fine di ottobre. In questo lasso di tempo, il Governo potrebbe emanare anche atti correlati a corredo della riforma. Tra questi, il ministero dell'Ambiente non esclude di inserire una nuova definizione di certificatore acustico. «Nella legge quadro - spiega Lorenzo Lombardi, responsabile della sezione acustica della direzione valutazioni ambientali del Ministero - si parla solo di tecnico competente. Una definizione che anche noi abbiamo ripreso nella bozza, ma che non garantisce l'affidabilità di chi viene chiamato a firmare i documenti». Attualmente il delegato all'acustica è colui che è iscritto negli albi regionali come tecnico acustico, ma per la maggior parte delle volte, queste figure professionali hanno competenze che spaziano in troppi settori dell'acustica: il Ministero sta invece pensando di individua-

re un profilo più vicino ai temi dell'edilizia e della progettazione.

LE SANZIONI

Un'altra novità allo studio è la possibilità di inserire nella bozza del decreto legislativo sanzioni certe per progettisti e costruttori che non rispettano i parametri. Su questo punto è stato avviato il concerto con il ministero della Giustizia che dovrà esprimersi in questi giorni. Sembra ormai confermato l'impianto della riforma che si baserà sull'introduzione della classificazione acustica per gli edifici, seguendo l'impianto delle norme in via di pubblicazione dall'Uni con il numero 11367.

LA PROGETTAZIONE

Infine, lavori in corso anche al ministero delle Infrastrutture dove un gruppo di studio insediato presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha iniziato a lavorare al decreto ministeriale per la definizione della progettazione ed esecuzione delle opere sotto il profilo dell'acustica. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nella riforma della procedura di impatto ambientale tagliola di 30 giorni per integrare i progetti

Domanda a tempo per la Via

Possibilità di riaprire l'esame anche dopo il sì se emergono danni ambientali

PAGINA A CURA DI FLAVIA LANDOLFI

Giro di vite sui progetti "dormienti" nei cassetti delle amministrazioni per le procedure di valutazione d'impatto ambientale. «Più che dormienti si può dire che molti di loro siano proprio morti – spiega Massimiliano Atelli, capo dell'ufficio legislativo del ministero dell'Ambiente –. Poniamo il caso di un progetto che attende l'integrazione della documentazione da due anni: sembra un fenomeno anomalo, perché si dà per scontato l'interesse immutabile del proponente, eppure le nostre amministrazioni sulle quali si getta la croce addosso per ritardi e inefficienze, sono piene di progetti che attendono da anni l'integrazione di una documentazione lacunosa, incompleta». Di qui la modifica all'articolo 24 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 con la quale il ministro Prestigiacomo ha riformato il codice ambientale.

Il decreto legislativo è stato approvato dal Consiglio dei ministri nella seduta del 24 giugno in attuazione della delega contenuta nella legge 18 giugno 2009, n. 69 che ha previsto la possibilità di adottare entro il 30 giugno 2010 provvedimenti correttivi ai decreti legislativi n. 284 dell'8 novembre 2006 e n. 4 del 16 gennaio 2008.

LE SCADENZE

«Era necessario, anche ai fini statistici, circostanziare le fasi infra-procedimentali in modo da porre un argine ai procedimenti dormienti», prosegue Atelli. Si tratta delle modifiche all'articolo 23 che al comma 4 viene sostituito integralmente da un nuovo articolato: «Entro trenta giorni l'autorità competente verifica la completezza della documentazione e l'avvenuto pagamento del contributo dovuto ai sensi dell'articolo 33. Qualora l'istanza risulti incompleta, l'autorità competente richiede al proponente la documentazione integrativa da presentare entro un termine non superiore a trenta giorni e comunque correlato alla complessità delle integrazioni richieste. In tal caso i termini del procedimento si intendono interrotti fino alla presentazione della documentazione integrativa. Qualora entro il termine stabilito il proponente non depositi la documentazione completa degli elementi mancanti e, l'istanza si intende ritirata. È fatta salva la facoltà per il proponente di richiedere una proroga del termine per la presentazione della documentazione integrativa in ragione della complessità della documentazione da presentare». Trenta giorni, dunque, a eccezione di casi di particolare complessità, dove però è comunque prevista una richiesta esplicita da parte del proponente. In caso di sfioramento del primo termine o della mancata richiesta di proroga il procedimento si riterrà nullo.

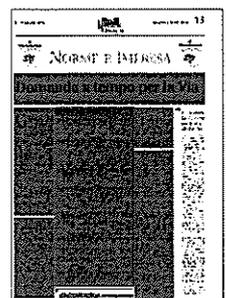
LE ALTRE MODIFICHE

Novità anche sul fronte del coordinamento tra Via e Aia. «Si è ritenuto – spiega ancora Atelli – di specificare che la procedura di Aia è una costola della Via in modo tale che quest'ultimo, ove previsto, incorpori l'autorizzazione integrata ambientale». La previsione è contenuta all'articolo 10 nell'ipotesi di procedimento Via cosiddetto «eventuale»: nei casi di Via obbligatoria il proponente si limiterà a chiedere solo quest'ultima, mentre in quelli di Via eventuale si procederà con una verifica di assoggettabilità dove l'una o l'altra prevarranno.

Modificate anche le definizioni. Tra queste quella contenuta all'articolo 5 in materia di verifica di assoggettabilità di un piano o programma. Il nuovo codice si incarica di definirla come «la verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull'ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del presente decreto considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate». Venendo poi a una delle questioni che più hanno tenuto banco nel dibattito parlamentare in sede di emanazione del parere, e cioè quella sui ritocchi a provvedimenti già adottati, il nuovo testo del codice ambientale si limita a parlare di «entità significativamente superiore» per l'impatto negativo sull'ambiente. «Non era possibile circostanziarlo più in dettaglio – spiega Atelli – perché i procedimenti non sono dati da calcoli algebrici».

Tra le innovazioni anche la revisione dell'articolo 32 in ottemperanza a una serie di procedure di infrazione aperte dalla Commissione europea nei confronti dell'Italia. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE NOVITÀ DEL CODICE AMBIENTALE

La relazione illustrativa con le modifiche al decreto legislativo 152/2006

- **Articolo 5 (Definizioni):** viene introdotta una nuova definizione di Via, che, conformemente alle acquisizioni giurisprudenziali, si specifica trattarsi di un «procedimento» dotato di autonomia. Inoltre si è ritenuto di specificare le definizioni di «modifica» e di «modifica sostanziale» ed è stata introdotta la definizione di parere motivato, quale provvedimento obbligatorio che conclude la fase di valutazione ambientale strategica (Vas), espresso dall'autorità competente sulla base dell'istruttoria svolta e degli esiti delle consultazioni
- **Articolo 6 (Oggetto della disciplina):** con l'eliminazione dell'aggettivo «minori» si dispone che tutte le modifiche dei piani e dei programmi di cui al comma 2 comportano l'obbligo della verifica di assoggettabilità, salve le modifiche sostanziali, per le quali l'esperimento di una nuova Vas è addirittura obbligatorio. È stato introdotto il comma 11-bis, che prevede che per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di Via, la Vas non è necessaria per la localizzazione delle singole opere
- **Articolo 10 (Norme per il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti):** nei casi di Via obbligatoria il proponente dovrà chiedere solo la Via («che fa luogo» dell'Aia), mentre nei casi di Via eventuale egli dovrà necessariamente procedere allo screening, e a seconda dei risultati chiederà la Via (in caso di esito positivo, e allora la Via farà luogo anche in questo caso dell'Aia) oppure l'Aia (in caso di esito negativo, e allora non vi sarà problema di rapporti tra Via e Aia)
- **Articolo 11 (Modalità di svolgimento):** si chiarisce che la Vas si colloca durante la fase di adozione del piano, ovvero, ove questa manchi, nel momento dell'elaborazione dello stesso, né può mai collocarsi in un momento successivo alla sua prima stesura
- **Articoli 12, 20, 21 e 23 (Verifica di assoggettabilità):** si prevede, in via generale, il ricorso obbligatorio alla strumentazione informatica per la trasmissione della documentazione oggetto delle valutazioni ambientali e al comma 6 si precisa che la verifica di assoggettabilità a Vas relativa a modifiche di piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati
- **Articolo 13 (Redazione del rapporto ambientale):** le modifiche introdotte tendono a specificare che, per ragioni di chiarezza e di celerità procedimentale, onde consentire all'autorità procedente di disporre di tempi certi per l'adozione delle decisioni (di segno positivo o negativo) di loro interesse, nell'ambito della fase di consultazione finalizzata alla redazione del rapporto ambientale, il termine di 90 giorni decorre dall'invio della relazione preliminare alle Autorità individuate
- **Articolo 20 (Verifica di assoggettabilità):** si è introdotta l'esperibilità del ricorso avverso il silenzio dell'amministrazione di cui all'articolo 21-bis della legge 1034/1971
- **Articolo 24 (Consultazione):** viene prevista espressamente la possibilità per il pubblico di presentare ulteriori osservazioni che saranno poi valutate dall'autorità competente per l'adozione del provvedimento finale
- **Articolo 28 (Monitoraggio):** si prevede che nel caso di impatti ambientali negativi non previsti in sede di valutazione il provvedimento di Via possa essere modificato e integrato con ulteriori condizioni poste a tutela dell'ambiente e della salute umana, qualora dalle attività di monitoraggio risultassero impatti negativi, ulteriori e diversi, di entità significativamente superiore
- **Articolo 30 (Impatti ambientali interregionali):** sono state disciplinate le ipotesi in cui l'opera assoggettata a Via interessi più Regioni. Al riguardo, viene previsto che il provvedimento di Via venga rilasciato di intesa tra le Regioni interessate

Viaggio di «Edilizia e Territorio» tra le Regioni più avanzate nell'applicazione del bonus volumetrico: i numeri sono ancora deludenti

Ampliamenti fermi, ma c'è il caos delle cifre

Monitoraggi parziali: in Lombardia e Toscana solo il 50% dei Comuni risponde – Guerra di cifre in Sardegna

Il boom non c'è neanche nelle Regioni in cui il piano casa sta per scadere: in Toscana, Umbria ed Emilia Romagna dove, salvo proroghe dell'ultimora, la scadenza per presentare le Dia è tra soli sei mesi (peraltro quelli invernali) restano ancora poche le domande depositate.

«Edilizia e Territorio» ha cercato di quantificare l'effetto di questa timida partenza nelle principali Regioni di Italia: il risultato è sostanzialmente deludente con alcune eccezioni (le piccole Marche, ad esempio, che vantano circa 220 domande o il Molise – ma Isernia è bloccata – dove i bonus più alti della media nazionale stanno intasando di richieste gli uffici tecnici).

Ma prima di dare giudizi definitivi va detto anche che manca in gran parte delle Autonomie un censimento preciso, puntuale e diffuso delle domande di ampliamento e di sostituzione edilizia: persino in Lombardia in cui la banca dati è prevista per legge comunica al Pirellone la situazione solo la metà dei Comuni presenti sul territorio. Stesso livello di adempimento anche in Toscana dove risponde solo la metà dei 287 Comuni. Spesso il monitoraggio regionale manca del tutto e in questi casi i nostri redattori hanno cercato i numeri bussando Comune per Comune, ricevendo quindi dati solo parziali. Tutto da verificare l'exploit della Sardegna: secondo l'assessore all'Urbanistica regionale sarebbero arrivate quattromila domande nell'isola, ma il censimento non c'è e nei singoli Comuni comunicano cifre ben diverse.

Quindi la fotografia che scattano le schede in questa pagina e alla pagina 7 risulta per forza sfocata e potrebbe essere anche sotto stimata. Ma parlando con gli operatori (tecnici comunali e costruttori in primis) si ha l'impressione di una partenza effettivamente lenta, per molti motivi: in alcune Regioni ha pesato e pesa l'enorme quantità di tempo concessa ai Comuni per delimitare l'applicazione (120 giorni in Sicilia, tre proroghe fino a fine luglio in Abruzzo). In questo caso è normale che i proprietari di case aspettino per

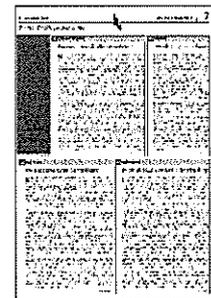
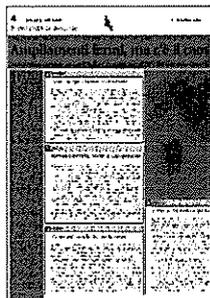
Segue da pagina 4

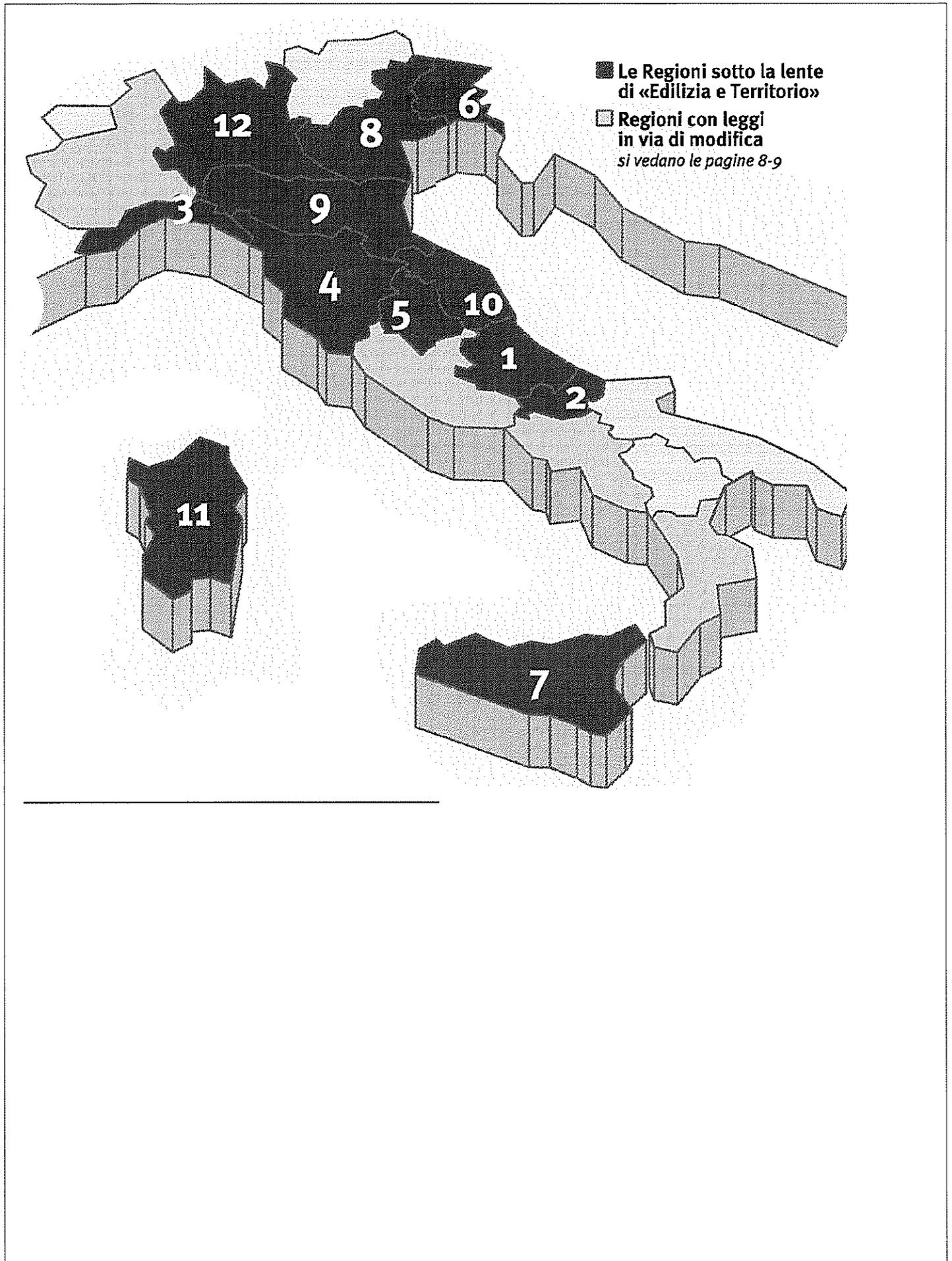
vedere se la propria zona rientri tra quelle interdette dall'amministrazione.

Altrove hanno frenato i paletti imposti dalla stessa legge regionale: è il caso della Toscana, giunta a circa 400 domande (sottostimate) di ampliamento e solo una ventina di demolizione e ricostruzione. Sempre in Toscana poi si assiste al fenomeno della concorrenza del piano casa con gli altri strumenti urbanistici: già molti piani regolatori infatti concedono gli stessi aumenti di volumetria e quelli del piano casa in più non possono essere utilizzati in deroga agli strumenti urbanistici.

I numeri messi insieme da «Edilizia e Territorio» confermano finora l'analisi che del piano casa hanno sempre fatto Cresme e Ance: partito di slancio come idea governativa, nell'attuazione data Regione per Regione, si è affievolito, frantumato in mille, tortuosi, percorsi. Entrambi i centri studi lasciano speranza di un decollo effettivo a partire dal 2011, e soprattutto nel 2012. Quando però l'effetto di stimolo anticrisi sarà del tutto svanito. ■ **V.Uv.**

Segue a pagina 7





1 ABRUZZO

Pesa l'adeguamento antisismico

Il piano casa Abruzzo sembra destinato a non avere successo. Oltre alla partenza ritardata, dopo le due proroghe, ad aprile e poi a luglio, l'obbligo di adeguare l'intero edificio alla normativa antisismica per gli ampliamenti costituisce un forte limite. A Teramo, che ha recepito la legge a dicembre, le istanze sono solo una decina. «Il nostro Prg – ci spiegano – prevedeva già possibilità di ampliamento e il piano casa non conviene, con il costo degli oneri raddoppiato, l'imposizione di prestazioni energetiche superiori e l'adeguamento sismico».

Nessuna richiesta al Comune di Ortona (Chieti): «Il costo dell'adeguamento non vale l'averne un vano in più. Bisognerebbe graduare l'adeguamento sismico». Idem a Lanciano (Chieti): «Abbiamo ricevuto una trentina di domande, ma quasi tutte chiusure di porticati». A Chieti la delibera tornerà in Consiglio tra una decina di giorni. L'Aquila, dove la delibera approderà al prossimo Consiglio comunale, potrebbe essere il Comune dove il piano casa troverà maggiore riscontro, allacciandosi alle numerose demolizioni e ricostruzioni post terremoto.

Sulla normativa antisismica la Regione non transige. Antonio Sorgi, direttore al Territorio spiega che «la volontà politica era proprio di migliorare la qualità del patrimonio edile. La plusvalenza che si ha sul premio di cubatura, è l'incentivo per mettere in sicurezza il parco edilizio abitativo, aumentandone anche il valore». ■ *(f.cat.)*



2 MOLISE

Isernia bloccata, boom a Campobasso

Il piano casa del Molise posa i primi mattoni. I Comuni cominciano a raccogliere i primi frutti delle istanze presentate in base alla legge regionale 30/2009, in vigore dal 14 febbraio, che prevede ampliamenti fino al 40%, demolizioni e ricostruzioni con un bonus del 50% e il cambio di destinazione d'uso delle aree agricole, sulle quali diventerà possibile edificare. Ma dal territorio arrivano giudizi contrastanti. «La legge presenta lacune interpretative – spiega Maurizio Patete, responsabile dello sportello unico dell'edilizia di Isernia –. Non c'è un regolamento attuativo. Per supportare le amministrazioni locali, è istituito in Regione un Comitato tecnico. Abbiamo chiesto più volte pareri, ma non abbiamo mai ottenuto una risposta. Così la norma è bloccata». A Isernia, a oggi, sono state consegnate 27 pratiche, di cui sette per variazione d'uso da agricolo in abitazione, 19 per ampliamento e una per abbattimento e ricostruzione. «Ci sono centinaia di Dia pronte a essere presentate – continua Patete – ma i tecnici si rifiutano di firmarle per non assumersi responsabilità». Opposta la situazione a Campobasso dove sono state presentate 70 Dia (10 per demolizione e ricostruzione, 30 per ampliamento e 30 per cambio di destinazione d'uso) e 20 permessi di costruire, per un totale di 90 istanze. «È una legge che sta funzionando – spiega Domingo Iannantuono, dirigente dello sportello unico dell'edilizia di Campobasso –. Molti chiarimenti sono arrivati dall'ufficio tecnico regionale». Appoggia quest'ultima versione, Mario La Vigna, direttore Ance Molise «La legge – spiega – sta andando bene. Speriamo, però, che le operazioni siano supportate dalle banche». ■ *(b.giu.)*



3 LIGURIA

Va un po' meglio lungo la costa

In stand-by il piano casa in versione ligure (Lr 49/2009, in vigore dal 4 gennaio 2010): l'esecutivo regionale guidato da Claudio Burlando, riconfermato alle urne, preannuncia qualche modifica al testo, contestato sotto diversi profili. Il neoassessore regionale all'Urbanistica Marilyn Fusco (Idv) prevede una bozza per settembre, mentre una proposta di legge è appena stata presentata dall'opposizione di centro destra (primo firmatario, il sindaco di Alassio Marco Melgrati).

Il clima di attesa è riflesso dall'andamento lento delle domande: solo cinque le Dia presentate a Genova, nessuna per demolizione e ricostruzione. Scarso afflusso anche nelle principali località costiere: 28 domande a Rapallo (Ge), una ventina a Bordighera (Im) e Albenga (Sv), una quindicina a Varazze (Sv), una decina a Sestri Levante (Ge); pochissimi gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici qualificati come "incongrui". L'Ance ligure ha intanto avviato una ricognizione sullo stato dell'arte, trasmettendo un questionario ai 235 Comuni liguri. Fra gli aspetti più critici: il fatto che la legge ligure escluda da possibili ampliamenti, nel loro intero, gli edifici condonati (e non già soltanto la parte oggetto di sanatoria per opere abusive parziali, tipo una veranda aggiunta); la base di calcolo sul volume geometrico; l'esclusione degli immobili a destinazione produttiva. ■ (j.fe.)



4 TOSCANA

Verso la chiusura a quota mille Dia

Si avvicina alla scadenza (il 31 dicembre 2010) senza decollare il piano casa della Toscana, Regione che per prima in Italia ha approvato la legge (24/2009) pubblicata nel maggio dell'anno scorso) per disciplinare gli interventi straordinari di ampliamento e demolizione/ricostruzione. Negli ultimi mesi le Dia presentate negli uffici comunali hanno fatto pochi passi in avanti: erano 269 nel febbraio scorso, sono salite a 417 in maggio, secondo il monitoraggio fatto dalla Regione Toscana al quale hanno risposto la metà dei 287 Comuni toscani. Le domande per l'ampliamento dell'abitazione sono state 397, quelle per demolizioni e ricostruzioni sono salite a 20.

Gli ampliamenti hanno assorbito dunque il 95% degli interventi straordinari previsti dalla legge (ammesso fino al 20% della superficie utile lorda esistente al 31 marzo 2009, e solo per le abitazioni mono o bifamiliari o di tipo diverso ma con Sul non superiore a 350 mq), mentre la sostituzione edilizia è rimasta al palo, avendo attecchito appena solo in provincia di Lucca (9), Grosseto (5) e Massa (3). Sul fronte degli ampliamenti, invece, la provincia col maggior numero di pratiche è Firenze (80), seguita da Grosseto (52) e Arezzo (48).

All'origine del limitato ricorso al piano casa, la

Regione ha sempre indicato tre motivi: la crisi economica che ha frenato gli investimenti delle famiglie; i vincoli inseriti nella legge toscana: dalla necessità che gli interventi debbano essere già previsti dagli strumenti urbanistici comunali, senza deroghe all'aver limitato le pratiche alle abitazioni, dal divieto di cambi di destinazione d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari all'aver imposto forti indici di risparmio energetico.

Infine a frenare il piano casa toscano c'è il fatto che in molti Comuni gli interventi previsti dalla legge 24 come straordinari sono già ammessi, in via ordinaria, dagli strumenti urbanistici (in alcuni casi con maglie più larghe di quelle della legge 24), coi quali non possono essere cumulati. L'obiettivo formulato dalla Regione di raggiungere «qualche migliaio di pratiche» entro fine 2010, data di scadenza della legge, sembra dunque ormai sfumato. ■ (s.pi.)

QUASI 400

Dia a maggio

Prov.	N.
Arezzo	48
Firenze	80
Grosseto	52
Livorno	35
Lucca	39
Massa C.	13
Pisa	40
Prato	36
Pistoia	20
Siena	34
Totale	397

Fonte: Regione Toscana



5 UMBRIA

Perugia arriva a 34, a Terni solo tre

Poche domande di ampliamento, nessuna di demolizione e ricostruzione. Il modello marcatamente restrittivo della legge sul piano casa in Umbria ha fatto sentire i suoi effetti. A poco più di sei mesi di distanza dall'applicazione effettiva da parte dei Comuni del provvedimento nelle due città principali, Perugia e Terni, le richieste per l'avvio dei lavori sono ferme a 34 unità. Nel capoluogo sono state in tutto 31, di cui cinque ritirate e due rigettate perché non conformi ai vincoli imposti dalla normativa. Si possono contare addirittura sulle dita di una mano gli interventi in Dia avanzati a Terni: soltanto tre, tutti accettati dopo il vaglio dell'ufficio tecnico.

La legge umbra prevede la possibilità di ampliare fino a un massimo del 20% della superficie utile calpestabile (Sue) gli edifici a destinazione residenziale uni-bifamiliari, di superficie, o – a differenza del testo nazionale – di «tipologia diversa» come i piccoli condomini ma che non superino i 350 metri quadrati, comunque entro il limite massimo di 70 mq per edificio. Ampliamenti sono consentiti anche se realizzati in forma indipendente dalla struttura, ma in questo caso sono condizionati alla valutazione di sicurezza e a interventi di miglioramento sismico. Tutte le parti ampliate dovranno assicurare, spiega la norma, «elevata efficienza energetica». Per effettuare tutti questi tipi di interventi sarà sufficiente la Dia a meno che gli immobili non siano compresi in un eventuale piano attuativo.

Quello che ha invece scoraggiato gli interventi di ricostruzione e demolizione è stata la particolare conformazione storico-urbanistica dei centri umbri (spesso di piccole dimensioni e con molti edifici vincolati) e la severità della normativa, ulteriormente intensificata dalle prescrizioni dei diversi Comuni. Per questi interventi si prevede infatti un incremento della superficie di non oltre il 25 per cento, con l'obbligo di conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale prevista dalla normativa regionale. ■

(l.bo.)



6 FRIULI VENEZIA GIULIA

Tempi più dilatati: Dia fino al 2014

Arranca in Friuli Venezia Giulia il piano casa entrato in vigore il 19 novembre scorso. La Regione ha inserito le norme sugli ampliamenti all'interno del codice regionale dell'edilizia (legge regionale 19/2009) riunendole nel Capo VII. Se gli ampliamenti previsti sono in linea con quelli concessi da altre Regioni, cambia invece in maniera significativa il limite di tempo concesso, che è di ben cinque anni. Questa ampia finestra temporale, unita alla mancanza a oggi, nonostante i tempi previsti siano scaduti, dei regolamenti attuativi, ha senza dubbio provocato una partenza al rallentatore del piano casa.

Da novembre scorso sono circa una cinquantina, su un totale di 180, i permessi di costruire relativi al piano casa presentati al Comune di Trieste, per la maggior parte riguardanti piccoli ampliamenti. Ancora più limitati gli effetti a Udine dove le domande non superano la decina. Sono invece ancora molte le richieste di pareri e chiarimenti, a dimostrazione che i piccoli proprietari faticano ancora ad aver ben chiari gli elementi tecnici e finanziari degli interventi ammissibili. La sensazione è che nei prossimi mesi il numero delle domande dovrebbe gradualmente crescere, senza però diventare una valanga. ■ *(f.t.)*



7 SICILIA

In attesa dei vincoli imposti dai Comuni

Va avanti a passi molto lenti il piano casa siciliano. In vigore da marzo scorso, la legge resta ancora sulla carta in attesa che i Comuni decidano la mappa di applicazione della legge nei propri territori. La norma assegna agli enti locali 120 giorni di tempo per potere «motivatamente escludere o limitare – recita la legge – l'applicabilità del piano a immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale». «Fino a quel momento – dicono dagli uffici – è difficile che arrivino richieste».

La scadenza per i Comuni è a fine luglio ma a non essere ancora state presentate sono anche le linee guida per la bioedilizia che saranno stabilite con decreto dell'Assessore regionale alle Infrastrutture.

«Stiamo lavorando sulle limitazioni – dice **Giuseppe Monteleone**, componente del comitato dell'assessorato all'Edilizia privata di Palermo –. La bozza delle zone escluse dal piano è quasi pronta e pensiamo che già la prossima settimana possa arrivare in Consiglio comunale». La commissione ha già individuato alcune zone off limits sulle colline a Sud della città dove ci sono problemi di dissesto idrogeologico e alcuni edifici di valore storico sebbene non sottoposti a tutela della Soprintendenza. Tra gli altri: Villa Igea, gioiello liberty che ospita un albergo e Villa De Cordova, ma anche molti immobili dello stesso periodo costruiti nella località balneare di Mondello e sulla centralissima via Libertà. Stessa cosa a Messina dove «le prime zone a essere stralciate – dice l'assessore allo Sviluppo del territorio **Giuseppe Corvaja** – saranno quelle collinari a evidente rischio idrogeologico». Intanto, all'Ars è stato depositato un nuovo Ddl, denominato piano casa 2. Dentro, molti dei contenuti stralciati dal piano casa approvato a marzo. Tra questi: la possibilità di ampliamenti fino al 40% in zone a forte degrado urbano e il recupero edilizio con cambio di destinazione d'uso per strutture industriali ferme dal 31 dicembre 2009. ■

(g.sga.)



8 VENETO

Si cresce in altezza

A distanza di otto mesi dal via il piano casa in Veneto stenta a partire davvero. Lo ammette lo stesso assessore regionale Renato Chisso che però pensa sia ancora presto per trarre conclusioni. Tre i problemi secondo l'Assessore: uno scarso livello di conoscenza delle norme, le difficoltà e i dubbi di interpretazione, nonostante varie circolari esplicative e la stretta creditizia che limita le possibilità di intervento per i cittadini.

Dalla partenza del primo novembre a Venezia le Dia presentate sono state 160 per la terraferma, in sostanza Mestre, e 10 per le isole. Non è cambiata in questi mesi la tipologia degli ampliamenti, per la grandissima maggioranza verande e sottoportici da chiudere, sottotetti da rendere abitabili oltre a qualche piccolo intervento di ampliamento.

Situazione analoga a Verona dove il Comune ha istituito presso il settore Edilizia privata uno sportello, con quattro tecnici, che fornisce consulenza. In questi mesi è stato letteralmente subissato di domande di professionisti e privati. Ma le pratiche presentate sono state molto inferiori alle richieste di chiarimenti, anche se, sottolineano all'Edilizia privata del Comune di Verona, in costante aumento soprattutto da marzo mese in cui il regolamento comunale at-

tuativo della legge regionale 14/08 è stato modificato.

Le Dia per gli ampliamenti sono state 195 per l'edilizia residenziale e 22 per l'edilizia produttiva. I permessi di costruire invece sono stati nove per l'edilizia residenziale dei quali tre per demolizione e ricostruzione e due per l'edilizia produttiva.

Da segnalare che gli interventi più significativi sono quelli di ampliamenti su progetti in corso di realizzazione, per il resto, anche a Verona, principalmente verande e soprattutto sopraelevazioni (l'85% dei progetti). ■ (f.t.)



9 EMILIA ROMAGNA

Pesano i vincoli alle demolizioni

Non riesce a sfondare il piano casa in Emilia Romagna. Dopo un anno dall'approvazione della legge regionale, che risale proprio allo scorso giugno, gli interventi di ampliamento e soprattutto di demolizione e ricostruzione nei centri lungo la via Emilia si mantengono in numero assai ridotto.

La stima esatta risulta ancora difficile, come spiega il dirigente generale Programmazione della Regione Emilia Romagna, Enrico Cocchi: «Proprio per monitorare la situazione a 12 mesi dalla partenza del procedimento, abbiamo avviato uno studio che ci permetta di conoscere con esattezza il numero di domande presentate nei diversi Comuni che sarà pronto a breve».

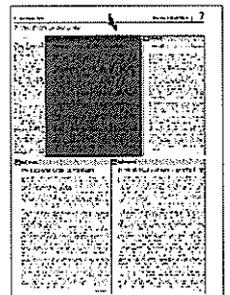
Per ora i primi riscontri parlano di tre Dia arrivate agli uffici tecnici di Modena (a marzo erano ancora fermi a zero) e di 15 a Ferrara (tre mesi fa erano sette). «Cifre non altissime», aggiunge Cocchi. Una delle motivazioni, oltre alla congiuntura economica sfavorevole sembra da ricercarsi nei vincoli imposti dalle diverse amministrazioni locali, che hanno inasprito, soprattutto per le demolizioni, le procedure in materia di risparmio energetico e antisismica.

La legge regionale parla, per gli ampliamenti, di surplus del 20% su edifici esistenti mono e bifamiliari o di altra tipologia edilizia, con una superficie non superiore a 350 metri quadrati da realizzarsi «con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici». Per le ricostruzioni, gli interventi di ampliamento (fino al 35%) devono assicurare il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25% rispetto alla situazione precedente.

Un'idea dell'atteggiamento prudenziale di cittadini e imprese nei confronti del Piano si era già avuta proprio lo scorso marzo. Con un rilevamento informale eseguito dall'ufficio tecnico regionale, erano apparsi poco più di trenta i procedimenti presentati nei capoluoghi di provincia. In particolare, solo cinque le pratiche presentate allo Sportello edilizia e urbanistica del Comune di Bologna, di cui due non hanno avuto l'ok perché in contrasto con la legge regionale, otto le domande pervenute a Reggio, sette a Ferrara di cui due però non ammesse. Quattro le domande pervenute agli sportelli del Comune di Rimini, cinque a Ravenna, due a Cesena, mentre nessuna a Modena, Piacenza e Forlì. ■

(l.bo.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



10 MARCHE

Decollati i piccoli lavori

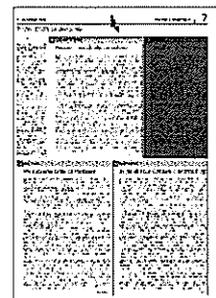
Un piccolo successo il piano casa delle Marche. A circa sette mesi dall'applicazione del provvedimento, secondo una indagine informale dei tecnici del settore urbanistica di diversi centri urbani, le domande pervenute sono circa 220. Questo concretizza l'intento della legge approvata alla fine della scorsa estate, che ha nella sua estensività il punto di forza per il rilancio dei piccoli lavori di edilizia, in particolare gli ampliamenti.

E sono proprio gli ampliamenti le vere star: «Si può tranquillamente dire che il 95% delle richieste pervenute riguarda questo tipo di interventi» spiega Mauro Moretti, dirigente della sezione Urbanistica del Comune di Pesaro. Spesso sono i centri più piccoli a fare la parte del leone: sono 15 i moduli arrivati a Tavullia, otto a Montelabate (circa 5mila residenti) e a Sant'Angelo in Lizzola (poco più di 8mila abitanti). Bene anche a Pesaro dove le domande sono state una trentina, a Macerata (25 Dia) e San Benedetto del Tronto (25). Più contenuto il trend ad Ancona, con 15 moduli presentati, e Urbino (20).

Secondo la normativa marchigiana, gli ampliamenti sono consentiti sugli edifici residenziali, anche se ubicati in zone agricole, nei limiti del 20%, con un incremento complessivo non superiore ai 200 metri cubi. Lo stesso vale nelle strutture non residenziali - situate in aree industriali, artigianali, direzionali, commerciali e agricole - in cui l'espansione totale può arrivare a 400 mq». Ancora poche invece le demolizioni e ricostruzioni, ferme in tutta la Regione, aggiunge Moretti, «a una decina di interventi, tutti concentrati su piccoli edifici situati in periferia». ■

(l.bo.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



11 SARDEGNA

Un successo tutto da verificare

Battaglia di numeri per il piano casa sardo, definito un fallimento da molti operatori del settore e da diverse amministrazioni comunali ma che presenterebbe un numero eccezionale di domande (addirittura 4mila) secondo l'assessore regionale all'Urbanistica, Gabriele Asunis, i cui uffici, però, non hanno ancora fornito tabelle ufficiali in merito.

Il clamoroso dato è stato diffuso senza ulteriori precisazioni e spiegazioni dall'assessore durante il dibattito in Aula su una proposta con alcune modifiche al piano, che alla fine è stata comunque bocciata dall'Assemblea.

Ma «Edilizia e Territorio» non ha trovato conferme di questo straordinario successo. Il numero delle domande di ampliamento e demolizione fin qui giunte nei singoli Comuni che hanno accettato di parlare è sensibilmente più basso.

Prendiamo gli alberghi, abilitati all'ampliamento in Sardegna: al momento solo la Colony Hotel in Costa Smeralda ha nelle mani le autorizzazioni necessarie per procedere agli ampliamenti di quattro strutture. Altri albergatori hanno già preso contatto con le amministrazioni comunali, ma per il momento nessuno vuole uscire allo scoperto.

Al Comune di Villasimius, sulla costa sudorientale dell'Isola, per il momento hanno visto solo una ventina di domande, esclusivamente per edilizia residenziale. «I grandi alberghi – dicono dall'Ufficio tecnico – hanno alcuni progetti in mente, ma per ora ci sono stati solo alcuni incontri preliminari». Un freno alle domande a Villasimius, comunque ricca di seconde case, è stato messo soprattutto dagli elevati oneri di urbanizzazione, 500 euro per metro quadro. Per una stanza di 30 metri quadri si arriva a 15mila euro. Altre località turistiche non hanno ancora raccolto i frutti promessi dal provvedimento. Al Comune di Alghero, sulla costa nordoccidentale, sono arrivate 110 domande, ancora in fase di approvazione. Nessuna di queste riguarda le grandi strutture alberghiere.

Olbia, capoluogo della Costa Smeralda, si è vista arrivare poco meno di 150 domande, per la stragrande maggioranza edilizia residenziale. I grandi alberghi dell'Isola, comunque, potrebbero rimanere fermi in attesa della fine della stagione turistica e delle modifiche che il Consiglio regionale potrebbe approvare nei prossimi mesi. Il Ddl in esame in questi giorni comprendeva soprattutto un provvedimento per monetizzare i metri cubi di parcheggi necessari per legge e maggiori ampliamenti per le zone agricole e sulle coste. Durante il dibattito, però, la scorsa settimana un voto per il passaggio agli articoli ha visto la maggioranza soccombere. Il provvedimento, adesso, non può essere discusso se non dopo diversi mesi, ma non si esclude che la giunta possa presentare un nuovo documento dopo l'estate. ■

(f.p.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



12 LOMBARDIA

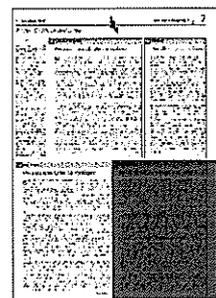
In più di mille Comuni si aspetta il Pgt

Comincia a dare i suoi frutti la legge regionale 13/2009 di incentivazione all'edilizia, il piano casa lombardo. Dal monitoraggio che il Pirellone porta avanti risultano attivati a fine maggio 91 interventi. La legge, diventata operativa nell'ottobre scorso, ha visto il grosso di queste iniziative concentrarsi appunto in questo 2010. Ma siamo di fronte comunque a un dato parziale perché le amministrazioni locali pur essendo tenute a comunicare lo stato di avanzamento della legge 13, spesso sono in fortissimo ritardo. Non ultimo il Comune di Milano che ha visto partire questo anno circa 40 iniziative ma non ha ancora completato le segnalazioni.

Sono 50 al momento – secondo quanto risulta alla Regione – i Comuni che hanno già applicato le opportunità espresse dalla legge 13/2009 con 91 interventi di cui 35 permessi di costruire e 56 denunce di inizio attività. Si tratta di 52 casi di ampliamento di edifici residenziali, 24 riutilizzi di volumi esistenti, 10 demolizioni e ricostruzioni di edifici totalmente residenziali, quattro interventi di residenziale in aree agricole e infine un ampliamento per uso industriale.

Certo se si considerano gli oltre 1.500 Comuni presenti in Lombardia il risultato è ancora poca cosa. «Bisogna considerare – ha commentato l'assessore al Territorio della Regione, Daniele Belotti – che da un lato la scadenza della legge è a ottobre 2011 quindi molte richieste di intervento si accumuleranno nell'ultimo periodo di validità. Ma anche che sono quasi mille i Comuni che in questo momento sono impegnati ad approvare il nuovo strumento urbanistico, il Pgt. In questa fase è possibile che l'interesse di cittadini e operatori sia rivolta alle nuove scelte urbanistiche». Senza contare gli effetti della crisi che potrebbero avere sollecitato atteggiamenti prudentiali. È questa la lettura dell'assessore all'Edilizia privata del Comune di Bergamo, Tommaso D'Aloia. «È un'opportunità – ha spiegato – che non è stata sfruttata appieno dai cittadini, non per i vincoli posti dal Comune. Questi non sono stringenti. Piuttosto hanno influito le difficoltà del comparto edilizio. Confidiamo che con l'entrata in vigore del Pgt assisteremo a un aumento considerevole di richieste». Nel dettaglio Bergamo ha segnalato 13 interventi, (due già conclusi) di questi, cinque sono demolizioni e ricostruzioni e il resto ampliamenti per quasi ottomila mq di Slp. Con circa 40 interventi (non tutti sono già stati segnalati alla Regione), il grosso concentrato in questa parte dell'anno, si è verificata a Milano una accelerata di iniziative frutto della legge 13. Nel 50% dei casi si è trattato però di operazioni legate alla demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, che potrebbero essere frutto della necessità di legittimare le ristrutturazioni senza il rispetto della sagoma consentite dalla legge urbanistica 12/2005 ma bloccate da due sentenze del Tar nel 2009. Il resto è per lo più composto da recupero degli spazi non utilizzati, mentre non si sono verificati casi di piccoli ampliamenti. ■ (m.car.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il team genovese Stack!Studios s'inventa la piattaforma on line dedicata ai piccoli studi

Il rendering? Si fa sul web usando la carta prepagata

PAGINA A CURA DI M. FIORDALISI

È italiana la prima piattaforma di rendering «on the cloud» al mondo. A firmare l'innovativa piattaforma, accessibile da remoto, ossia semplicemente via web, senza la necessità di investire in potenti e costose macchine hardware né di sobbarcarsi elevati costi per licenze software, è la genovese **Stack! Studios**, riuscita nell'impresa dopo sette anni di studi e ricerca.

Felix il nome della suite, con «motore» Maxwell Render, «che per la prima volta consente anche ai piccoli studi di progettazione di poter scegliere rendering di altissima qualità senza dover spendere centinaia di migliaia di euro, né rivolgersi a strutture esterne pagando ogni volta per l'uso delle strumentazioni», spiega **David Rossmann**, fondatore dello studio. Ma anche le archistar dimostrano di apprezzare la piattaforma made in Italy, già utilizzata da Zaha Hadid, Asymptote e Future Systems.

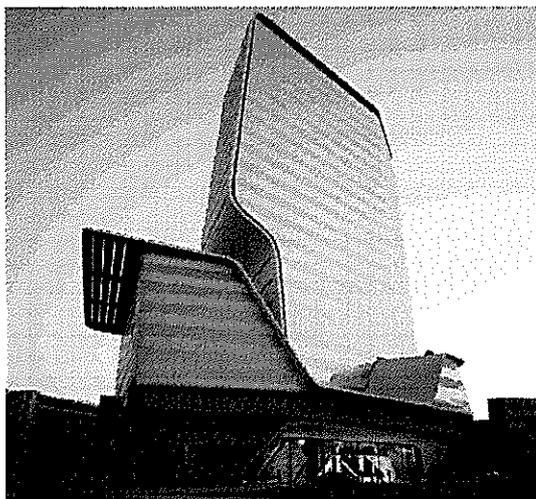
Disponibile per ora solo per piattaforma Windows (ma sarà presto implementata per MacOS e Linux) Felix è accessibile tramite username e password semplicemente acquistando una scheda prepagata. «On line è disponibile una demo gratuita che mostra l'utilizzo del sistema. Abbiamo deciso di consentire ai progettisti di provare la piattaforma per mostrare loro quanto è semplice da utilizzare e per abbattere le resistenze che spesso si hanno nei confronti di nuove soluzioni», aggiunge Rossmann. Attraver-

so la modalità delle schede prepagate – si parte dal taglio minimo di 50 euro fino a un massimo di mille – è possibile acquistare crediti, corrispondenti a una quantità predefinita di rendering, pagando solo per ciò di cui si ha bisogno. Gli utenti possono utilizzare librerie collaborative di materiali, texture, environment e oggetti 3D. Attualmente sono più di 3.500 gli elementi che compongono la libreria dei materiali. E gli utenti, grazie al sistema collaborativo, possono arricchire le librerie scegliendo di rendere pubblici gli oggetti.

Nessuna licenza software, nessun canone annuale, nessun aggiornamento da installare sui computer. E persino nessuna possibilità di errore umano. «Mentre si lavora, il sistema di salvataggio automatico, che si attiva molto frequentemente alla stregua di quanto accade con i normali programmi di renderizzazione, provvede a registrare non una ma otto copie – spiega Rossmann –. Quasi impossibile, insomma, perdere i dati come invece spesso accade negli studi. E inoltre possibile recuperare in qualsiasi momento versioni precedenti rispetto all'ultimo salvataggio. Recuperare in maniera intelligente visto che la piattaforma permette di richiamare a video anche

singoli oggetti o materiali».

Per garantire la massima protezione dei dati, Felix si basa su un sistema di encryption «a livello di quelli utilizzati dalle banche per consentire l'accesso ai conti correnti via Internet», puntualizza Rossmann. E a garanzia della continuità operativa le macchine e i server in cui vengono gestiti e conservati tutti i dati risiedono in quello che è considerato uno dei data center più sicuri al mondo: un ex bunker antiatomico di Stoccolma capace di resistere all'esplosione di una bomba all'idrogeno. Il Pionen White Mountains, questo il nome della cittadella sotterranea, è stato riconvertito in data center dall'Internet provider svedese Bahnhof. «Prima avevamo le nostre macchine presso un data center a Milano – raccolta Rossmann –. Ma ci è capitato che ci fossero cadute del server anche per oltre un'ora. Per questo abbiamo deciso di optare per una struttura super-affidabile». ■



■ Iper-realistico: rendering Stack!Studios per Asymptote



Dal 2012 consumi di energia da abbattere anche per le piccole ristrutturazioni

Publicata la nuova direttiva europea sulle prestazioni energetiche di nuovi e vecchi edifici: avrà un impatto anche sugli immobili da ristrutturare di dimensioni inferiori ai mille metri quadrati. Per i nuovi, studio preliminare sull'efficienza.

DI NICOLA MASSARO (*)

Testo a pagina 14

La direttiva europea 2002/91, sul rendimento energetico nell'edilizia, si basa sulla necessità di ridurre le emissioni in atmosfera comprese quelle clima alteranti, dovute all'uso di energia ricavata da combustibili fossili quali i prodotti petroliferi, il gas naturale e i combustibili solidi; sulla opportunità di gestire il fabbisogno energetico della Comunità, per influenzare il mercato mondiale dell'energia e, quindi, poter garantire la sicurezza degli approvvigionamenti nel medio e lungo periodo; sulla considerazione che circa il 40% del consumo finale di energia della Comunità è da imputare all'energia impiegata nel settore residenziale e terziario.

Su tali basi la direttiva individuava una serie di strumenti che gli Stati membri avrebbero dovuto adottare per conseguire gli obiettivi di efficienza energetica per i consumi relativi a: riscaldamento invernale, produzione di acqua calda sanitaria, raffrescamento estivo, ventilazione e, per il settore non residenziale, anche l'illuminazione.

Avrebbero quindi dovuto: delineare un quadro generale delle me-

todo-logie di calcolo del rendimento energetico e dei requisiti minimi da rispettare per le nuove costruzioni e nei casi di ristrutturazione di quelle esistenti; curare la diffusione della certificazione energetica per diffondere presso gli utilizzatori la conoscenza della prestazione energetica degli edifici che utilizzano, fornendo uno strumento utile a una scelta consapevole in fase di acquisto/locazione di immobili, ovvero promuovere l'efficientamento in occasione di lavori di ristrutturazione; promuovere l'uso di energia da fonti rinnovabili; fissare regole per una manutenzione periodica degli impianti per mantenerli a livelli accettabili di efficienza; curare l'informazione degli utilizzatori di edifici su potenzialità e metodologie per migliorarne le prestazioni energetiche.

L'Italia aveva recepito la direttiva 91 del 2002 con decreto legislativo 192 del 2005, successivamente modificato con Dlgs 311 del 2006,

anche se il quadro normativo è stato quasi completamente definito solo a metà del 2009, quando sono stati emanati due decreti attuativi riguardanti i limiti di fabbisogno di energia, i criteri di calcolo e le linee guida nazionali per la certificazione energetica, ma si è ancora in attesa di un ulteriore decreto riguardante i requisiti professionali e i criteri di indipendenza dei certificatori energetici.

La nuova direttiva

Dopo alcuni anni di applicazione, il legislatore comunitario ha voluto apportare una serie di modifiche alla originaria direttiva. Il risultato si è avuto con l'emanazione della direttiva 2010/31/UE che integra, modifica e aggiorna i contenuti della direttiva precedentemente emanata, anche al fine di renderli coerenti con gli obiettivi che nel frattempo la Comunità ha fissato. Entro il 2020, ad esempio, l'obiettivo di riduzione del 20% dell'emissione di gas a effetto serra, di riduzione del 20% del consumo di energia, di innalzamento al 20% della quota parte di energia prodotta da fonti rinnovabili rispetto al consu-

mo energetico totale. Tutti obiettivi cui può contribuire anche il settore dell'edilizia.

Modifiche sono state apportate anche per rendere più incisivi e confrontabili i risultati ottenuti nei vari Paesi a seguito dell'adozione della direttiva. Si prevede quindi di istituire un quadro comune generale di una metodologia per il calcolo della prestazione energetica integrata degli edifici e delle unità immobiliari, sempre tenendo conto delle condizioni climatiche locali, della qualità dell'aria e delle condizioni di benessere all'interno degli edifici, verificando inoltre la compatibilità economica, ovvero i costi necessari a conseguire tali condizioni.

La direttiva detta disposizioni che riguardano sia i nuovi edifici che quelli esistenti.

I nuovi edifici

Per i nuovi edifici, oltre al rispetto dei requisiti minimi fissati da ciascuno Stato, viene richiesta una valutazione, preliminare all'avvio dei lavori di costruzione, della fattibilità tecnica, ambientale ed economica dell'utilizzo di sistemi alternativi per la produzione di energia caratterizzata da una elevata efficienza.

Ai fini della scelta, devono essere valutati:

- a) i sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energia da fonti rinnovabili;
- b) la cogenerazione;
- c) il teleriscaldamento o telerinfrescamento urbano o collettivo, in particolare se basato interamente o parzialmente su energia da fonti rinnovabili;
- d) le pompe di calore.

Lo studio preliminare, che deve essere documentato e reso disponibile per eventuali verifiche, potrà essere effettuato per singoli edifici, per gruppi di edifici analoghi o per tipologie comuni di edifici nella stessa area. Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento e rinfrescamento collettivi, l'esame può essere effettuato per tutti gli edifici

SISTEMI DA VALUTARE

1. Decentrati per rinnovabili
2. Cogenerazione
3. Teleriscaldamento
4. Pompe di calore

collegati all'impianto nella stessa area.

Questa previsione si può dire propedeutica all'obbligo per i nuovi edifici, a partire dal 31 dicembre 2020, di essere a energia quasi zero.

Un edificio a energia quasi zero è un edificio ad altissima prestazione energetica, il cui fabbisogno energetico, molto basso o quasi nullo, dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze. Questo è un punto molto importante perché chiarisce che ciò che conta è la natura dell'energia consumata, ovvero da fonte rinnovabile, non la localizzazione della sua produzione, potendo così scegliere se acquistarla dall'esterno o auto produrla, in loco o con produzione delocalizzata.

Per gli edifici occupati o di proprietà della pubblica amministrazione, l'obbligo dell'energia quasi zero è anticipato di due anni.

Gli edifici esistenti

La novità più rilevante è la scomparsa del limite dimensionale, edifici di 1.000 m² di superficie, al di sopra del quale, in caso di ristrutturazione importante, interviene l'obbligo di rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica fissati dallo Stato. Per tali interventi l'obbligo vige anche per le singole unità immobiliari e per gli elementi edilizi componenti l'involucro di un edificio.

Si rientra nella «ristrutturazione importante» quando:

- il costo complessivo della ristrutturazione, per quanto riguarda l'involucro dell'edificio o i sistemi

tecnici per l'edilizia, supera il 25% del valore dell'edificio, escluso il valore del terreno sul quale questo è situato; oppure

- la ristrutturazione riguarda più del 25 % della superficie dell'involucro dell'edificio.

Gli Stati membri possono scegliere quale delle due opzioni applicare.

I requisiti minimi

I requisiti minimi devono essere fissati in modo tale da raggiungere «livelli ottimali in funzione dei costi», cioè un livello di prestazione energetica che comporta il costo più basso durante il ciclo di vita economico stimato.

Il costo più basso è determinato tenendo conto dei costi di investimento legati all'energia, di quelli di manutenzione e di funzionamento (compresi i costi e i risparmi energetici, la tipologia edilizia interessata e gli utili derivanti dalla produzione di energia), se del caso, e degli eventuali costi di smaltimento.

Il ciclo di vita economico presunto è determinato da ciascuno Stato membro e si riferisce al ciclo di vita economico stimato rimanente di un edificio, nel caso in cui siano stabiliti requisiti di prestazione energetica per l'edificio nel suo complesso, oppure al ciclo di vita economico stimato di un elemento edilizio, nel caso in cui siano stabiliti requisiti di prestazione energetica per gli elementi edilizi.

Il livello ottimale in funzione dei costi si situa all'interno della scala di livelli di prestazione in cui l'analisi costi-benefici, calcolata sul ciclo di vita economico, risulta essere positiva.

I requisiti minimi, oltre a poter essere differenziati per edifici esistenti/nuovi e in base alle diverse tipologie edilizie, possono non essere fissati o applicati per alcune categorie di edifici:

- edifici ufficialmente protetti come patrimonio designato o in virtù del loro particolare valore archi-

tettonico o storico, nella misura in cui il rispetto di determinati requisiti minimi di prestazione energetica implichino un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto;

- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

- fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico, nonché edifici agricoli non residenziali utilizzati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica;

- edifici residenziali che sono utilizzati o sono destinati a essere utilizzati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25% del consumo che risulterebbe dall'utilizzazione durante l'intero anno;

- fabbricati indipendenti con una metratura utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

L'attestato

Oltre ad avere definito più correttamente l'attestato di «prestazione energetica» anziché di «certificazione energetica», la direttiva riprende quelle che erano le originarie finalità dell'attestato: consentire di valutare e raffrontare la prestazione energetica di diversi edifici/unità immobiliari con uno stesso metodo di giudizio.

L'attestato deve comprendere le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione, a meno che manchi un ragionevole potenziale di miglioramento, sempre verificandone l'efficacia in funzione dei costi.

Le raccomandazioni possono inoltre fornire una stima sui tempi di ritorno ovvero del rapporto costi-benefici calcolato rispetto al ciclo di vita economico.

L'attestato può comprendere, come informazioni supplementari, il consumo annuale, per gli edifici

non residenziali, e la percentuale di energia da fonti rinnovabili rispetto al consumo totale.

Gli enti pubblici, per il ruolo guida che gli compete, dovrebbero essere incoraggiati dagli Stati ad attuare le raccomandazioni riportate nell'attestato, per gli edifici di loro proprietà.

Per gli edifici non residenziali, la Commissione europea prevede di adottare, entro il 2011, un sistema comune volontario per la certificazione della prestazione energetica.

Importanti novità riguardano le modalità e i tempi con cui rendere noto l'attestato di prestazione energetica o il suo contenuto essenziale, per sfruttare al meglio le sue caratteristiche di strumento di valu-

L'attestato di prestazione energetica andrà consegnato all'acquirente o all'affittuario

tazione e raffronto.

È infatti previsto che, in caso di offerta in vendita o locazione, l'indicatore di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare sia riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali.

L'attestato deve essere mostrato al potenziale acquirente o nuovo locatario e successivamente consegnato a chi diventerà proprietario o locatario.

Nel caso in cui la vendita o la locazione avvenga prima della costruzione stessa dell'edificio, gli Stati possono prevedere che il venditore fornisca una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio, salvo rilasciare l'attesta-

to al termine della costruzione stessa.

Per gli edifici pubblici sono fissati, in coerenza col ruolo guida che viene attribuito, obblighi specifici più stringenti, tra i quali quelli di affissione dell'attestato in luoghi chiaramente visibili per il pubblico che vi accede.

Ispezione degli impianti

Nel confermare le indicazioni esistenti, relative alla periodica ispezione degli impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, la nuova direttiva introduce innovazioni coerenti con l'attenzione posta al rapporto costi-benefici derivante dagli obblighi di ispezione degli impianti e con lo stimolo all'innovazione.

Viene infatti offerta la possibilità per gli Stati membri di ridurre la frequenza delle ispezioni in presenza di un sistema di monitoraggio e controllo elettronico, nonché fissare la periodicità delle ispezioni in funzione del tipo e della potenza nominale utile dell'impianto di riscaldamento, tenendo conto dei costi che comporta l'ispezione dell'impianto di riscaldamento e del risparmio energetico previsto che potrebbe derivarne.

L'ispezione degli impianti, come la certificazione della prestazione energetica, deve essere effettuata in maniera indipendente da esperti qualificati e/o accreditati in base alla loro competenza.

Informazione e incentivi

È compito degli Stati adottare misure per informare gli utilizzatori degli edifici, proprietari o locatari che siano, circa i diversi metodi e le diverse prassi che contribuiscono a migliorare la prestazione energetica degli edifici in modo economicamente conveniente, nonché sugli strumenti finanziari disponibili per gli interventi di miglioramento.

Compito ancora più importante è mettere a disposizione adeguati strumenti di finanziamento, e di al-

tro tipo, per favorire il miglioramento della prestazione energetica e il passaggio a edifici a energia quasi zero. In sede di concessione di incentivi per la costruzione o l'esecuzione di ristrutturazioni importanti di edifici, bisogna tener conto dei livelli di prestazione energetica ottimali in funzione dei costi.

Entro il 30 giugno 2011 gli Stati membri redigono un elenco, da aggiornare ogni tre anni, delle misure e degli strumenti esistenti ed eventualmente proposti, compresi quelli di carattere finanziario, diversi da quelli richiesti dalla direttiva ma che ne promuovono gli obiettivi.

Tale elenco deve essere comunicato alla Commissione, eventualmente includendolo nei piani d'azione in materia di efficienza energetica di cui alla direttiva 2006/32/Ce sull'efficienza degli usi finali dell'energia.

Al fine di migliorare il finanziamento a sostegno dell'attuazione

della direttiva, la Commissione presenterà, preferibilmente entro il 2011, un'analisi concernente in particolare:

- l'efficacia, l'adeguatezza del livello e l'ammontare effettivamente impiegato dei fondi strutturali e dei programmi quadro utilizzati per accrescere l'efficienza energetica degli edifici, specialmente nel settore dell'edilizia abitativa;

- l'efficacia del ricorso ai fondi della Bei e di altre istituzioni finanziarie pubbliche;

- il coordinamento dei finanziamenti dell'unione e nazionali e altre forme di sostegno che possono fungere da leva per incentivare gli investimenti nell'efficienza energetica nonché l'adeguatezza di tali finanziamenti per raggiungere gli obiettivi dell'Unione.

Sulla base di tale analisi, la Commissione potrà in seguito presentare proposte relative a strumenti incentivanti da parte dell'Unione.

Il recepimento

La direttiva entra in vigore l'8 luglio 2010, ma gli Stati hanno tempo fino al 9 luglio 2012 per adottarla e pubblicarla. L'applicazione delle diverse previsioni contenute nella direttiva può avvenire in tempi differenti, compresi tra il 9 gennaio 2013 e il 31 dicembre 2015.

Le sanzioni

La direttiva non prescinde dalla previsione di sanzioni per gli inadempienti. È richiesto agli Stati membri di prevedere sanzioni «effettive, proporzionate e dissuasive» per le violazioni delle norme adottate in attuazione della direttiva.

(*) *Responsabile tecnologie e qualità Ance*

© RIPRODUZIONE RISERVATA