



## **Disegno di Legge Regionale "Misure per agevolare la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente"**

proposto dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti  
della Provincia di Imperia

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **Le finalità**

In Liguria ci sono circa quasi 700.000 edifici, nell'ambito del quale il 90% circa ha fabbisogni energetici altissimi: circa 200-250 kwh/mq (anno) che significano 25 litri di gasolio o 25 mc di metano/mq anno. E, non casualmente, è proprio il patrimonio edilizio esistente a rappresentare la componente più rilevante dei consumi energetici: il 48,8% dei consumi finali sono fagocitati da consumi finali degli edifici residenziali privati e del patrimonio immobiliare pubblico.

Il presente disegno di legge si propone di incentivare e rendere economicamente sostenibile la riqualificazione energetica di una quota consistente dell'attuale patrimonio edilizio dei centri urbani liguri, con l'obiettivo di portarlo almeno allo standard di certificazione energetica della classe D.

Questa trasformazione, seppur molto ambiziosa, se adeguatamente incentivata può essere realistica nell'arco temporale di circa un quindicennio. Un intervento significativo di riduzione del consumo energetico dei fabbricati esistenti, potrebbe consentire di perseguire l'obiettivo di riduzione delle emissioni nocive oltre che ridurre notevolmente i consumi energetici, con grande risparmio di risorse finanziarie di pubblico e privato da reinvestire in altri settori economici.

#### **Il quadro normativo attuale**

La Regione Liguria, ad oggi, è intervenuta in maniera importante nell'ambito delle energie rinnovabili, mentre sul fronte dell'efficienza energetica le sole L.R. 22/2007 ed il Regolamento di Attuazione n. 1/2009 non si sono rivelati strumenti sufficienti. L'attuale situazione normativa prevede, infatti, l'obbligo del raggiungimento di prestazioni energetiche efficienti solo per le nuove costruzioni e per consistenti modifiche su immobili esistenti (per fabbricati di superficie superiore a 1000 mq in caso di ristrutturazione integrale dell'involucro o demolizione e ricostruzione).

Rispetto a tale quadro normativo, i consumi energetici civili in Liguria, nel tempo, non hanno visto ridurre il proprio valore assoluto. Se, infatti, i consumi finali globali

si sono nel tempo ridotti, nel solo comparto civile -per il quale il PEAR individuava come obiettivo una riduzione del 10% da conseguire entro il 2010- non si osserva una tendenza analoga: nel 1998, il valore dei consumi nel comparto civile è stato di 1.323 ktep, nel 2005 tale valore si è elevato fino a raggiungere i 1.453 ktep.

E questo insuccesso stride ancor più se si fa riferimento ai *target* fissati dalla Commissione europea che, attraverso la Politica energetica per l'Europa, ha proposto una serie di obiettivi per l'anno 2020, tra cui vi è la riduzione di almeno il 20% dei consumi attuali.

### **Il campo d'applicazione**

Intervenire per risanare energeticamente le preesistenze edilizie rappresenta un problema non solo tecnico ma soprattutto economico-finanziario.

La caratteristica dell'edificio-tipo che necessita di un recupero di efficienza energetica (e che percentualmente rappresenta la maggiore quantità di cubatura e di consumo) è la tipologia di condominio con decine di alloggi, costruita dal dopoguerra fino ai primi anni '90. Circa l'80% delle unità immobiliari liguri è ricompreso in un condominio, presumibilmente di volumetria superiore a 1.000 mc. Edifici così sono caratterizzati da una proprietà frammentata economicamente, culturalmente e anagraficamente (quindi con possibilità finanziarie e aspettative di vita assai diverse), per la quale ogni intervento che necessita di accordi su spese che hanno tempi di ammortamento di una decina d'anni risulta pressoché impossibile.

### **La metodologia d'intervento**

Il presente disegno di legge propone un meccanismo che consente di superare le sopra citate difficoltà applicative.

La soluzione possibile è quella di prevedere la possibilità che l'edificio oggetto di riqualificazione energetica (ovvero all'insieme dei suoi proprietari) maturi un credito di cubatura, anche in zone urbanisticamente oggi definite sature, da realizzare attraverso sopraelevazione -quando strutturalmente possibile-, o da realizzare in altre aree edificabili individuate dal Comune mediante trasferimento di diritti edificatori. L'introito della vendita del credito di cubatura dovrebbe poi essere totalmente reinvestito per finanziare il risanamento stesso.

Si prevede un premio di cubatura, proporzionato in funzione della riduzione del fabbisogno energetico e, in misura minore, anche del livello del mercato immobiliare dell'edificio suscettibile di essere risanato.

Il processo viene garantito dal Comune, con il rilascio del titolo abilitativo e il certificato di agibilità, e dalla Regione Liguria, mediante il monitoraggio e la verifica dei certificati energetici, lungo tutto il percorso di realizzazione (progetto, cantiere, edificio finito). In assenza di corrispondenza tra progetto e prestazioni energetiche certificate (sul prodotto realizzato) non sussistono le condizioni per maturare nessun credito volumetrico.

Le simulazioni fatte sono confortanti: ai valori immobiliari desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, l'operazione è fattibile quasi a costo zero per i proprietari anche nelle zone di minore pregio.

### **Le modalità applicative**

Si ritiene fondamentale che vengano assicurate precise pre-condizioni onde evitare un utilizzo distorto del meccanismo introdotto dalla proposta di legge:

- il rafforzamento delle strutture tecniche a servizio della Regione Liguria (con processo di certificazione tipo Casaclima), affinché la stessa assuma la figura di ente terzo, anche con l'introduzione di un processo di verifica, su tutti i titoli abilitativi richiesti, in corso d'opera sul processo edilizio (mediante ispezioni in cantiere) con verifica di corrispondenza tra progetto e prodotto realizzato.
- il consolidamento del protocollo di calcolo del fabbisogno energetico ad oggi disponibile per la certificazione energetica, dato che dovrà confermarsi quale strumento altamente attendibile;
- l'inserimento di limitazioni a riguardo della possibilità di procedere a sopraelevazioni sia in funzione della vulnerabilità sismica dell'edificio sia in ragione del grado di tutela del patrimonio edilizio.

Premesso che viene esclusa l'applicazione su edifici sottoposti a vincoli puntuali di tutela, le ipotesi applicative sono le seguenti:

- a) l'edificio (o meglio, la sua proprietà) che si impegna nel risanamento energetico, a fronte di una riduzione percentuale dell'indice termico (calcolato in Kwh/mq anno) e del EPgl (indice di prestazione energetica globale) matura un credito di cubatura da sviluppare esclusivamente all'interno o in sopraelevazione del fabbricato;
- b) in caso di dimostrata impossibilità di applicazione come indicato al precedente punto a), a causa di limitazioni derivanti dalla normativa sismica: l'edificio (o meglio la sua proprietà) che si impegna nel risanamento energetico, a fronte di una riduzione percentuale del EPgl (indice di prestazione energetica globale) e di interventi su involucro edilizio e impianti, matura un credito di cubatura "virtuale" che potrà cedere a titolo oneroso a edifici (o meglio all'imprenditore-committente) di nuova edificazione suscettibili di essere ampliati, in altre zone del territorio comunale.

Ogni singolo Comune dovrà determinare le deroghe urbanistiche rispetto alla pianificazione vigente di altezza e cubatura per consentire la localizzazione del credito volumetrico maturato.

### **Gli effetti del provvedimento di legge**

Il provvedimento legislativo proposto è suscettibile di produrre molteplici vantaggi:

- contenere i costi energetici nell'ambito più energivoro delle attività umane;
- consentire la realizzazione di risanamenti quasi a costo zero per i proprietari della preesistenza che si ritroverebbero oltre tutto a suddividere le spese di condominio su più unità;
- dare una risposta alla richiesta di nuovi alloggi a prezzi più contenuti (il costo del terreno incide in maniera praticamente discrezionale);

- non consumare suolo e verde pur potendo potenzialmente costruire una nuova offerta di alloggi;
- sviluppare tecniche costruttive a secco, adatte alle sopraelevazioni, di minore impatto energetico rispetto a quelle tradizionali;
- riduzione degli oneri di nuova infrastrutturazione a carico dei Comuni attraverso la realizzazione di una città più compatta.

Soprattutto si garantirebbe un risparmio a tanti e per sempre contro il tradizionale guadagno *una tantum* e per pochi (immobiliaristi che lucrano sul valore delle aree rese edificabili) che ha sempre caratterizzato il mercato edilizio.