

Riqualficazione energetico-ambientale del patrimonio edilizio: DDL all'esame della Camera.

22 Luglio 2009

è stato assegnato, in sede referente, in prima lettura, alla Commissione Ambiente della Camera dei Deputati il disegno di legge recante "Interventi straordinari e strategici per il rilancio dell'economia e la riqualficazione energetico-ambientale del patrimonio edilizio"" (DDL 2441/C - primo firmatario On. Mauro Pili del Gruppo parlamentare PdL).

Il testo, d'iniziativa parlamentare, dà seguito a quanto disposto dall'Accordo Governo-Regioni stipulato in Conferenza Unificata il 1° aprile 2009 (si veda, al riguardo, la notizia su "Attività Conferenze Stato-Regioni e Unificata"" del 3 aprile 2009, n.24) e prevede, al riguardo, che le Regioni, nel termine ultimo di novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, disciplinino gli obiettivi previsti nell'Accordo stesso, riguardanti:

- interventi che possono realizzarsi attraverso piani/programmi da definirsi tra Regioni e Comuni, al fine di migliorare anche la qualità architettonica e o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di volumetria non superiore a 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica (interventi di ampliamento volumetrico);
- interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici e destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale i riferimento ad altre tipologie d'intervento (interventi di rigenerazione urbana).

Sono previsti, inoltre, i seguenti ulteriori interventi:

- edificazione di nuove aree, attraverso incrementi di diritti edificatori fino ad un massimo del 35%;
- programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della L.179/92;
- recupero della volumetria di edifici, la cui presenza costituisca fattore di grave e protratto degrado del paesaggio e dell'ambiente circostante (c.d. ecomostri);
- interventi di rivitalizzazione di insediamenti turistico ricettivi con incrementi di cubatura fino ad un massimo del 35% e attraverso incrementi di diritti edificatori esistenti a destinazione turistico ricettiva fino ad un massimo del 35%.

Viene precisato, altresì, che ai fini del miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale, gli interventi elencati dovranno, soddisfare specifici requisiti, tra cui:

- essere progettati, realizzati e gestiti secondo un'elevata qualità e criteri avanzati di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo da raggiungere un livello di efficienza energetica corrispondente almeno alla classe energetica C;
- avere l'obiettivo di minimizzare i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e di contenere l'impatto complessivo sull'ambiente e sul territorio;
- promuovere e sperimentare sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'uso di metodologie innovative o sperimentali;
- diffondere l'adeguamento degli edifici alle norme antisismiche;
- promuovere processi di bonifica e risanamento dei siti industriali dismessi.

Viene, inoltre, fatta salva in tutti gli ambiti in cui gli interventi suddetti avranno luogo la facoltà delle Regioni di stabilire, con propri provvedimenti, ulteriori criteri di qualità architettonica ed edilizia

finalizzati al risparmio energetico e alla compatibilità ambientale, nonché al miglioramento della qualità dei tessuti urbani, nel caos gli interventi abbiano consistenza tale da avere significative ricadute negli ambiti urbani circostanti.

In merito alle funzioni delle Regioni e degli Enti locali, nel testo viene previsto, tra l'altro, che con leggi regionali possono essere individuate ulteriori fattispecie di riqualificazione del patrimonio immobiliare meritevoli di promozione ed incentivazione, con riferimento in particolare, ad interventi di valorizzazione urbana, mediante ristrutturazione totale o parziale di immobili tali da soddisfare i requisiti sopra elencati, nonché individuate le procedure per la certificazione energetica degli edifici, di cui al DPR 24 febbraio 2009, in relazione agli interventi previsti dalla legge e definiti, nelle more dell'emanazione del decreto di cui all'art.4, comma 1, lett.c del D.Lgs 192/2005, i requisiti minimi del sistema di accreditamento dei professionisti cui affidare la certificazione energetica degli edifici. Le disposizioni regionali riferite agli interventi di riqualificazione avranno una vigenza di 18 mesi, salvo quanto diversamente disposto dalle Regioni stesse.

I Comuni entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge- salvo quanto diversamente stabilito dalla legge regionale - dovranno dotarsi di un documento di prescrizioni generale, reso pubblico e accessibile mediante pubblicazione in internet, in cui, tra l'altro, mediante riferimenti allo strumento di piano vigente, ovvero tramite perimetrazione, saranno individuate le aree o zone urbane in cui gli interventi oggetto della legge sono esclusi o limitati; fornite ulteriori indicazioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi anche in riferimento alla legislazione nazionale e regionale e ai vigenti strumenti di pianificazione e definiti tempi e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Nel testo vengono, inoltre, disciplinate le modalità di attuazione delle diverse fattispecie di intervento, riguardanti l'ampliamento volumetrico, la rigenerazione urbana e la rivitalizzazione urbana (potenziamento e riorganizzazione della capacità ricettiva).

Riguardo all'ampliamento volumetrico, in particolare, sono esclusi da questo tipo di interventi gli edifici superiori a 1000 mc., edifici abusivi, edifici sottoposti a vincolo di tutela in quanto beni appartenenti al patrimonio storico, artistico e architettonico ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali), edifici inseriti in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta o negli ambiti di esclusione previsti dalle Regioni o dai documenti prescrittivi dei Comuni.

Nell'ambito delle leggi regionali o del documento prescrittivo suddetto, potranno essere, altresì, previste ulteriori agevolazioni quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero la riduzione dell'esenzione anche per più anni dei tributi locali. L'ammissibilità della proposta di intervento è subordinata al passaggio a classe energetica superiore dell'edificio interessato, qualora non sia già classificato in una delle prime tre classi energetiche. Regioni e Comuni potranno inoltre prevedere ulteriori incentivi ed agevolazioni per gli interventi che consentano il passaggio a classe energetica superiore di due o più livelli. Gli incentivi potranno inoltre essere cumulabili con gli altri disposti nel provvedimento stesso e nelle normative vigenti.

Anche per gli interventi di rigenerazione urbana, valgono le esclusioni sopra elencate (ad eccezione del caso di edifici superiori a 1000 mc.) e viene prevista la possibilità, nell'ambito delle leggi regionali di riferimento o del documento prescrittivo dei Comuni, di ulteriori agevolazioni per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, ovvero la riduzione dell'esenzione anche per più anni dei tributi locali.

In relazione agli interventi di rivitalizzazione urbana, viene disposto, tra l'altro, che i programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della L.179/92 possono riguardare più immobili anche non confinanti purché appartenenti allo stesso ambito omogeneo e a condizione che l'intervento di sostituzione edilizia sia unitario e li ponga in continuità funzionale. In tali casi il calcolo dell'incremento della volumetria e la redistribuzione della stessa sulle diverse aree interessate avviene con riferimento agli immobili compresi nell'intervento nel loro insieme.

Viene previsto, altresì, per i cosiddetti ecomostri, che le leggi regionali possono prevedere il recupero della volumetria esistente in altra area idonea, ivi compreso eventuale ampliamento, a condizione che il proponente si impegni ad attuare a proprie spese la completa demolizione dell'edificio causa di degrado, nonché ad eseguire interventi di riqualificazione paesistico- ambientale dell'area.

Inoltre, qualora gli insediamenti turistico ricettivi oggetto di interventi di rivitalizzazione (con incrementi di cubatura fino ad un massimo del 35% ed attraverso incrementi di diritti edificatori esistenti a destinazione turistico ricettiva fino ad un massimo del 35%), siano compresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004, gli interventi stessi dovranno presentare il requisito di contribuire alla ricomposizione e valorizzazione dei caratteri paesistico-ambientali oggetto di tutela, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Anche per questo tipo di interventi vengono previste specifiche esclusioni riguardanti gli edifici inseriti in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, gli edifici abusivi, gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in quanto appartenenti al demanio storico architettonico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e gli edifici inseriti in ambiti di esclusione previsti dalle regioni e dai documenti prescrittivi comunali.

Anche in questo caso vengono previste possibili ulteriori agevolazioni, nell'ambito delle leggi regionali o dei documenti comunali suddetti, per la riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero per la riduzione dell'esenzione anche per più anni dei tributi locali.

Riguardo agli incrementi di edificabilità, agli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria (interventi di rigenerazione urbana) e agli ulteriori interventi previsti (edificazione di nuove aree, recupero della volumetria degli edifici c.d. ecomostri, rivitalizzazione degli insediamenti turistici e programmi integrati di cui alla L.179/92), vengono riconosciuti incrementi dei diritti edificatori secondo le seguenti modalità:

- 20% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "C";
- 30% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "B"
- 35% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "A"

Sulle modalità di realizzazione degli interventi, il testo dispone che gli stessi saranno attuati dai proprietari degli immobili, sia pubblici che privati, nonché dai loro rappresentanti, anche in forma aggregata. I lavori dovranno avere inizio entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali e si concluderanno entro i successivi 36 mesi. Qualora l'intervento preveda o richieda l'aggregazione formalizzata di più soggetti come nel caso di società o consorzi, la costituzione degli stessi può essere differita e subordinata all'approvazione dell'intervento medesimo.

Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno, altresì, prevedere adeguate operazioni volte ad incrementare le dotazioni di urbanizzazioni e i servizi necessari in funzione dell'incremento del carico insediativo conseguente, pur nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al DM 1444/68.

Sono, inoltre, previste procedure semplificate per l'approvazione degli interventi che potranno essere autorizzati mediante Denuncia di inizio attività (di cui al DPR 380/2001 sul Testo unico dell'Edilizia), ovvero mediante permesso di costruire o strumento equivalente ai sensi della normativa regionale.

Nel caso di interventi concernenti immobili compresi in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), la presentazione della denuncia di inizio attività, ovvero il rilascio del permesso di costruire sarà preceduto dall'autorizzazione paesaggistica.

Viene disposto, altresì, che in caso di interventi concernenti immobili inclusi in zona C ai sensi dell'art.2, del DM 1444/68 citato (aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali), la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie può essere realizzata dal titolare del permesso di costruire a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, in deroga alla procedura di cui all'art.32, comma 1, lett.g del D.Lgs 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

È previsto, inoltre, che il Comune possa promuovere processi di partenariato finalizzati alla ricerca di soluzioni virtuose per lo sviluppo urbano con riferimento, tra l'altro, all'elevata compatibilità ambientale, al risparmio energetico all'housing sociale. I partenariati potranno proporre, altresì, l'aggregazione di più interventi, anche sotto forma di programmi integrati.

Con altra norma vengono disposte apposite detrazioni fiscali ed in particolare, per le spese documentate, sostenute dall'entrata in vigore della legge, relative agli interventi oggetto del provvedimento, sarà riconosciuta una detrazione lorda per una quota pari al 55 % degli importi rimasti a carico del contribuente, fino ad un tetto massimo di 100.000 euro, da ripartire in 3 quote annuali di pari importo secondo le modalità stabilite all'art.1, commi 344-349, della L.296/2006 (finanziaria 2007).

Inoltre, per le spese documentate, sostenute nei 24 mesi successivi all'entrata in vigore della legge non rientranti nelle fattispecie suddette, si applicherà comunque una detrazione pari al 36% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Qualora le Regioni non provvedano all'attuazione della legge entro il termine indicato di 90 giorni, il Governo potrà procedere mediante la nomina di commissari *ad acta* ai sensi dell'art.8, comma 1, della L.131/2003.

Testo del disegno di legge ([**DDL 2441/C**](#))