

**Costruzioni verdi.** Gli incentivi vanno a chi rispetta gli standard del protocollo «Itaca»

# Premi alla casa sostenibile

Regioni in campo con sconti sugli oneri e bonus volumetrici

**Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci**

Uno standard comune per valutare (e premiare) gli interventi di edilizia sostenibile. A dispetto del gran numero di definizioni legislative utilizzate in passato - "bioarchitettura", "bioedilizia" ed "edilizia bioclimatica" - le norme regionali si stanno allineando a uno standard unitario, al quale sempre più spesso è legata l'erogazione di bonus e incentivi di varia natura (si vedano la tabella e la scheda a fianco).

L'edilizia sostenibile è un passo in avanti e in più rispetto alla riduzione dei bisogni energetici degli edifici, perché non guarda solo al taglio dei consumi di metano, gasolio ed elettricità - e alla conseguente riduzione dell'anidride carbonica nell'aria - ma anche a tutti i tipi di impatto nell'ambiente di un edificio. Ma mentre è tutto sommato semplice constatare un risparmio energetico (basta controllare quanti litri di gasolio, metri cubi di metano o kw di elettricità si sono utilizzati, pur tenendo conto delle varianti climatiche di anno in anno), è ben più complicato trasformare in numeri un minore impatto ambientale. Ad esempio, il calo di sostanze inquinanti nelle stanze di casa dato dall'uso di materiali edili naturali, la riduzione delle emissioni sonore, il recupero delle acque da pioggia sono difficili da quantificare.

Eppure, se si vuole sostenere l'edilizia di alto livello ecologico con incentivi pubblici, diventa indispensabile distinguere, con criteri non ambigui, se tra due abitazioni una abbia una qualità ambientale maggiore dell'altra, e di quanto.

La formula magica, però, esiste, e ha un nome: Protocollo Itaca. A vararlo è stata la Conferenza dei presidenti delle Regioni e delle Province autonome, il 16 gennaio 2004. Itaca è un ente tecnico della Conferenza stessa che,

rifacendosi a esperienze estere, ha redatto un metodo di valutazione delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici a punteggio, che sta divenendo il punto di riferimento di tutta la normativa regionale sull'edilizia sostenibile e viene costantemente aggiornato (l'ultima edizione è stata approvata due mesi fa).

Per la verità, di protocolli Itaca ce ne sono tre. Uno completo, che consiste in una cinquantina di schede di valutazione che cercano di sezionare tutti i rapporti edificio-ambiente; uno semplificato, con 28 schede; e infine uno sintetico, con 12 schede. Sia il primo che il secondo, per un *gentlemen agreement* tra le Regioni, dovrebbero essere soltanto documenti tecnici di riferimento. Il terzo, invece, secondo lo stesso accordo, dovrebbe essere alla base di tutte le norme regionali sull'edilizia sostenibile, che non potrebbero in alcun modo prescindere da esso. Così un edificio in bioedilizia del Molise potrebbe essere confrontato con uno in

Friuli Venezia Giulia.

L'obiettivo, insomma, è evitare l'anarchia normativa che caratterizza il settore del rendimento termico in edilizia, in cui ogni regione pare volere far da sé, senza standard comuni.

Ma come funziona il punteggio? In pratica, a ognuna delle caratteristiche dell'edificio viene dato un voto, che varia da «meno uno» fino a «cinque». Meno uno significa che l'edificio è al di sotto degli standard dell'edilizia tradizionale. Cinque che sono state utilizzate pratiche o tecnologie di altissimo livello, magari sperimentali. Naturalmente i voti sono stabiliti con criteri il più possibile misurabili e oggettivi, per esempio con formule matematiche. I punteggi raggiunti, prima di essere sommati uno con l'altro, vengono ponderati, nel senso che ad alcuni si dà un rilievo maggiore, perché giudicati più importanti, mentre ad altri un rilievo minore.

Un esempio? Una casa nuova che abbia raggiunto un punteggio medio 4 nelle varie aree di consumo risorse (che pesano per il 44%) e un punteggio medio 1 nelle aree dell'inquinamento *indoor* (che vale per il 13,79%), può essere considerata ambientalmente più valida di una che abbia un punteggio 3 nel consumo risorse e un punteggio 4 nell'inquinamento *indoor*.

Altre aree di valutazione sono quelle dei carichi ambientali (per esempio le emissioni di CO<sub>2</sub>, le acque nere, le aree esterne pavimentate), la qualità del sito (collegamento a trasporti, livello di urbanizzazione, eccetera), la qualità dei servizi (che va dalla documentazione tecnica sull'edificio, alla *building automation* fino alla presenza di supporti per biciclette).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



[www.ilssole24ore.com/norme](http://www.ilssole24ore.com/norme)  
Gli estremi delle leggi regionali sull'edilizia sostenibile

## Le soluzioni tecniche



Sul Sole 24 Ore di lunedì 18 maggio una guida alle soluzioni tecniche per progettare e ristrutturare edifici che riducono i consumi di oltre il 30 per cento



## La mappa

### Basilicata

« La regione ha fatto suo nel 2006 il protocollo Itaca, nella versione più sintetica, con Dgr n. 724. È stato costituito un gruppo di lavoro.

### Bolzano (Provincia)

« All'avanguardia sul risparmio energetico, manca ancora di norme di attuazione di quello eco-ambientale.

### Calabria

« Aggiungendo un articolo al Testo unico dell'urbanistica, la legge n. 14/2006 ha previsto il varo di un disciplinare per l'edilizia sostenibile, ancora *in itinere*.

### Campania

« Con cinque delibere la giunta ha promosso nel 2006 altrettante intese con gli Iacp per progetti sperimentali di recupero del patrimonio Iacp secondo le indicazioni Itaca. Con la delibera 659/2007 ha tracciato le linee guida per la redazione dei regolamenti comunali nel rispetto del protocollo.

### Emilia Romagna

« Molta attenzione ai temi del risparmio energetico, ma si è ancora in alto mare sulla certificazione dell'eco-sostenibile.

### Friuli Venezia Giulia

« Stabilite le agevolazioni per gli edifici ecocompatibili anche con regolamento (Dgr 1934/2006), mancano due tasselli: l'approvazione da parte del consiglio del protocollo Vea ("mutazione" locale dell'Itaca, già in bozza) e quella dei regolamenti tecnici collegati, con semplice delibera di giunta. I tempi dovrebbero essere di qualche mese.

### Lazio

« Anche questa regione, a maggio dell'anno scorso, ha varato la sua norma apposita, la legge 4/2008 e ha in seguito rinviato a maggio 2009 i termini per approvare

anche il "Protocollo generale della bioedilizia".

### Liguria

« Per ora il campo di applicazione di Itaca è ristretto a due programmi: uno per il *social housing* e un altro per l'edilizia scolastica.

### Lombardia

« Messo a punto un collage di provvedimenti, senza però norme tecniche guida (si era in attesa dell'ultima versione del protocollo Itaca). Segnalabili gli incentivi dell'articolo 11 della legge edilizia, la riduzione degli oneri di urbanizzazione prevista dall'articolo 44 e regolata dal Dgr 3951/2006 e le incentivazioni volumetriche della legge n. 26/1995, recentemente rivista. Il decreto dirigenziale, n. 16188/2007 ha dettato linee guida ai Comuni per rivalutare le aree urbane degradate con edilizia sostenibile. Infine è stato firmato un Protocollo d'intesa (ad aprile 2008) che coinvolge costruttori edili, cooperative, Camere di commercio ed altri per un apposito tavolo di lavoro.

### Molise

« Fatta eccezione delle Province autonome, questa piccola Regione è stata la prima a partire, nel 2005, nel varo di una legge apposita, che ha però il difetto di essere ricca di buoni propositi ma vaga di contenuti e ancora in attesa di un regolamento che li precisi.

### Piemonte

« Pur non recepito da norme regionali, il protocollo Itaca è stato utilizzato per i programmi di edilizia pubblica (piano 10 mila alloggi sociali, nuova sede regione, carceri) oltre che per la Cittadella della salute, il nuovo ospedale.

### Puglia

« Anch'essa ha varato una legge analoga a quelle di Umbria e Lazio nel 2008 e è in attesa di disciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità degli edifici e delle relative linee guida per il suo utilizzo.

### Toscana

« All'avanguardia, la Toscana ha adattato al Territorio il protocollo Itaca (Dgr 322/2005 modificato dal Dgr 218/2006) e ha con regolamento (Dpgr n. 2/2007), stabilito che i comuni individuino la soglia minima per l'accesso agli incentivi, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione. Lo stesso regolamento fissa i criteri di eco-compatibilità a cui si devono ispirare i parametri previsti dai Comuni per gli interventi edilizi, anche di recupero.

### Trento (Provincia)

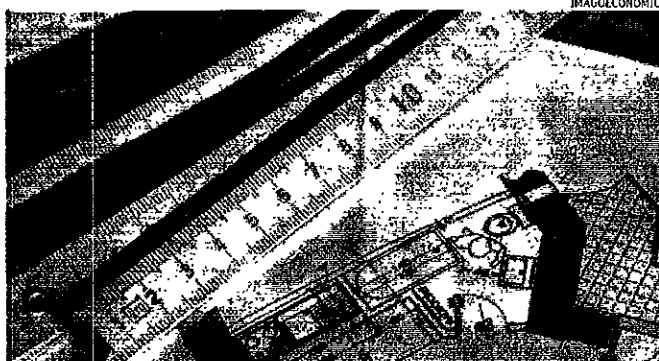
« Valendosi delle sue prerogative di provincia autonoma, Trento è partita per prima e ha creato un proprio protocollo ambientale con delibera della giunta 2190/2002. In seguito, un sistema di certificazione sulla base del nord-americano Leed (peraltro ispiratore anche del protocollo Itaca) con delibera 825/2007. I contributi previsti dalle leggi provinciali sono legati al rispetto del sistema di certificazione.

### Umbria

« La legge n. 17 del 2008 si ispira alla bozza di legge regionale sull'edilizia sostenibile proposta dalla conferenza delle Regioni (in data 15 marzo 2007). Alcuni criteri (quali ad esempio il recupero delle acque piovane) sono obbligatori per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni totali, anche per edifici non eco-sostenibili. Si è ancora in attesa del varo del «Disciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità ambientale». La legge 1/2004 premia con volumetrie aggiuntive le coibentazioni ed esclude dagli indici anche le verande e serre solari nonché gli spazi comuni chiusi con vetrate.

### Veneto

« Varata sia la legge quadro (L 4/2007) sia i criteri per le concessioni delle agevolazioni (Dgr 2398/2007).



## Le principali agevolazioni

Legenda: ● = No, ● = Sì

Sconto oneri urbanizzazione	Bonus volumi (coibentazioni)	Altri bonus volumi	Contributi	Altro
<b>Friuli</b>				
Almeno 5% contributo di costruzione	● fino al 100% murature	●	● (1)	Attività edilizia libera
<b>Lazio</b>				
Fino al 50%	●	●	Fino al 20%	●
<b>Lombardia</b>				
●	●	Fino al 15%	●	●
<b>Marche</b>				
●	●	-	● (1)	Mutui convenzionati
<b>Puglia</b>				
●	●	Fino al 10%	●	Riduzioni Ici
<b>Toscana</b>				
Fino al 70%	●	Fino al 10%	●	●
<b>Trento (provincia)</b>				
●	●	●	Fino al 50% (2)	●
<b>Umbria</b>				
●	●	●	●	Mutui convenzionati, riduzioni Ici
<b>Veneto</b>				
●	●	●	Dal 10 al 25%, da 5 a 20 mila €	●

(1) determinati dalla giunta; (2) fino all'80% per il fotovoltaico, fino al 70% per l'isolamento acustico in certe zone

Fonte: Confappi Federamministratori

## Il caso. Nuova edificazione a Corsico L'edificio in classe A non costa di più

Una casa-laboratorio per dimostrare che «si può fare». Per dimostrare che è possibile costruire edifici ad alta efficienza energetica, offrendo agli acquirenti garanzie concrete e proponendo un prezzo di vendita allineato ai valori medi di mercato. La «Piccola residenza» presentata giovedì scorso a Corsico - Milano sud, tra il Naviglio grande e la nuova Vigevanese - è stata realizzata dal Gruppo Storchi coniugando qualità e costi sostenibili.

L'edificio - una palazzina in mattoni a vista ed elementi metallici di colore grigio - utilizza fonti energetiche rinnovabili, pompe di calore, riscaldamento a pavimento, pannelli solari, depurazione d'acqua condominiale e applicazioni domotiche per gestire luce, calore e finestre. Il ri-

sultato è una certificazione energetica in «classe A» e un risparmio consistente nelle spese di gestione e manutenzione. Ad esempio, per riscaldare gli appartamenti serviranno da 26 a 32 kWh per metro quadrato all'anno, contro una media di 100-120 kWh per gli edifici costruiti negli anni 80 e 90, e di 190 kWh per quelli risalenti agli anni 50 e 60. E anche le tecniche costruttive sono state pensate per ridurre al minimo le necessità di manutenzione, co-

### ALTRE GARANZIE

Nel progetto-qualità del Gruppo Storchi l'acquirente riceve anche il libretto del fabbricato con i dati dell'immobile

me nel caso delle tubature senza giunzioni al di sotto del pavimento. «Volevamo dimostrare che si può fare un prodotto di qualità e stare sul mercato - ha spiegato Domenico Storchi, presidente del gruppo -. La prova è che stiamo vendendo gli appartamenti a un prezzo che va dai 2.900 ai 3.200 euro al metro quadrato».

E la qualità riguarda anche gli aspetti giuridici, curati insieme all'Assocond (l'associazione che tutela i condomini) e al Conafi (che protegge le vittime dei fallimenti immobiliari). Gli appartamenti della «Piccola residenza» sono accompagnati dalla garanzia contro il fallimento del costruttore e da un'assicurazione decennale contro i vizi dell'immobile (obbligatoria per legge ma spesso ridotta al minimo). Inoltre, il Gruppo Storchi offre un "tagliando" di tutti gli impianti dopo 12 e 24 mesi dall'acquisto e ha predisposto un ricchissimo libretto del fabbricato: oltre 2.400 documenti e 400 foto su cd-rom, in cui sono contenuti tutti i dati sull'immobile, gli impianti, la manutenzione.

**C.D.O.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA