

Case popolari, 350 milioni di euro per riqualificazione energetica e antisismica

17 Aprile 2018

Un avanzo da 350 milioni di euro sarà destinato alla riqualificazione energetica e alla messa in sicurezza antisismica degli edifici di edilizia residenziale pubblica, nonché alla rigenerazione dei quartieri degradati. Lo ha deciso il **Cipe**, che con la **delibera 127/2017**, pubblicata nei giorni scorsi in Gazzetta Ufficiale, ha riprogrammato le risorse stanziare ai sensi della Legge per l'edilizia residenziale (**L.457/1978**) e non utilizzate.

Edilizia residenziale pubblica, obiettivi da 350 milioni di euro

La riprogrammazione delle risorse seguirà una serie di priorità. Gli interventi dovranno essere coerenti con le policy dell'Unione Europea in tema di ambiente e sicurezza nell'edilizia pubblica. Si dovrà perseguire inoltre l'obiettivo "**consumo suolo zero**", privilegiando il recupero edilizio ed urbano rispetto alla nuova edificazione.

Le funzioni residenziali dovranno integrarsi con quelle extra-residenziali e nei quartieri degradati sarà incrementata la dotazione infrastrutturale.

Gli interventi dovranno garantire l'**efficientamento energetico** degli edifici, l'innalzamento dei livelli di qualità dell'abitare attraverso il superamento delle **barriere architettoniche** e il miglioramento della sicurezza nell'utilizzo degli spazi.

Saranno preferiti gli spazi flessibili e l'innovazione tecnologica secondo i principi dell'autosostenibilità. Imprescindibile infine l'adeguamento o il miglioramento sismico degli edifici.

Sul totale delle risorse disponibili, **250 milioni di euro** finanzieranno un programma integrato di edilizia sociale, mentre i restanti **100 milioni** saranno destinati a aree colpite dagli eventi sismici.

Edilizia sociale, 250 milioni per la riqualificazione

Fino a **250 milioni di euro** saranno destinati all'attuazione di un **programma integrato di edilizia sociale**, omnicomprensivamente intesa quale sovvenzionata e agevolata. Le proposte saranno individuate da Comuni, ex IACP comunque denominati, imprese e cooperative di edilizia convenzionata.

Per consentire il consumo di suolo zero, i programmi dovranno prevedere il recupero e la ristrutturazione degli immobili esistenti o la loro demolizione e ricostruzione e, solo in via residuale, la realizzazione di nuove costruzioni. Oltre agli alloggi, i progetti dovranno prevedere una serie di servizi complementari. Gli alloggi che usufruiranno di un contributo pubblico a copertura totale del costo di realizzazione dovranno essere destinati alla locazione permanente con canone sociale. Quelli realizzati con un contributo pubblico parziale saranno destinati alla locazione permanente o con patto di futura al termine del periodo di locazione a canone agevolato.

Gli interventi dovranno essere conformi alla **Direttiva 2010/31/UE** sugli edifici a energia quasi zero.

Bisognerà quindi garantire una prestazione energetica dell'immobile, con riferimento alle linee guida del **decreto interministeriale 26 giugno 2015**, pari almeno alla classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso e pari alla più alta classe A4 di efficienza per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione.

I progetti dovranno perseguire la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

Per migliorare la qualità urbana, una quota fino al 20% del finanziamento statale potrà essere impiegata per il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc).

Oltre alla valutazione di merito dei progetti, la ripartizione delle risorse terrà conto delle domande di edilizia residenziale sociale presentate, della popolazione residente e del numero di famiglie in affitto.

In ciascuna regione potranno essere finanziate non più di **due proposte** di intervento.

Edilizia sociale, 100 milioni per le aree terremotate

La delibera riserva una quota delle risorse, fino a 100 milioni di euro, alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale sociale nelle aree colpite dai terremoti del 24 agosto 2016, del 26 ottobre 2016, del 30 ottobre 2016 e del 18 gennaio 2017.

Per ottenere i finanziamenti, i progetti dovranno rispettare tutti i requisiti di sostenibilità e sicurezza previsti per gli interventi da realizzare nelle altre zone d'Italia.

Consumo di suolo zero

In Italia la lotta al **consumo di suolo** è molto sentita, ma non riesce ancora a concretizzarsi in una legge. Per molti anni il Parlamento ha discusso a più riprese un **disegno di legge**, che però si è definitivamente arenato dopo lo scioglimento delle Camere prima dell'ultima consultazione elettorale.

Le ultime proposte prevedevano una riduzione pari ad **almeno il 15% ogni tre anni** rispetto al consumo di suolo rilevato nei tre anni precedenti, sia per la componente permanente sia per la componente reversibile, e **incentivi fiscali** per gli interventi di rigenerazione urbana di aree urbane degradate.

In realtà i tecnici non sono mai stati unanimi sull'approccio della bozza al problema del consumo di suolo. A inizio 2017 la rete delle Professioni Tecniche (RPT) ha sottolineato che il contenimento del consumo di suolo deve essere, come accade nei più avanzati Paesi europei, la **logica conseguenza delle politiche di rigenerazione** e non imposto per legge senza un adeguato progetto, anche economico, di rigenerazione.

A febbraio il **Forum Salviamo il Paesaggio** ha presentato una **proposta di legge di iniziativa popolare** contro il consumo di suolo, redatta da un gruppo di lavoro tecnico-scientifico multidisciplinare formato da 75 persone tra architetti, urbanisti, docenti e ricercatori universitari, geologi, agricoltori, agronomi, tecnici ambientali, giuristi, avvocati, funzionari pubblici, giornalisti/divulgatori, psicanalisti, tecnici di primarie associazioni nazionali, sindacalisti, paesaggisti, biologi, attivisti.

Efficienza energetica in edilizia

Ricordiamo che la Direttiva 2010/31/UE è **in fase di revisione**, quindi potrebbero cambiare gli standard o le procedure per definire un edificio efficiente. L'Unione Europea punta tutto non sulla costruzione di nuovi edifici a energia quasi zero, ma sul rinnovamento del parco immobiliare esistente.

Gli Stati membri dovranno definire strategie di ristrutturazione a lungo termine per concentrare gli investimenti nella ristrutturazione edilizia sulla realizzazione di un parco immobiliare decarbonizzato ad alta efficienza energetica entro il 2050. Per orientare le decisioni di investimento, gli Stati membri dovranno prestare particolare attenzione ai meccanismi intesi a coinvolgere le PMI.

Ecobonus e Sismabonus nell'edilizia sociale

La riqualificazione energetica degli edifici di edilizia sociale può giocare anche la carta dell'**Ecobonus**.

Usufruiscono delle agevolazioni infatti gli Istituti autonomi per le case popolari e gli enti aventi le stesse finalità sociali, che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che risultano costituiti ed operanti al 31 dicembre 2013, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Le detrazioni possono essere richieste anche dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli interventi realizzati su immobili posseduti dalle stesse cooperative o assegnati in godimento ai propri soci.

Dal 2018, inoltre, gli edifici destinati all'edilizia sociale possono accedere al **Sismabonus**. In precedenza erano esclusi.

Da quest'anno, poi, gli interventi realizzati fino al 31 dicembre 2021 sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati non solo alla riduzione del rischio sismico, ma anche alla riqualificazione energetica, hanno diritto ad una detrazione dell'80% se determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, e dell'85% in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e calcolata su una spesa massima di 136mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.