

Ed ecco in maggior dettaglio i contenuti del progetto di legge.

1) **RIUTILIZZO DI VOLUMETRIE** - Si prevede (art. 2) il recupero a fini residenziali o per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici delle parti inutilizzate degli edifici ultimati entro il 31 marzo 2005 (data di entrata in vigore della legge n. 12 per il governo del territorio) e situati in zone non destinate all'agricoltura o ad attività produttive.

Per quanto riguarda le aree destinate all'agricoltura, viene prevista la possibilità di procedere al recupero di parti inutilizzate di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, data di entrata in vigore della legge regionale 93/1980 ("Norme in materia di edificazione nelle zone agricole"). La norma indica, come possibili destinazioni conseguenti all'intervento di recupero, destinazioni ricettive non alberghiere, destinazioni residenziali e per servizi che non impattano sul sistema rurale.

L'articolo 2, inoltre, stabilisce che tutti gli interventi contemplati siano realizzati sulla base di denuncia di inizio attività o di permesso di costruire. Come stabilito nell'Intesa, è previsto che tale disciplina speciale, proprio perché derogatoria del normale regime giuridico, abbia una durata temporale limitata a diciotto mesi a partire dal 16 settembre 2009 e che gli interventi edilizi consentiti debbano essere volti al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica.

Le stime effettuate indicano interventi possibili tra 1.624.000 e 1.760.000 metri cubi di volumetria esistente, per l'intero territorio regionale lombardo, con un effetto di investimento complessivamente generato tra 487 e 527 milioni di euro.

2) **AMPLIAMENTI** - L'articolo 3 regola due distinte tipologie di intervento: l'ampliamento degli edifici residenziali, ultimati alla data del 31 marzo 2005, e la sostituzione degli edifici residenziali e produttivi esistenti.

Gli ampliamenti possono interessare gli edifici mono e bifamiliari, quale che sia la loro volumetria, o gli edifici almeno trifamiliari, con volumetria non superiore a 1.000 metri cubi. La possibilità di ampliamento è riconosciuta fino al 20% del volume complessivo dell'edificio interessato; tuttavia, per i soli edifici mono e bifamiliari è previsto un ulteriore limite massimo, riferito alla singola unità immobiliare preesistente, pari a 300 metri cubi. La norma richiede, quali ulteriori presupposti per la sua applicazione, che gli edifici oggetto di ampliamento siano ubicati al di fuori delle aree storiche o di antico insediamento e che vengano assicurati specifici livelli di efficienza energetica.

Secondo le stime effettuate si può prevedere, in relazione a un patrimonio abitativo di oltre 500.000 edifici e 700.000 alloggi, la realizzazione di nuove volumetrie per circa 5.590.000 metri cubi. La valutazione è stata effettuata stimando che il 10% dei proprietari di immobili ampliabili intervenga effettivamente nell'arco temporale di applicazione della legge.

A tale complesso di interventi può corrispondere un investimento complessivo di circa 2,5 miliardi di euro.

3) **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** - L'articolo 3 riconosce la possibilità di procedere alla sostituzione degli edifici residenziali esistenti situati al di fuori delle aree storiche o di antico insediamento, attraverso la loro demolizione e ricostruzione con possibile incremento sino al 30% del volume preesistente, assicurando nel contempo elevate prestazioni energetiche e ambientali (fino al 35% in presenza di adeguate dotazioni di verde).

L'articolo 3 detta anche la disciplina applicabile all'interno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, prevedendo la sostituzione di singoli edifici residenziali non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali. Tali interventi sostitutivi sono subordinati all'acquisizione del parere delle Commissioni regionali, secondo la legge 12/2005. Il parere è vincolante se reso in senso negativo, sia

espressamente che per effetto dell'inutile decorso del termine perentorio di sessanta giorni, previsto dalla norma.

Sia gli interventi di ampliamento sia quelli di sostituzione sono realizzabili sulla base di denuncia di inizio attività o di permesso di costruire; da queste procedure sono però esclusi gli interventi di sostituzione nei centri storici e quelli sia di ampliamento che di sostituzione realizzabili nei 279 comuni classificati in zona sismica 2 e 3 (ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003), i quali sono soggetti all'acquisizione del permesso di costruire. Sia la denuncia di inizio attività che il permesso di costruire devono essere presentati entro diciotto mesi decorrenti dal 16 settembre 2009.

Tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 devono rispettare la normativa antisismica vigente. La demolizione e ricostruzione, con bonus volumetrico del 30%, di edifici residenziali, sempre al di fuori delle aree storiche, prefigura la realizzazione di un aumento volumetrico pari allo 0,1% di quello esistente; il risultato è una volumetria da edificare pari a circa 1.815.000 metri cubi, che potrebbe generare un investimento complessivo, nel territorio regionale, pari a 1,7 miliardi di euro circa.

L'analoga misura riferita agli edifici produttivi industriali o artigianali potrebbe determinare - con riferimento ad una area di intervento riferito all'1% del patrimonio edilizio esistente - un investimento compreso tra 700 milioni e 1,4 miliardi di euro, in ragione del livello di applicazione della norma che verrà consentito dai Comuni.

**4) EDILIZIA PUBBLICA** - L'articolo 4 disciplina interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica (ERP), con la possibilità di realizzare nuova volumetria da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica (compresa l'edilizia convenzionata), accompagnando l'iniziativa con interventi di recupero energetico ed ambientale nel quartiere.

Per quanto concerne i quartieri di edilizia residenziale pubblica è consentito un ampliamento fino al 40% della volumetria esistente. Secondo alcune stime effettuate in collaborazione con Aler, potranno essere realizzati complessivamente circa 3.000 nuovi alloggi, per un importo di investimento totale di circa 420 milioni di euro, di cui 280 milioni come cofinanziamento pubblico.

**RISPARMIO ENERGETICO** - Rispetto agli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione con bonus volumetrico sono anche state stimate le ricadute possibili sotto il profilo energetico dell'insieme degli interventi che potranno essere realizzati.

Nell'ipotesi che l'ampliamento, realizzato secondo i requisiti regionali per le nuove costruzioni, possa indurre, con riferimento all'edificio esistente, una diminuzione del 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (Eph), valutabile in 22,2 Kwh/mq annuo, il risparmio annuo complessivo di Eph della sola volumetria esistente risulterebbe pari a 150.400 Mwh, corrispondenti a 10,8 milioni di euro.

Per quanto concerne gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, assumendo il valore limite di Eph previsto dal dispositivo regionale pari a 60 Kwh/mq anno, si può stimare una riduzione dei consumi di energia primaria per la climatizzazione invernale quantificabile, in termini assoluti, in 56.650 Mwh, ovvero in 4,1 milioni di euro, nonostante un incremento volumetrico del 30% e grazie anche alla riduzione del 30% del valore limite di Eph previsto dal progetto di legge regionale.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici produttivi, assumendo il valore limite di Eph previsto dal dispositivo regionale pari a 18 Kwh/mc anno, si può stimare una riduzione dei consumi di energia primaria per la climatizzazione invernale quantificabile, in termini assoluti, in 404.460 Mwh, ovvero in 29,5 milioni di euro, nonostante un incremento volumetrico del 30% e grazie anche alla riduzione del 30% del valore limite previsto dal progetto di legge regionale per il riscaldamento invernale. Ulteriori stime sulle ricadute occupazionali dei nuovi interventi promossi dalla legge

portano a un aumento di circa 30.000 addetti in relazione ai due anni di applicazione della legge.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMPATTO ECONOMICO**

(in milioni di euro - totale: 5820/6550)

- utilizzo patrimonio edilizio esistente: 487/527
- ampliamento edifici mono-bifamiliari: 2.500
- demolizione e ricostruzione edifici residenziali: 1.700
- demolizione e ricostruzione edifici produttivi: 700/1.430
- riqualificazione residenziale pubblica: 420

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL RISPARMIO ENERGETICO ANNUO**

(totale 611.510 Mwh pari a 44,4 milioni)

- ampliamento edifici mono-bifamiliari: 150.400 Mwh  
pari a 10,8 milioni
- ricostruzione edifici residenziali: 56.650 Mwh  
pari a 4,1 milioni
- ricostruzione edifici produttivi: 404.460 Mwh  
pari a 29,5 milioni.