



Riqualificazione energetica nei Piani di Zona ex I67

Vantaggi per l'utenza e modalità attuative

Nel n. 1/2 di "AIC Quartiere" del giugno 2014, è stato introdotto l'argomento della "riqualificazione energetica dell'edilizia costruita", descrivendo gli interventi fondamentali da eseguire e i risparmi conseguibili sui costi energetici.

In questo articolo facciamo il punto sugli effetti positivi per l'utenza e sulle modalità attuative della riqualificazione.

Pregi urbanistici e situazione di mercato degli alloggi nei Piani di Zona ex L.167

Nel ventennio 1970-1990, se pure tra mille difficoltà, sono stati realizzati a Roma decine di migliaia di alloggi di edilizia pubblica convenzionata o agevolata, caratterizzati dall'aver avuto al loro interno un ordinato sviluppo garantito da una complessa rete di servizi primari quali fognie, strade, scuole, sedi per uffici e per il commercio, a cui si è aggiunta negli anni successivi una serie di collegamenti infrastrutturali alla città quali le tangenziali, la metropolitana e i servizi sanitari e ospedalieri.

Dette caratteristiche qualitative sono integrative della specificità tipologica degli edifici di questi quartieri, ove il tipo edilizio prevalente è la casa in linea di sei-otto piani abitativi, con quattro-cinque corpi scala, da cui si accede ad alloggi di taglio medio-alto della superficie netta, variabile dagli ottantacinque ai novantacinque metri quadri, dotati di balconi, cantine e box auto.

Il disegno urbanistico è tale da garantire superfici per le aree pubbliche, per il verde e per i servizi, che supera sempre il cinquanta per cento del territorio urbanizzato del Piano di Zona, posiziona gli edifici garantendo tra loro importanti distacchi quasi sempre superiori a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. I vani abitativi godono quindi di ampi affacci visuali su spazi verdi pubblici e privati.

Costituisce un esempio, a riprova di quanto affermato, il Piano di Zona n. 15 Tiburtino Sud, in cui il Consorzio AIC ha operato realizzando migliaia di alloggi e che ha i seguenti dati urbanistici generali:

Superficie del quartiere (S.Q.)	ha 182
Abitanti	ab. 37.000
Cubatura residenziale	mc.3.000.000
Superfici fondiari (26% S.Q.)	ha 48
Sup. per verde pubblico e servizi (48% S.Q.)	ha 89
Sup. per viabilità e parcheggi (24% S.Q.)	ha 45
Totale aree pubbliche (74% S.Q.)	ha 134



Nelle due foto **Il piano di Zona n. 15 Tiburtino Sud**



Nella foto Edificio 12 del II settore del piano di Zona Tiburtino Sud

Le caratteristiche urbanistiche sopra indicate non sono paragonabili agli insediamenti di iniziativa privata realizzati sempre negli stessi anni. In essi il frazionamento delle aree fondiarie è governato dalle prescrizioni minime del Regolamento Edilizio e delle normative urbanistiche, determinando così una città più intensamente popolata, più compatta e con minori dotazioni di servizi, a volte realizzati in parte o addirittura non realizzati.

Il confronto quindi tra i caratteri urbanistici degli interventi di edilizia pubblica e quelli privati mette in evidenza la maggiore qualità degli insediamenti urbani di iniziativa pubblica. Ciò dà ragione dell'incremento costante della valutazione di mercato degli immobili nei Piani di Zona, dovuto sia all'originario contenimento dei costi di produzione dell'edilizia pubblica, ma soprattutto determinato nel tempo dalla constatata migliore vivibilità di questi quartieri.

All'interno di questa favorevole condizione urbana, gli edifici sono stati realizzati in quegli anni in carenza di normative riguardanti il risparmio energetico, nonché in assenza della sensibilità alle problematiche ecologiche di oggi, sia da parte degli abitanti che dei costruttori. Essi sono quindi tutti indistintamente scarsamente protetti dagli effetti del clima (caldo/freddo) e non rispondono alle attuali normative sull'uso dell'energia applicate in Italia, timidamente negli anni novanta e venute compiutamente a maturare soltanto negli anni duemila.

La sopravvenuta obbligazione a fornire all'acquirente o all'affittuario dell'alloggio la classe energetica dell'immobile, ha deter-

minato un ulteriore elemento di confronto negativo con l'edilizia contemporanea, che incide negativamente sul valore di mercato, pure se sostenuto dalle caratteristiche positive del contesto urbano descritte.

Si valuta che l'incremento di valore di un immobile classificato nello stato attuale in classe G (gra 150~170 Kwh/m²anno), portato in classe A o B (50~70 Kwh/m²anno) sia intorno ad almeno il 15% del valore attuale.

Ciò significa che ipotizzando per un alloggio di 95m² netti con annesso box e cantina un valore medio di € 270.000,00, l'incremento di valore sarà di $270.000,00 \times 15/100 = € 40.000,00$ circa che coprirà ampiamente da solo il costo delle opere di riqualificazione energetica. Alla rivalutazione si aggiunge il risparmio sui costi energetici valutabile mediamente in almeno € 1.500,00/anno per molti anni, essendo i proprietari contemporaneamente protetti dall'inevitabile progressivo aumento dei costi della fornitura di energia che negli ultimi dieci anni è stato di circa il 50%.

Da quanto sopra illustrato, emerge chiaramente l'utilità di effettuare la riqualificazione energetica. Essa consentirà di consolidare la posizione di mercato degli alloggi di edilizia pubblica dovuta alla qualità urbanistica degli insediamenti, evitando la svalutazione dovuta al confronto con l'edilizia di recente costruzione, consentendo alle famiglie risparmi sui costi energetici dell'ordine del 70/80%.

Modalità attuative della riqualificazione energetica

Gli interventi di riqualificazione sono regolati dai provvedimenti legislativi determinati dalle Direttive Comunitarie, già richiamate nei precedenti articoli, e dagli incentivi fiscali di recente confermati dal Governo fino a tutto il 2015, che consentono lo sgravio fiscale dei costi della riqualificazione in dieci anni, nella misura del 65% dei costi e con un limite di detrazione per i condomini di € 100.000,00.

Va evidenziato che l'ottenimento delle detrazioni da parte del fisco richiede un'istruttoria complessa che comporta il ricorso a professionisti per assicurarsene il buon esito. Identicamente la definizione tecnica del progetto di riqualificazione richiede l'intervento di tecnici qualificati che dovranno, prima dell'inizio lavori e dopo l'ultimazione, effettuare anche la "certificazione energetica" dell'immobile riqualificato.

Senza entrare nel merito degli adempimenti burocratici, va evidenziato che la riqualificazione energetica, procedendo con interventi attuati sugli alloggi dai singoli condomini è di difficile realizzazione anche dal punto di vista tecnico.

Richiamando quanto già esposto nei precedenti articoli sulle tecniche di riqualificazione, è evidente che agendo sul singolo alloggio sarà impossibile isolare termicamente le murature esterne col cappotto, difficile sostituire gli infissi in armonia con gli altri infissi dell'edificio, complesso posizionare pannelli solari e fotovoltaici sulle parti condominiali, impossibile passare dalla produzione di calore e acqua calda sanitaria con impianti singoli a quello con caldaie centralizzate molto più economica, difficilissimo eliminare i ponti termici di solaio e pilastri in facciata, ecc.

Da quanto sopra è indispensabile orientarsi a lavori di riqualificazione riguardanti l'intero edificio o condominio e se possibile centralizzare la produzione di energia termica per più edifici per conseguire la massima economia sulle forniture di gas metano.

Contestualmente si otterrà l'abbattimento dei costi individuali delle opere e anche la riduzione dei costi per le prestazioni tecniche e amministrative dei professionisti incaricati del progetto e gestione dell'opera di riqualificazione.

In aggiunta, immaginando il diffondersi delle opere di riqualificazione energetica nel quartiere di appartenenza, si attuerà il restauro diffuso degli edifici che, edificati negli anni settanta, ottanta e novanta ormai hanno dai trenta ai quaranta anni di età, e quindi necessitano di manutenzione. Viene ripristinato così il decoro urbano favorendo quindi la rivalutazione di mercato degli alloggi oltre a determinare l'abbattimento locale delle emissioni di anidride carbonica (CO₂), con conseguente miglioramento delle condizioni ambientali.

Per tutti questi motivi, il Consorzio A.I.C., unitamente ad altre cooperative operanti nei Piani di Zona, ha ritenuto utile promuovere la nascita di una struttura attuativa della riqualificazione

energetica, capace anche di partecipare a bandi di finanziamento regionale e comunitario che sarà a disposizione dei condomini ubicati nei Piani di Zona. La società, che ha assunto il nome di "RIGENERA", ha lo scopo di partecipare ai bandi pubblici per la definizione di modelli di intervento di riqualificazione, effettuare l'analisi preventiva e monitoraggio dell'attuale livello di consumi energetici degli edifici, la progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, verificandone attraverso il monitoraggio i risultati di risparmio energetico ottenuti.



RIGENERA è una rete di Imprese e Cooperative ai sensi del D.L. 10-02-2009 n. 5 in cui più imprenditori hanno elaborato un progetto di riqualificazione e gestione di risorse energetiche per il residenziale e per l'ambiente con il quale (Ri.Ge.Ne.Ra.) diffondere sistemi e realizzare interventi che ottimizzano l'uso dell'energia nell'edilizia, contribuendo al risparmio energetico e all'abbattimento della CO₂ (anidride carbonica) nell'aria, realizzando impianti di energia da fonti rinnovabili e nuovi modelli di gestione delle fonti energetiche.

Alla rete di Imprese partecipano le seguenti Cooperative: "Piani per la Periferia", "Lega San Paolo Auto", "I.C.R.A.C.E.", "I.CO.DI.RE.", "Vitra", "Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa AIC".

L'attività sarà svolta anche in collaborazione con Enti e Istituti di ricerca pubblici e privati nel settore dell'efficientamento e della riqualificazione energetica.

In questo ruolo statuario, RIGENERA ha organizzato in data 9/11/14, nell'ambito dell'ultimo Congresso Regionale Lega Coop Abitanti Lazio, incontri seminariali ai quali ha partecipato anche l'Arkansas University e il Centro Ricerche Case di New York con i quali è stato definito un rapporto collaborativo di studi e ricerche sul P.Z. Tiburtino Sud n. 15 Colli Aniene, indirizzato alla progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di protocolli di gestione dell'energia.

In data 9/12/14 RIGENERA ha inoltre ospitato imprese provenienti da diversi paesi europei per definire un progetto comunitario coordinato dal Centro ricerche di Bolzano EURAC, che avrà come oggetto di studio un settore del quartiere Colli Aniene finalizzato alla redazione di un progetto pilota di riqualificazione energetica.

Le Cooperative aderenti a RIGENERA sono a disposizione dei Condomini da esse realizzati nei Piani di Zona, per richieste di chiarimenti sui programmi di efficientamento energetico e loro modalità attuativa.

Arch. Pierluigi Cavicchioni