

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

MARZO 2014 - Anno 5 - N.13

**ADDIO LETTA
SENZA RIMPIANTI**

Editoriale di Alberto Zanni

**APPROFONDIMENTI
SULLA LEGGE DI STABILITÀ**

**ANALIZZIAMO
LA RIFORMA
DEL CATASTO**

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

Abitare tra presente e futuro



Abitare tra presente e futuro: è questo il nome che abbiamo voluto dare alla tavola rotonda che si è svolta nella sede di Confabitare a Bologna il 19 novembre 2013. Con i nostri ospiti abbiamo affrontato il tema della sostenibilità e della riqualificazione a Bologna, recependo prontamente l'assist di Legambiente, che ha scelto il capoluogo emiliano per presentare il rapporto Ecosistema Urbano 2013 sulle eco-performance dei capoluoghi di provincia italiani. Bologna occupa il secondo posto, eppure c'è ancora tantissimo da fare. Ne abbiamo parlato con l'assessore del Comune di Bologna, Riccardo Malagoli; il direttore di Ance Bologna, Carmine Preziosi; l'amministratore delegato di Hera Energie Bologna, Stefano Lappi; il presidente del Dipartimento Ambiente e Sostenibilità del Consiglio Nazionale degli Architetti, Alessandro Marata; il presidente del Forum dei Comitati e delle Associazioni, Marzia Zambelli. Abbiamo cercato di affrontare l'argomento da diversi punti

di vista, in maniera costruttiva e propositiva. Il fulcro del discorso non poteva che essere il condominio che, poi, è la cellula base dell'abitare. La riqualificazione del condominio deve essere il punto di partenza ma da sola non può bastare, deve rientrare in un disegno più lungimirante che comprenda i quartieri e tutta la città. Ed è proprio quest'ultima che deve diventare la protagonista di una svolta capace di incidere sulla vita reale dei bolognesi e, più in generale, degli italiani: bisogna riqualificare e rigenerare e, a volte, bisogna avere il coraggio di abbattere e ricostruire. Ma tra dire e il fare... Perciò



abbiamo affrontato l'argomento cercando di trovare soluzioni concrete ai problemi reali che un processo di riqualificazione di un condominio comporta: dall'aspetto economico a quello burocratico, passando per la Sovrintendenza e i vigili del fuoco. Perché in una città come Bologna è indispensabile risanare energeticamente il patrimonio esistente, compreso quello tutelato. Ci siamo chiesti: che senso ha dare un appartamento di classe A in mano a una persona che non lo sa gestire? Nessuno. Appare evidente che la comunicazione al cittadino è realmente un punto focale del processo di riqualificazione. Non pensiamo in nessun modo che questa tavola rotonda possa fornire soluzioni definitive riguardo a un argomento così importante come quello della qualità dell'abitare, ma pensiamo che possa essere d'aiuto ai nostri lettori e associati per dipanare alcuni dubbi e per capire cosa può migliorare la nostra vita e le nostre case.
(Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare)

tivo spesso l'assemblea di condominio si trova ad affrontare scelte difficili. Il nuovo ormai lo diamo per scontato, si costruisce in classe A. Il punto è intervenire sull'edilizia esistente per cercare di valorizzarla. Le imprese devono essere in grado di fornire servizi, le amministrazioni pubbliche di offrire incentivi, i professionisti di mettere a servizio le loro capacità progettuali. La detrazione fiscale del 65% sull'efficienza energetica è un ottimo incentivo, ma quando la ristrutturazione supera il livello del singolo immobile, per diventare ristrutturazione di isolato, forse ci vuole altro».

Alessandro Marata: «Bisogna affrontare anche il tema degli immobili abitati da affittuari invece che da proprietari: le due situazioni sono molto diverse. Su questo tema sto partecipando a un gruppo di lavoro portato avanti da Il Sole 24 ore per cercare di dare la possibilità anche ai proprietari di avere dei vantaggi, altrimenti se si efficientano un immobile dato in affitto tutti i vantaggi vanno al locatario che spende meno in utenze. Ma così nessun proprietario fa l'investimento. Se vogliamo ampliare il discorso e parlare della sostituzione urbana la questione è diversa: gli immobili prima o poi vanno cambiati, non possono essere eterni. Quindi si parla di raderli al suolo e ricostruirli, nel frattempo dislocando le persone. È chiaro che in questo caso un premio ci deve essere e deve essere commisurato e non speculativo, finalizzato e controllato dalla pubblica amministrazione».

Appare evidente che la vera sfida per il risparmio energetico è agire sul patrimonio edilizio esistente. Non può bastare lavorare

“bene” sul nuovo. Come fare quindi? Come applicare le nuove tecnologie?

Stefano Lappi: «Il primo risparmio è l'uso razionale dell'energia e quindi dobbiamo mettere in grado le persone di potersi gestire. Perché la caldaia autonoma risparmia? Perché fa un uso razionale e non spreca. I tanti focolari sono ovviamente inefficienti rispetto a un'unica caldaia, però possono essere gestiti singolarmente. L'autonomia è la prima cosa: io consumo quello che mi serve e pago quello che consumo, calcolato con il conta calorie, che in Germania è obbligatorio dal 1961. Si parla di 1200 euro ad appartamento. Si installa anche su impianti in cui la caldaia non è nuovissima, perché già il conta calorie vale almeno come una caldaia nuova. Sono impianti ormai collaudati in altri Paesi d'Europa. Eppure in Italia si incontrano sistematicamente le opposizioni di qualcuno. Le leggi prevedono che le centrali termiche debbano rispettare una serie di requisiti: e ciò avviene se l'amministratore collabora e la ESCo possiede le giuste competenze. Ma nel 40% dei casi questi requisiti vengono disattesi per diversi motivi, uno dei quali è che non c'è nessun controllo. Ci sono ancora dei termotecnici che vanno in giro a fare i computi metrici così come se facessero la lista della spesa, senza nessuna diagnosi energetica. Ci sono addirittura degli amministratori che deliberano dei lavori con computi metrici calcolati dall'idraulico. C'è una legge e bisogna farla rispettare. Invece viene disattesa da tutti. Un altro tema importante è quello legato alla caldaia: non si deve cambiare quando è rotta ma si deve cambiare dopo

«Un problema legato alla rigenerazione urbana sostenibile è il reperimento dei fondi. Bisogna rendere il percorso più fluido, senza fare nuove leggi, ma utilizzando quelle esistenti»

ALESSANDRO MARATA

Architetto e docente presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, svolge attività professionale nel campo delle nuove costruzioni, del restauro, degli interni e degli allestimenti. È presidente del Dipartimento Ambiente e Sostenibilità del Consiglio Nazionale degli Architetti.