

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

Costruzione sostitutiva da incentivare

La riduzione del fabbisogno energetico degli edifici per il riscaldamento dei locali durante i mesi freddi e per il raffrescamento durante l'estate è uno dei settori che presenta un grande margine di risparmio energetico. Se da un lato le nuove costruzioni vengono già progettate e realizzate ponendo grande attenzione al risparmio energetico e alle normative vigenti in questo specifico contesto, per i vecchi edifici sarebbero necessari degli incisivi risanamenti strutturali per poter mirare ad una significativa riduzione dei consumi.

Interventi puntuali per la sostituzione soltanto delle finestre o per installare un nuovo impianto di riscaldamento risultano poco efficaci. Quando la struttura dell'edificio è di vecchia concezione (sia per la tecnica usata, sia per l'impostazione degli spazi abitativi e dei servizi) un intervento di risanamento dell'edificio risulta improponibile mentre la costruzione sostitutiva sarebbe oltremodo conveniente dal profilo tecnico ed economico. In pratica si tratta di demolire l'edificio per poi costruirne uno (che utilizza almeno la stessa superficie) sullo stesso sedime ma con nuove tecniche e con una nuova concezione degli spazi (doppi servizi, locali luminosi, riscaldamento a bassa temperatura (serpentine), ecc.).

Questa soluzione particolarmente efficace dal punto di vista energetico ed urbanistico si scontra però con tutta una serie di ostacoli di carattere normativo e pianificatorio. Infatti la costruzione sostitutiva viene equiparata ad una nuova edificazione privandola di tutte le eccezioni di cui gode la ristrutturazione (arretramenti, indici di sfruttamento, aperture, ...). Lo stesso discorso vale per determinati sussidi e/o agevolazioni fiscali concesse per gli interventi di ristrutturazione e che invece non sono contemplati per la costruzione sostitutiva.

Vi è poi un altro fattore tecnico che entra in gioco in un contesto di sfruttamento dell'altezza prevista dai piani regolatori. Infatti diversi edifici di vecchia concezione, realizzati quando ancora il terreno non era oggetto di uso parsimonioso (sfruttamento estensivo preferito a quello intensivo imposto dalle legge più recenti), non offrono le garanzie sufficienti a livello di fondazioni per poter aggiungere uno o più piani allo stesso edificio. Anche l'altezza dei vecchi locali (una volta molto alti) male si sposa che le attuali esigenze di risparmio energetico. È però evidente che il fatto di "sventrare" un vecchio edificio così da inserire solette debitamente isolate e a distanze più consone che a volte permettono di guadagnare un intero piano, risulta improponibile dal profilo tecnico ed economico. In questi casi e se non si è confrontati con la necessità di salvaguardare specifiche caratteristiche architettoniche e/o culturali di edifici particolari o nuclei storici, bisognerebbe pertanto che a livello pianificatorio la costruzione sostitutiva sia considerata e sostenuta alla stregua del risanamento degli edifici. Questo passo è, a mente nostra, importante per ottenere un reale risparmio del consumo energetico degli edifici in un contesto di sviluppo sostenibile e di protezione del territorio.

Facendo uso delle facoltà di cui all'art. 142 LGC/CdS formuliamo al Consiglio di Stato i seguenti interrogativi.

1. Il Consiglio di Stato crede nell'edificazione sostitutiva come opzione meritevole di attenzione e di essere promossa onde favorire il risparmio energetico nei vecchi edifici?
2. In caso affermativo, come viene considerata la costruzione sostitutiva per rapporto alla classica ristrutturazione in particolare per quanto riguarda le norme edificatorie, i sussidi e i benefici fiscali?

3. Esiste secondo il Consiglio di Stato un margine di manovra per incentivare tale approccio onde migliorare il parco immobiliare esistente?

Graziano Crugnola e Marco Passalia