

**Commissione Urbanistica****Commissione Energia****Osservazioni alla proposta di Legge Regionale****“Misure regionali per l’edilizia verde”**

In relazione alla proposta sopra emarginata, ci permettiamo di esprimere alcune nostre osservazioni in merito.

In premessa, si condividono pienamente le considerazioni sui “consumi” indicate nella relazione illustrativa, così come si condivide l’esigenza di intervenire con molta forza sul patrimonio edilizio esistente realizzato in epoca meno recente, che, in termini di qualità energetica, purtroppo è del tutto insoddisfacente.

Troviamo inoltre ottima l’idea dell’istituzione di un tavolo per l’Edilizia Verde, che permetterebbe un confronto “*sul campo*” tra legislatori ed operatori del settore.

Dalla lettura della relazione illustrativa si rileva che:

*“Solo a titolo di esempio, è noto che gran parte del patrimonio edilizio realizzato negli anni ‘60-’70 ha unità immobiliari con altezze massime molto contenute, al limite o pari a quanto previsto dalla normativa”.*

In realtà gli immobili costruiti in quel periodo hanno praticamente tutti altezza interna pari a tre metri (perlomeno fino all’entrata in vigore del D.M. 05/07/1975). Pertanto, in tali stabili, avendo 30 cm. di margine rispetto ai limiti attuali, gli interventi di riqualificazione dall’interno in riduzione dell’altezza sono realizzabili senza deroghe.

La deroga si renderebbe appetibile per quegli immobili costruiti dopo il 1975, e quindi con altezze massime pari a mt. 2,70 per i locali principali e mt. 2,40 per gli accessori (disimpegno, ripostigli e bagni), oppure per quelli costruiti prima ancora delle “*leggi urbanistiche*”, e quindi con altezze non regolamentate.

In tal caso, una riduzione dell’altezza pari al 10% (27 centimetri su 2,70 metri) forse potrebbe essere eccessiva (porterebbe ad un’altezza di soli 2,43 metri).

Nel caso invece di immobili (o locali) con altezze ridotte – ad esempio mt. 2,40 - si arriverebbe ad avere un’altezza di mt. 2,16, che sarebbe evidentemente penalizzante da un punto di vista della vivibilità dell’alloggio.

Il decreto sui requisiti minimi (D.M. 26/06/2015, cogente anche in Liguria), in caso di riscaldamento a mezzo di pavimenti radianti e di isolamento dall'interno, prevede già la possibilità di derogare dalle altezze previste dal D.M. 05/07/1975, ma per un massimo di cm. 10 (quindi mt. 2,60, in luogo di mt. 2,70 per i locali principali e mt. 2,30 in luogo di mt. 2,40 per gli accessori).

La diminuzione del 5% sulla superficie minima abitabile (si ritiene che sia intesa come riferita ai singoli vani), consentirebbe la realizzazione di un pacchetto isolante interno ragionevole (ad esempio su una stanza da mt. 4x4 permetterebbe spessori su due lati di circa 10 cm., mentre su una stanza da mt. 3x3 permetterebbe spessori su due lati di circa 7,5 cm, oppure di 15 cm. su un solo lato).

Si pone comunque un problema:

Gli interventi di riqualificazione energetica (superficie di intervento fino al 25% di quella lorda disperdente) e/o ristrutturazione importante di secondo livello (superficie di intervento superiore al 25% di quella lorda disperdente) devono osservare i parametri di cui al decreto requisiti minimi (DM 26/06/2015), che nella fattispecie corrispondono al rispetto di trasmittanze termiche limite, comprensive di ponti termici (per le ristrutturazioni occorre rispettare anche il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione  $H'_T$ ).

Gli interventi di isolamento eseguiti dall'interno, purtroppo, non riescono a "correggere" i ponti termici (se non in minima parte e/o con interventi particolari, talvolta piuttosto costosi), pertanto difficilmente si riusciranno a rispettare i limiti minimi prescritti dalla legge, anche applicando la specifica deroga prevista dallo stesso D.M., pari al +30% sulla trasmittanza limite in caso di riqualificazione energetica (ma non applicabile per le ristrutturazioni importanti di secondo livello).

Si ritiene pertanto che andrebbe proposto uno strumento di deroga più efficace in tal senso, fatte le preventive verifiche di legittimità.

Inoltre, la dimostrazione che l'intervento porti un miglioramento sotto il punto di vista delle prestazioni energetiche (due classi APE) sarà senza dubbio agevole, ma sarà difficilmente dimostrabile il "miglioramento delle condizioni igienico sanitarie preesistenti", atteso che l'intervento prevede una riduzione dell'altezza e/o delle superfici minime, inferiori ai dettami del precitato D.M. 05/07/1975 ovvero dei Regolamenti Edilizi Comunali.

Una ulteriore criticità potrebbe essere quella di eseguire le verifiche per l'eventuale applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 4.

In ultimo, si propone quanto segue.

Per le ragioni sopra esposte, legate all'oggettiva difficoltà circa il rispetto delle prescrizioni normative degli interventi di isolamento dall'interno, sarebbe forse il caso di proporre una soluzione per "riabilitare" le operazioni di coibentazione mediante *insufflaggio* di materiale isolante all'interno delle intercapedini per quegli edifici che ne sono dotati e che sono di fatto tutti quelli realizzati dagli anni 50 a fine anni 70.

Tali interventi, dai contenuti costi di esecuzione, sono per contro molto efficienti, ma per le ragioni “*normative*” sopraesposte, non rispettano i minimi di legge previsti per le riqualificazioni energetiche e tantomeno per le ristrutturazioni importanti di secondo livello.

Il mancato rispetto dei requisiti, rende inevitabile che tali interventi possano essere realizzati dagli utenti finali senza alcuna forma di ufficialità e, soprattutto, senza l’accesso a nessun tipo di detrazione e/o incentivo.

E’ pur vero che i ponti termici costituiscono un problema e che, in certi casi (immobili con problemi di cattiva gestione dell’umidità interna, magari dovuta all’assenza di cappe nelle cucine, ecc.), possono portare anche al manifestarsi di fenomeni di condensa, ma è altrettanto vero che la stragrande maggioranza degli interventi realmente realizzati, hanno portato solo benefici e tangibili risparmi di energia primaria, di emissioni nocive e, perché no, di denaro per l’utenza finale.