

edilportale® TOUR 2019

L'edilizia dei prossimi 10 anni



#edilportaletour2019

PADOVA, 8 MAGGIO 2019

IL VENETO E LE NUOVE STRATEGIE PER RIDARE VALORE AL COSTRUITO

Federico Della Puppa

Responsabile area Economia&Territorio Smart Land

SMART
LANDI

IL CONTESTO



IL TEMA È COME SI CREA VALORE



Cosa vale di più, oggi?

LA DISTRUZIONE È CREATIVA?

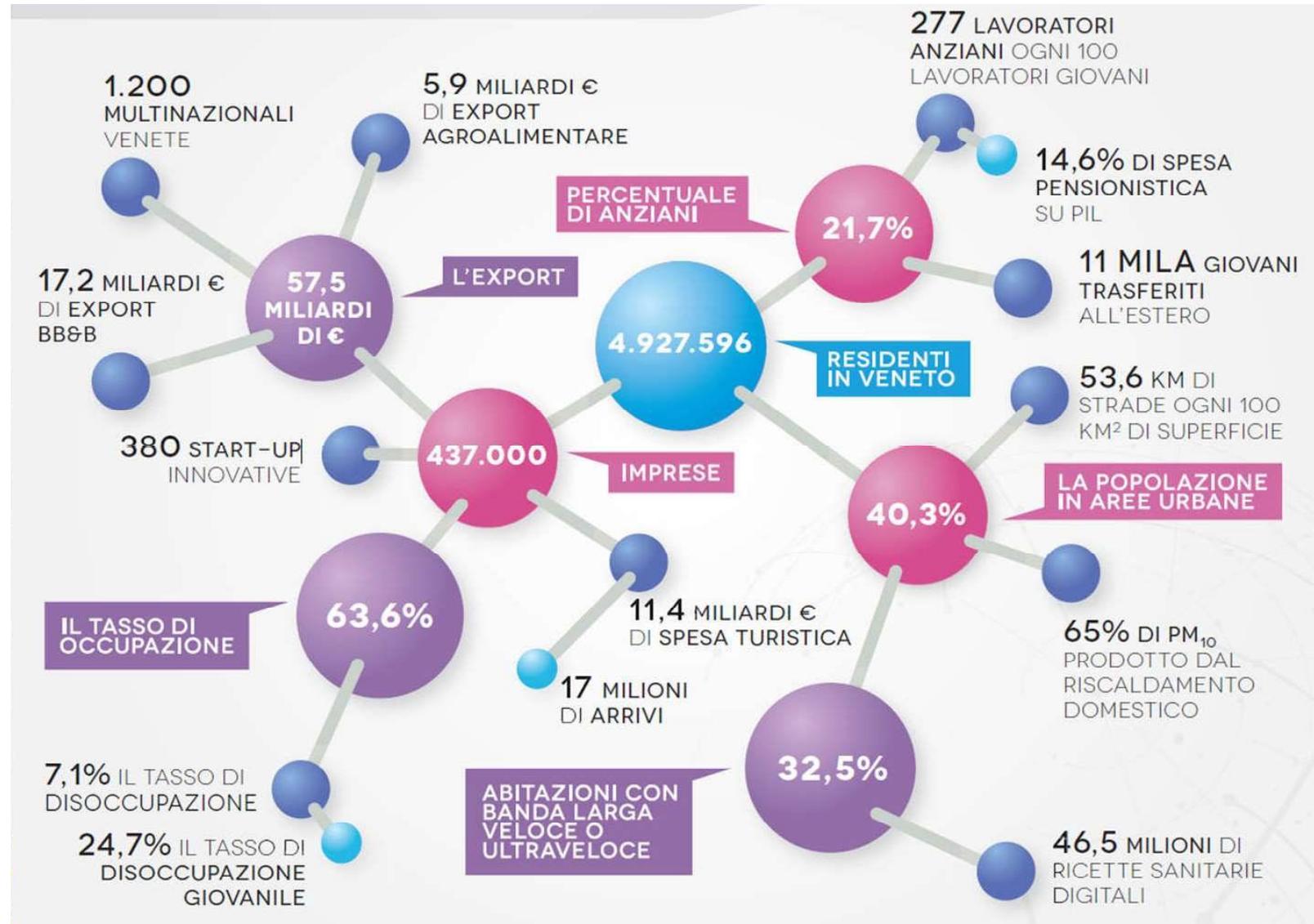
SCHUMPETER (economista padre dell'economia aziendale) DICE DI SÌ



RITORNIAMO A LAVOISIER



COSA DOBBIAMO TRASFORMARE? IL VENETO, OGGI!

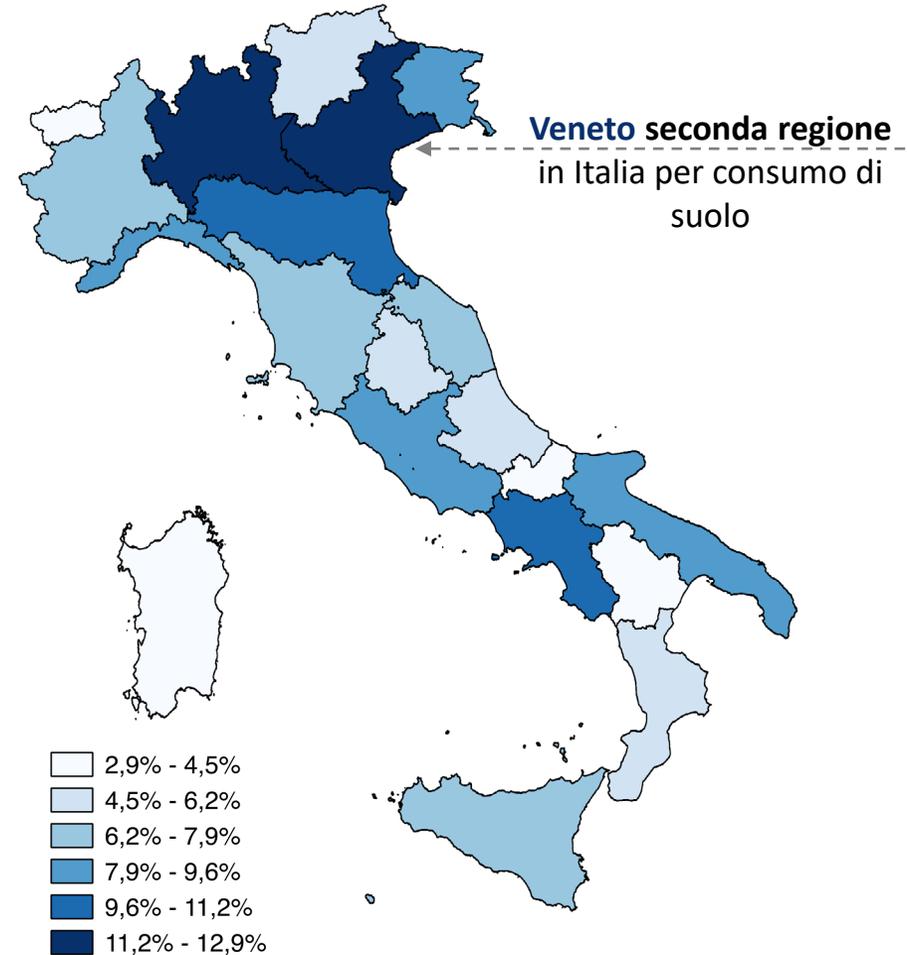


PERCHÉ IL VENETO “CONSUMONE” NON PUÒ PIÙ SPRECARE

Incidenza della superfici di suolo consumato per regione

Regione	2016
Lombardia	12,96
Veneto	12,21
Campania	10,76
Emilia-Romagna	9,77
Friuli Venezia Giulia	8,91
Lazio	8,34
Puglia	8,33
Liguria	8,28
Italia	7,64
Marche	7,18
Sicilia	7,18
Toscana	7,12
Piemonte	6,9
Umbria	5,62
Calabria	5,11
Abruzzo	5,08
Trentino Alto Adige	4,6
Molise	4,03
Sardegna	3,75
Basilicata	3,38
Valle D'Aosta	2,91

Dati Ispra



Elaborazione Smart Land su dati Ispra

IN VENETO I COMUNI “CONSUMONI” SONO OLTRE IL 50%

Incidenza del consumo di suolo per comune



Comuni che superano la media di consumo di suolo regionale.



Comuni che registrano un consumo di suolo superiore al 20%.

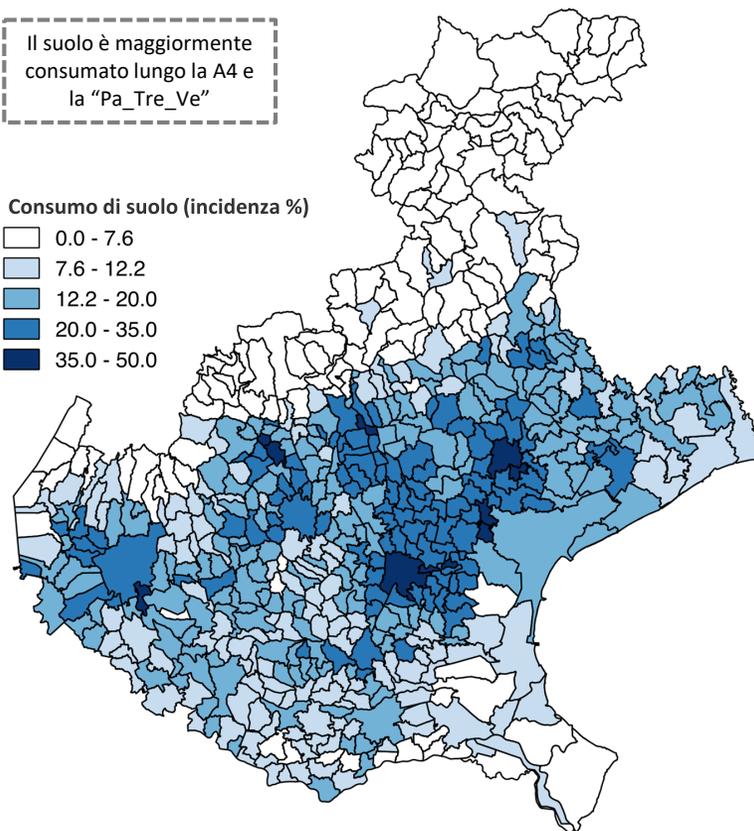
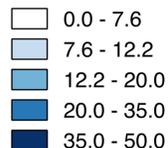
I 10 comuni più consumoni:

Comuni	2016
Padova	49,24
Noventa Padovana	43,91
Spinea	42,84
Treviso	39,69
Thiene	38,61
Cassola	38,27
Fiesso d'Artico	37,10
San Giovanni Lupatoto	36,41
Martellago	35,92
Zanè	35,73

Elaborazione Smart Land su dati Ispra

Il suolo è maggiormente consumato lungo la A4 e la "Pa_Tre_Ve"

Consumo di suolo (incidenza %)



NOTA. Le classi sono state scelte in base alle principali soglie nazionali e regionali: nella prima classe ricadono tutti i comuni che hanno l'incidenza del consumo di suolo inferiore alla media nazionale mentre nella seconda classe i comuni con un'incidenza di consumo di suolo inferiore alla media regionale del Veneto.

CHI HA MANGIATO IL SUOLO?



Vicenza Est

9 km >



Grisignano di Zocco

13 km >



Padova Ovest

7 km >



Padova Est

13 km >



Milano Dolo

14 km >

LA GRANDE "SCORPACCIATA" LUNGO LA A4



Terraglio

6 km >



Marcon

5 km >



Venezia Est

17 km >



San Donà - Noventa

25 km >

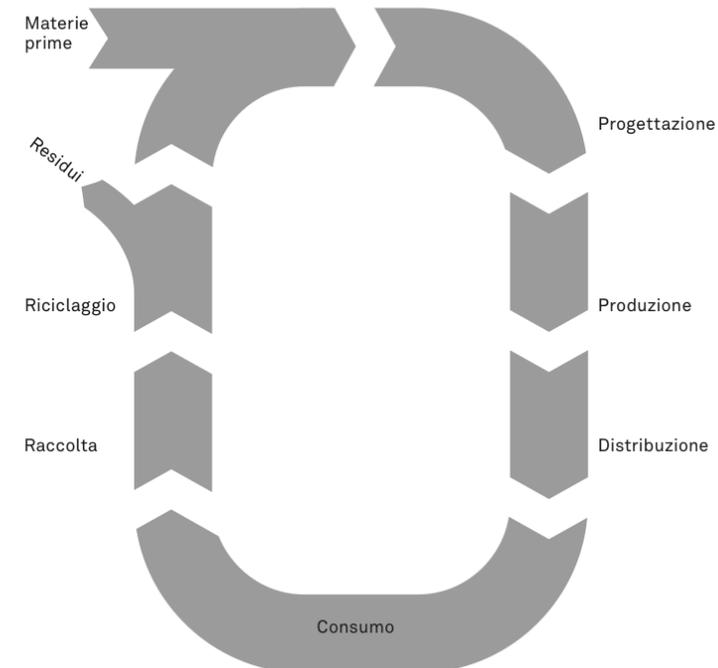


Portogruaro

VIVIAMO IN UNA TRASFORMAZIONE EPOCALE

Cambiamento di sistema

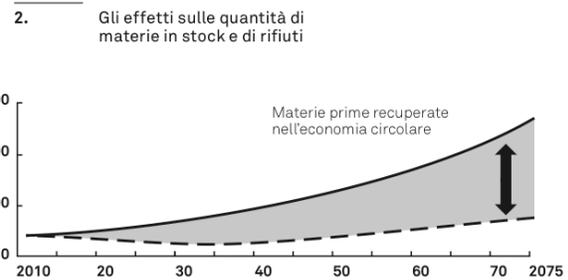
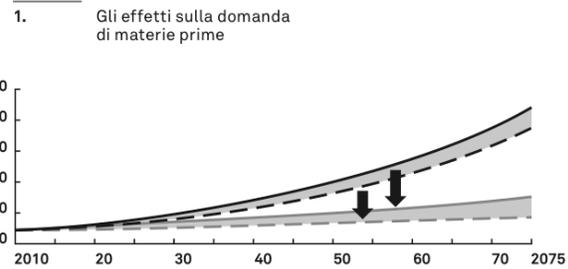
dall' **Economia Lineare** → **Economia Circolare** all'



ATTENZIONE: LA CIRCOLARITÀ NON È LA NUOVA «MODA AMBIENTALISTA» DA SALOTTO

Gli effetti
dell'economia
circolare

→ risparmio risorse + recupero
competitività = faccio profitti



1. — Materie prime nell'economia lineare
 — Materie prime nell'economia circolare
 - - - Rifiuti nell'economia lineare
 - - - Rifiuti nell'economia circolare
2. — Domanda di materie prime nell'economia lineare
 - - - Domanda di materie prime nell'economia circolare

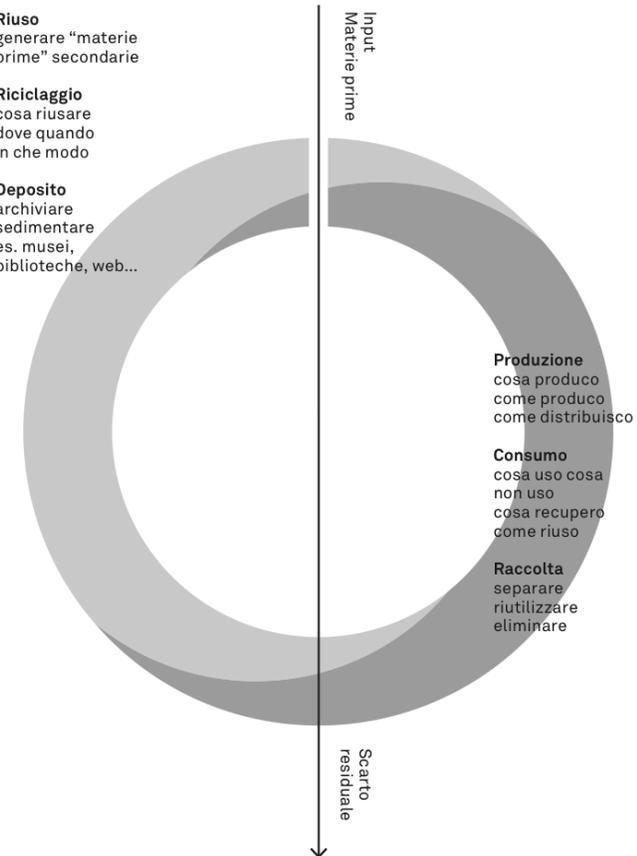
Come applicare il
modello circolare?

→ la domanda non è COSA
produco ma COME
produco

Riuso
generare "materie
prime" secondarie

Riciclaggio
cosa riusare
dove quando
in che modo

Deposito
archiviare
sedimentare
es. musei,
biblioteche, web...



UN CAMBIAMENTO STRUTTURALE PERVASIVO E PROFONDO



DALLA FABBRICA



AL TERRITORIO



AGLI OGGETTI



ALLE PERSONE

Dal prodotto
al processo

Dal fordismo
alla sharing economy

QUANDO CAMBIA UN MODO DI PRODUZIONE CAMBIA TUTTO

Tre paradigmi della società

1 Società verticale

È la società imperniata sul motore progressista della dinamica tra capitale e lavoro a forte regolazione statale. La grande fabbrica fordista, organizzata secondo i principi tayloristici, è l'epicentro della dinamica capitalistica intorno al quale si snodano le articolazioni della rappresentanza sociale, economica e politica. Lo Stato produce cittadinanza attraverso l'estensione progressiva dei diritti politici e sociali e gli investimenti infrastrutturali. Dal punto di vista territoriale la fabbrica fordista si

sviluppa nei grandi poli urbani industriali secondo precise politiche di insediamento a capitale privato o pubblico. L'architettura istituzionale a piramide discende dallo Stato centrale alla periferia delle municipalità. L'inclusione e la mobilità sociale sono promossi attraverso il welfare state. L'ordinamento della società si muove dall'alto al basso, dal centro alla periferia, attraverso una fitta ramificazione di poteri intermedi e locali deputati alla realizzazione delle logiche del centro.

2 Società orizzontale

È la società che pone al centro il territorio come principio organizzativo della produzione, dell'inclusione e della mobilità sociale. La reticolarità dell'impresa diffusa nata dal sommerso, si impone con i distretti industriali, evolve in piattaforme produttive ed è l'epicentro della prima fase della globalizzazione in cui le economie locali organizzate affrontano la sfida dell'economia dei flussi globali. Il contado industrializzato prende il sopravvento sulla dimensione urbano-industriale, costituendosi come luogo privilegiato

dell'autoimprenditorialità e come dispositivo di inclusione e mobilità sociale. L'assetto istituzionale statale tende a devolvere potere legislativo ed esecutivo alle istituzioni periferiche, e numerose funzioni a controllo statale vengono progressivamente privatizzate formando il nocciolo duro dei capitalisti delle reti, per un ampio terzo settore cui è delegata una parte importante del welfare. In questo quadro di erosione dei diritti sociali l'autoimprenditorialità diffusa diventa il vero principio di inclusione secondo uno schema in/out.

3 Società circolare

È la società contemporanea attraversata da crisi capitalistiche ricorrenti, instabilità geopolitica diffusa, concentrazione del principio ordinatorio dei flussi a livello globale, disintermediazione della microfisica dei poteri di bilanciamento e trasmissione politica, crisi profonda del principio della rappresentanza a tutti i livelli. Finanziarizzazione e digitalizzazione della vita quotidiana sono i principali motori globali della circolarità ricorsiva che include con il debito, con le migrazioni, rendendo disponibili merci e servizi a basso costo

in cambio della valorizzazione della socialità umana; capitalizza la condivisione dei doveri, riduce e sposta la sfera dei diritti sociali nel campo della regolazione dell'ordine pubblico (reddito di cittadinanza che diventa reddito minimo di circolarità). In questo quadro lo Stato non è più il soggetto centrale della società verticale, è sempre meno il regolatore della società orizzontale, è sempre più il mediatore (forte o debole a seconda della tradizione statale nazionale) della potenza dei flussi sulla vita nuda della persone.

AGENDA 2030: 17 OBIETTIVI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE



OBIETTIVO 11: CITTÀ E COMUNITÀ



Fin dall'avvio delle politiche europee sulle smart cities il tema non è mai stato solo tecnologico (smart) e mai concentrato sulle città (infrastrutture, urbanistica) ma ha sempre coniugato il tema **communities** al tema cities

La città è fatta di cose (strade, case, piazze, fabbriche, negozi, parchi, ecc.) ma soprattutto è fatta di **persone** (residenti, lavoratori, turisti) e più persone formano una comunità



MISSIONE 08

ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA

Le strategie regionali in materia di assetto del territorio ed edilizia abitativa tendono alla creazione di un modello più dinamico di gestione territoriale, proponendo una nuova *governance* orientata alla ricerca della sostenibilità sociale, economica e ambientale nei processi di trasformazione

Gli effetti prodotti dalla pianificazione urbanistico – territoriale hanno dimostrato che gli strumenti tradizionali non sempre risultano sufficientemente flessibili e adattabili alle necessità di perseguire uno sviluppo sostenibile e durevole, garantendo nel contempo la sicurezza dei territori e degli insediati

INVERTIRE LE TENDENZE IN ATTO: IL TERRITORIO AL CENTRO DELLE NUOVE POLITICHE DI SVILUPPO

VARIANTI VERDI
ART. 7 L.R. 4/2015



LEGGE REGIONALE SUL
CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI
SUOLO LR 14/2017



art.5 riqualificazione edilizia e ambientale
art.6 riqualificazione urbana
art.7 rigenerazione urbana sostenibile
art.8 riuso temporaneo

DEMOLIRE NON È UN PO' MORIRE, MA RIDARE VALORE AL TERRITORIO

youtrade | Attualità

RICOSTRUIRE

QUEI PREGIUDIZI SONO DA DEMOLIRE

Capannoni vetusti, abitazioni energivore: in molti casi l'unica soluzione razionale è quella di abbattere i muri per ripartire da zero. Ma la convinzione che il mattone sia eterno frena il rinnovamento necessario del patrimonio edilizio

di Federico Della Puppa

A chi piace distruggere quello che si è costruito? Quasi a nessuno, a parte i bambini quando sul bagnasciuga costruiscono castelli di sabbia che in poco tempo vengono lambiti e distrutti dalle onde, o bombardati da palte di sabbia. Ma quello fa parte del gioco: costruire per demolire e ricostruire per ridemolire. Certo, è un gioco e con la sabbia è pure facile farlo. Eppure in quel gioco ci sono elementi culturali importanti per la crescita. In quel caso l'elemento centrale, importante e fondamentale non è il castello costruito, se non in parte e con al massimo la foto di rito vicino all'opera completata prima della sua ovvia distruzione, ma è l'atto di costruirlo. Il mettersi assieme, il giocare con altri e in questo modo costruire rapporti di amicizia. Il fine del castello di sabbia è tornare sabbia cementando amicizie, non realizzando un'opera per sempre. Così il giorno dopo si può tornare a trovare gli amici di ieri o farsi nuovi amici costruendone e distruggendone un altro.

LA CASA NON È UN DIAMANTE
Nell'edilizia è l'esatto contrario. Nei decenni post ricostruzione bellica abbiamo non solo ricostruito un Paese, ma abbiamo soprattutto costruito un sistema culturale che ha interpretato il mattone come il fattore più solido della nostra economia. Più che un diamante, ci siamo



CORRIERE IMPRESE
NORDEST
UOMINI, AZIENDE, TERRITORI, INNOVAZIONE

L'editoriale
Ma demolire non è un po' morire
di Federico Della Puppa*

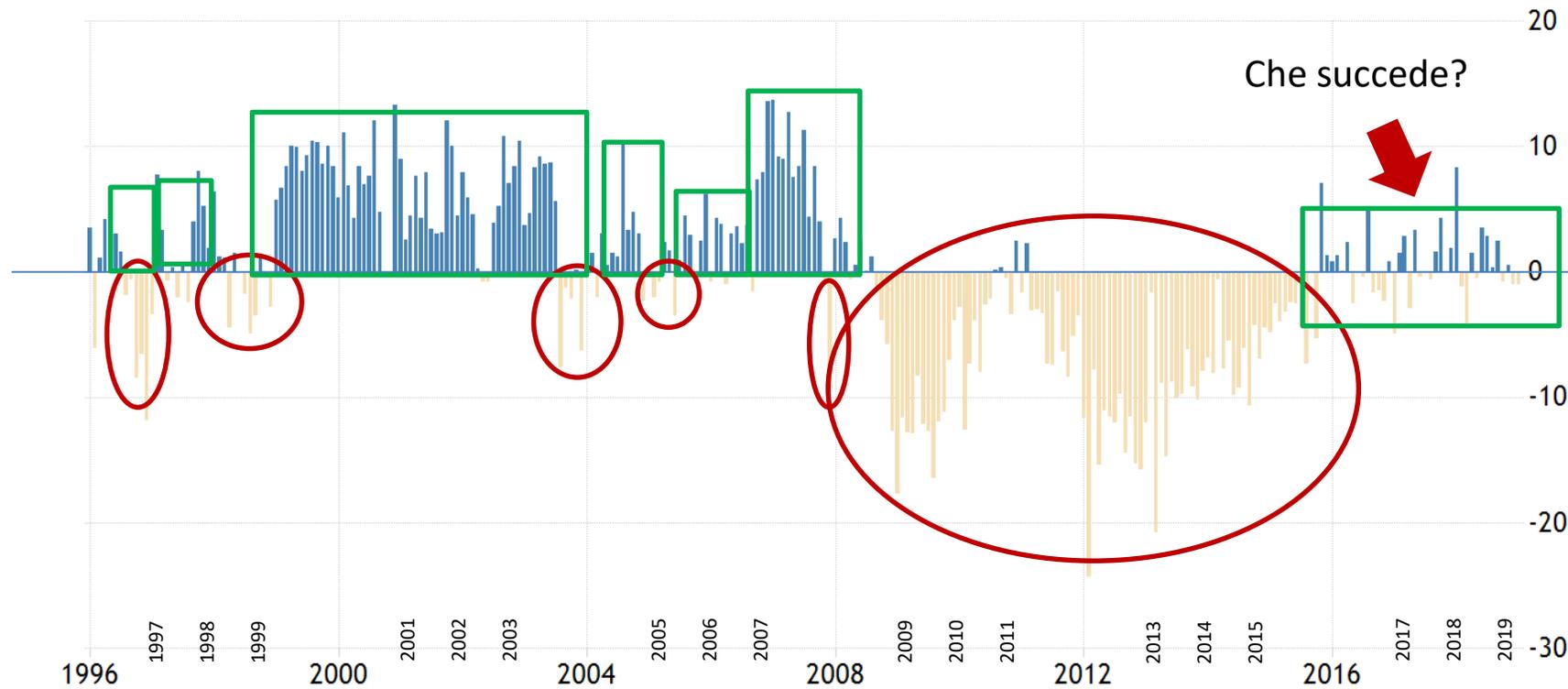
A chi piace distruggere quello che si è costruito? Quasi a nessuno, a parte i bambini quando costruiscono castelli di sabbia che poi vengono bombardati dalle loro palte di sabbia. Ma quello fa parte del gioco. Costruire per demolire e ricostruire per ridemolire. Certo, è un gioco e con la sabbia è pure facile farlo. Nell'edilizia è l'esatto contrario. Nei decenni post ricostruzione bellica abbiamo non solo ricostruito un Paese, ma abbiamo soprattutto costruito un sistema culturale che ha interpretato il «mattone» come il fattore più solido della nostra economia. L'edilizia ancora oggi è soprannominata «l'industria del mattone», una definizione che evidenzia un problema culturale rispetto a pratiche che in Europa e nel mondo sono prassi normali, quali ad esempio le rigenerazioni urbane e le demolizioni. Più che un diamante, ci siamo convinti profondamente che un mattone è per sempre. Ci siamo convinti che il patrimonio edificato sia qualcosa di immutabile e quindi che mantenga e conservi il suo valore indipendentemente dai cicli economici e dai cambiamenti sociali. Avere



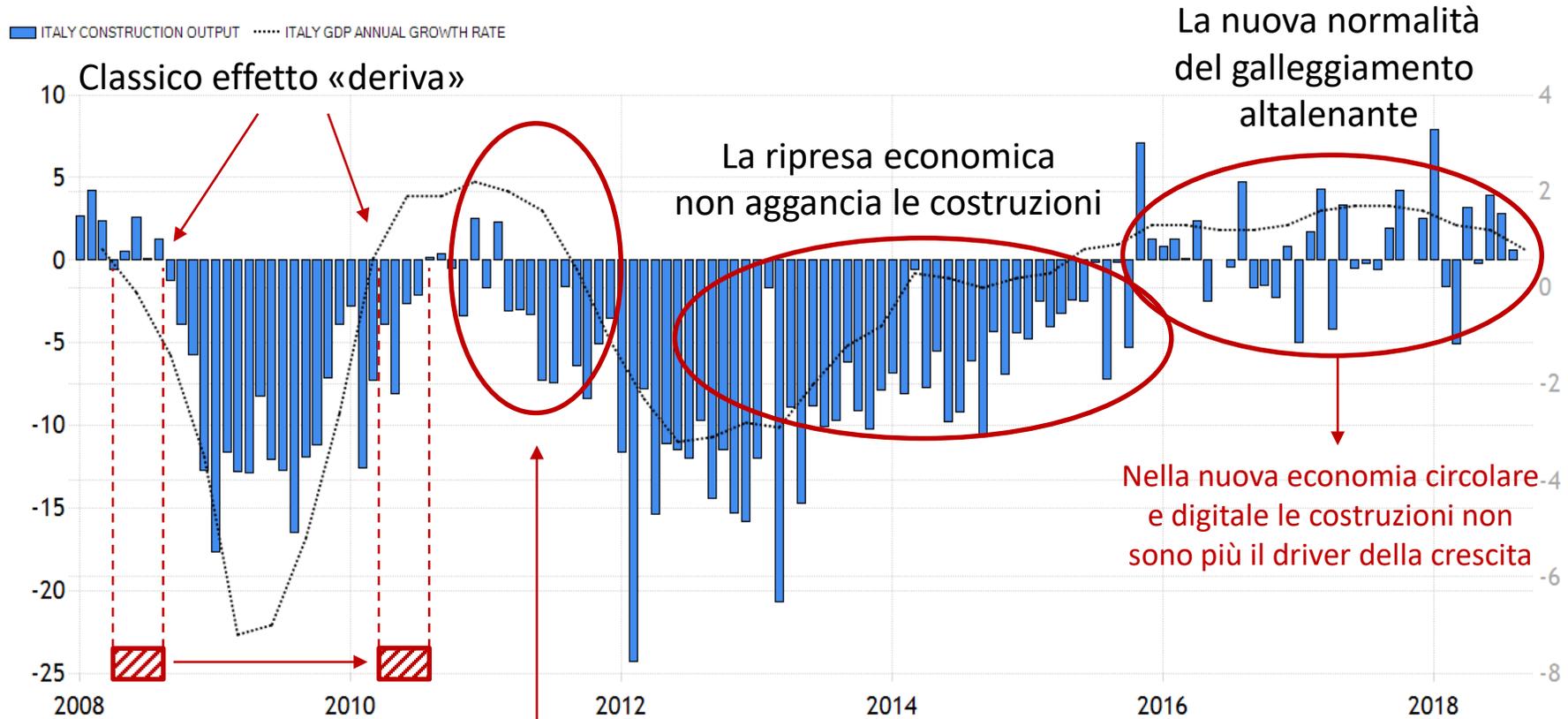
Non costruire, rigenera

LA GRANDE DISCONTINUITÀ DELLE COSTRUZIONI

Variazioni percentuali mensili del valore della produzione nel settore delle costruzioni
1996-2018



IN DIECI ANNI SONO CAMBIATI I «FONDAMENTALI»



Costruzioni ancora driver della crescita e salvagente economico

2011 →
Arriva la grande discontinuità
cioè la crisi strutturale
del modello di sviluppo

Da Berlusconi a Monti, la drammatica estate 2011 tra spread e rischi di bancarotta

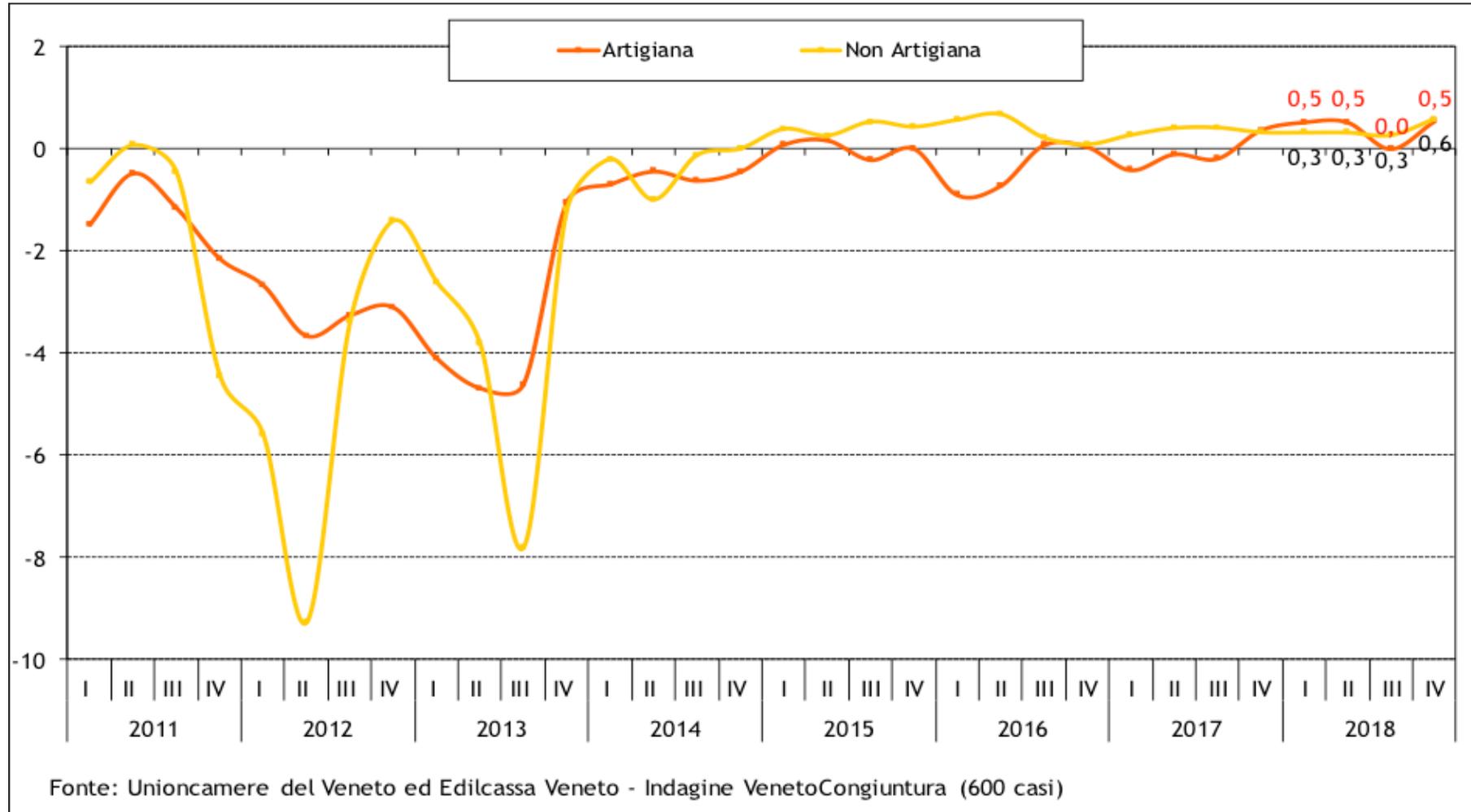
Le difficoltà del governo del Cavaliere, le divisioni interne sul ministro Tremonti, le prime bocciature delle agenzie di rating anticipano l'esplosione della crisi del debito e l'impennata del differenziale Btp-Bund. A luglio le prime voci sul Professore

Nella nuova economia circolare e digitale le costruzioni non sono più il driver della crescita

Fonte: elaborazione su dati ISTAT (base dati TradingEconomics.com)

E NEL VENETO COME VA?

Mercato delle costruzioni in Veneto. Dinamica trimestrale del fatturato delle imprese



LA PERDITA DI VALORE AGGIUNTO NEGLI ANNI DELLA CRISI

Economie regionali - Valore aggiunto regionale (in valori costanti 2010)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	var. % 2015-2016	var. % 2007- 2016
Piemonte	121.023	118.769	108.720	112.718	113.783	109.024	109.119	108.300	109.378	109.555	0,2	-9,5
Valle d'Aosta	4.117	4.119	3.852	4.036	4.010	4.006	3.811	3.770	3.720	3.713	-0,2	-9,8
Liguria	45.345	45.274	42.319	41.995	42.140	40.865	39.966	40.315	40.249	39.946	-0,8	-11,9
Lombardia	311.278	316.899	297.377	310.836	312.691	305.429	300.213	302.608	306.286	309.284	1,0	-0,6
Trentino Alto Adige	33.083	32.986	32.103	32.997	33.455	33.649	33.759	33.973	34.245	34.677	1,3	4,8
Veneto	138.462	135.865	127.818	130.191	132.138	128.460	127.608	128.332	129.982	130.851	0,7	-5,5
Friuli-Venezia Giulia	33.984	33.091	30.684	31.635	31.658	30.381	30.492	30.473	31.109	31.181	0,2	-8,2
Emilia-Romagna	132.225	131.287	122.138	124.809	128.059	125.100	124.660	125.935	126.834	129.017	1,7	-2,4
Toscana	98.698	97.513	93.519	94.584	95.408	94.143	92.480	93.761	93.952	94.627	0,7	-4,1
Umbria	21.412	21.151	19.411	19.742	19.591	18.801	18.295	17.828	18.312	18.008	-1,7	-15,9
Marche	38.710	37.572	35.699	35.909	35.879	34.688	33.969	34.598	34.347	34.461	0,3	-11,0
Lazio	172.992	169.775	164.877	165.633	166.837	161.377	158.483	158.360	158.054	159.309	0,8	-7,9
Abruzzo	28.669	28.706	26.911	27.507	28.189	27.837	27.222	27.032	27.072	27.050	-0,1	-5,6
Molise	6.561	6.236	5.970	5.894	5.798	5.640	5.240	5.181	5.284	5.427	2,7	-17,3
Campania	100.050	98.147	93.201	91.235	89.956	88.078	85.888	86.145	87.529	90.253	3,1	-9,8
Puglia	67.465	65.575	62.480	62.955	63.010	62.572	60.702	60.805	61.444	61.077	-0,6	-9,5
Basilicata	10.956	10.611	9.987	9.712	9.906	9.784	9.962	9.843	10.710	10.722	0,1	-2,1
Calabria	31.553	31.214	29.923	29.661	29.455	28.438	27.659	27.468	27.825	28.002	0,6	-11,3
Sicilia	85.256	84.010	80.299	80.024	78.665	77.058	75.411	73.609	74.222	73.907	-0,4	-13,3
Sardegna	31.213	31.364	29.927	29.818	29.539	29.310	28.405	28.249	28.877	28.517	-1,2	-8,6
Italia	1.513.052	1.500.164	1.417.215	1.441.891	1.450.167	1.414.640	1.393.344	1.396.585	1.409.429	1.419.582	0,7	-6,2

LA DEBACLE DELLE COSTRUZIONI

Valore aggiunto del settore delle costruzioni a livello regionale – in valori costanti 2010

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	var. % 2015-2016	var. % 2007- 2016
Piemonte	7.162	7.251	6.244	6.400	6.099	5.727	5.456	5.063	5.004	4.775	-4,6	-33,3
Valle d'Aosta	347	362	349	357	326	321	304	290	265	269	1,6	-22,4
Liguria	2.331	2.325	2.230	2.259	2.209	2.051	2.031	1.859	1.927	1.969	2,2	-15,5
Lombardia	18.584	18.430	16.739	16.733	16.232	15.009	14.269	13.713	12.996	13.391	3,0	-27,9
Trentino Alto Adige	2.548	2.342	2.185	2.161	2.183	2.101	2.060	1.991	1.976	2.052	3,8	-19,5
Veneto	9.635	9.013	8.322	7.719	7.371	6.623	6.400	5.995	5.966	5.746	-3,7	-40,4
Friuli-Venezia Giulia	1.750	1.653	1.608	1.500	1.573	1.515	1.466	1.396	1.306	1.251	-4,3	-28,5
Emilia-Romagna	8.626	8.145	7.537	6.935	6.409	5.951	5.785	5.300	5.218	5.151	-1,3	-40,3
Toscana	5.698	5.715	5.112	4.908	4.711	4.398	4.197	4.079	3.917	3.929	0,3	-31,1
Umbria	1.366	1.420	1.323	1.340	1.207	1.180	1.052	957	926	934	0,9	-31,6
Marche	2.745	2.463	2.172	2.215	2.035	1.850	1.668	1.621	1.511	1.485	-1,7	-45,9
Lazio	8.711	8.365	8.381	8.276	7.469	7.054	6.727	6.194	6.177	6.150	-0,4	-29,4
Abruzzo	1.969	1.987	1.861	1.873	1.909	1.854	1.735	1.661	1.572	1.591	1,2	-19,2
Molise	467	478	463	424	402	343	302	315	321	342	6,5	-26,8
Campania	6.337	5.832	5.377	5.212	4.962	4.479	4.131	3.922	4.457	4.335	-2,7	-31,6
Puglia	4.771	4.684	4.196	3.920	3.821	3.573	3.304	3.037	3.164	3.163	0,0	-33,7
Basilicata	785	840	720	676	672	628	586	601	674	686	1,8	-12,6
Calabria	2.217	2.122	1.990	1.844	1.650	1.571	1.446	1.394	1.440	1.459	1,3	-34,2
Sicilia	5.727	5.648	5.201	4.466	4.018	3.724	3.493	3.283	3.390	3.311	-2,3	-42,2
Sardegna	2.567	2.536	2.339	1.991	1.718	1.698	1.605	1.545	1.492	1.501	0,6	-41,5
Italia	94.343	91.611	84.349	81.209	76.976	71.650	68.017	64.216	63.699	63.490	-0,3	-32,7

CONTRASTO ALLA CRISI: IL PIANO CASA NEL VENETO TRE EDIZIONI «DI SUCCESSO»

> L.R. 14/2009 PRIMO PIANO CASA

«Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 16/2007 in materia di barriere architettoniche»

> L.R. 13/2011 SECONDO PIANO CASA

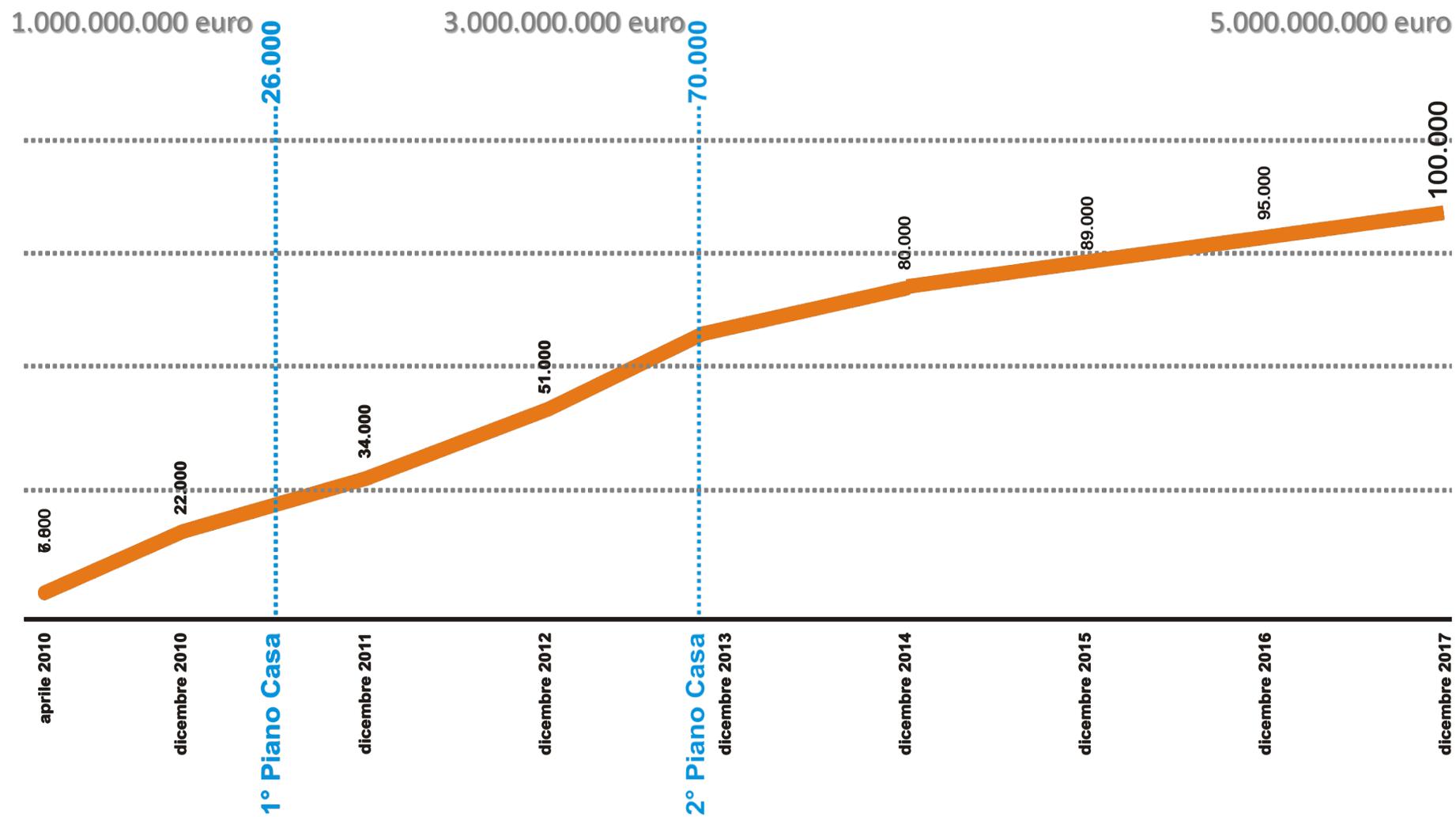
«Modifiche alla L.R. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 16/2007 in materia di barriere architettoniche"»

> L.R. 32/2013 TERZO PIANO CASA

«Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia»

[31.12.2018]

UNA NORMATIVA DI SUCCESSO



LA NUOVA LEGGE REGIONALE 14/2019

SMART
LANDI

UN TITOLO E UN INDICE SIGNIFICATIVO

VENETO 2050: POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO



RAFFORZAMENTO DELLA LEGGE SUL CONSUMO DI SUOLO



IV PIANO CASA STRUTTURALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

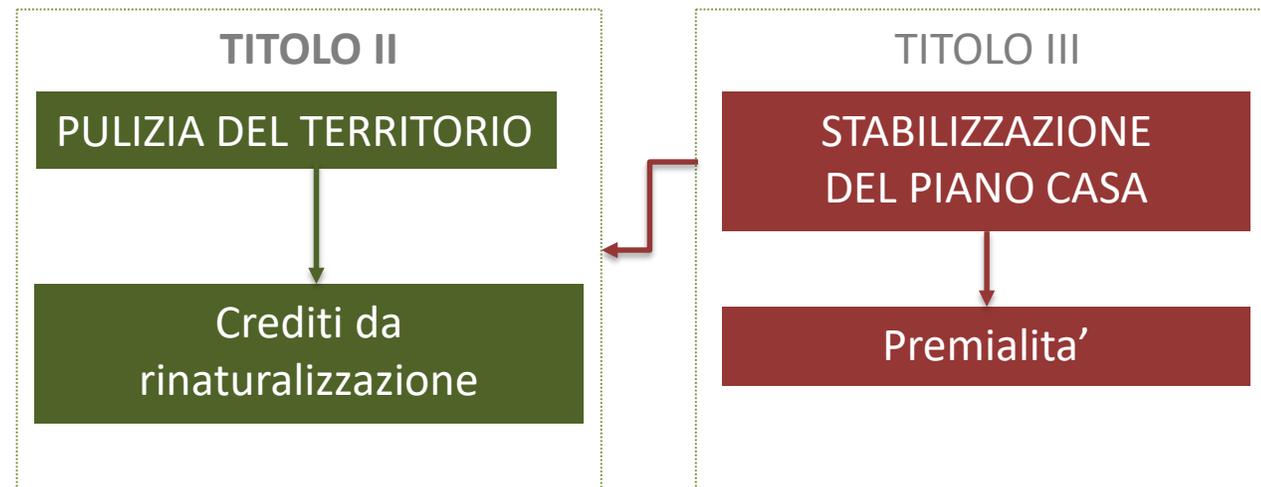
TITOLO II – MISURE PER PROMUOVERE LA RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO

TITOLO III – RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PER IL MONITORAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA

TITOLO V – MODIFICHE ALLA LR 11/2004

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE



=

RINATURALIZZAZIONE

RISPARMIO DI SUOLO

DENSIFICAZIONE

RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

EFFICIENZA ENERGETICA

QUALITÀ ARCHITETTONICA

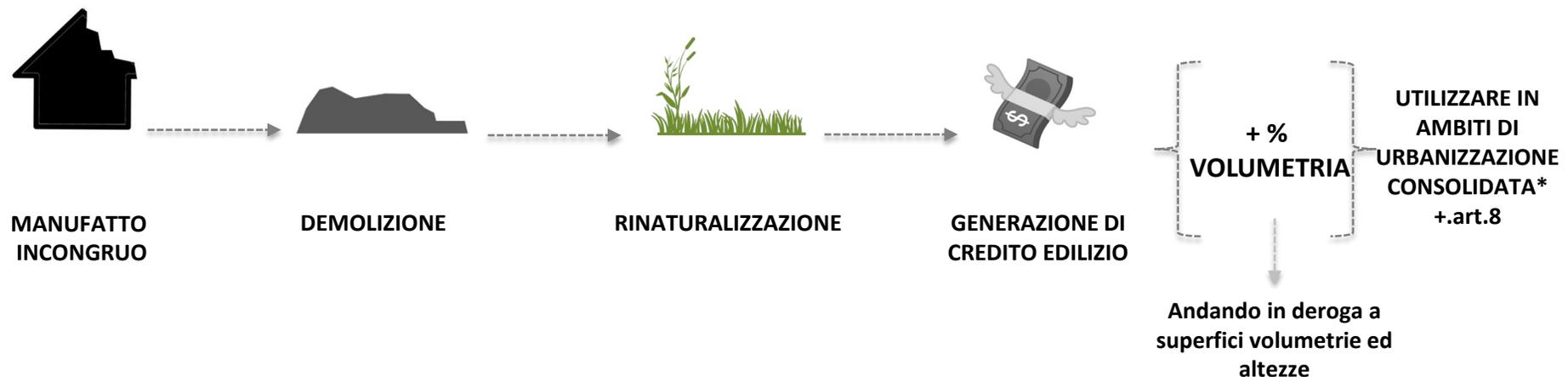
ART. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE



TITOLO II – MISURE PER PROMUOVERE LA RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Art.1

*“ La presente legge... promuove politiche per la **densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata**, mediante la **demolizione di manufatti incongrui** e la **riqualificazione edilizia ed ambientale**, **contemplando specifiche primalità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione**”*

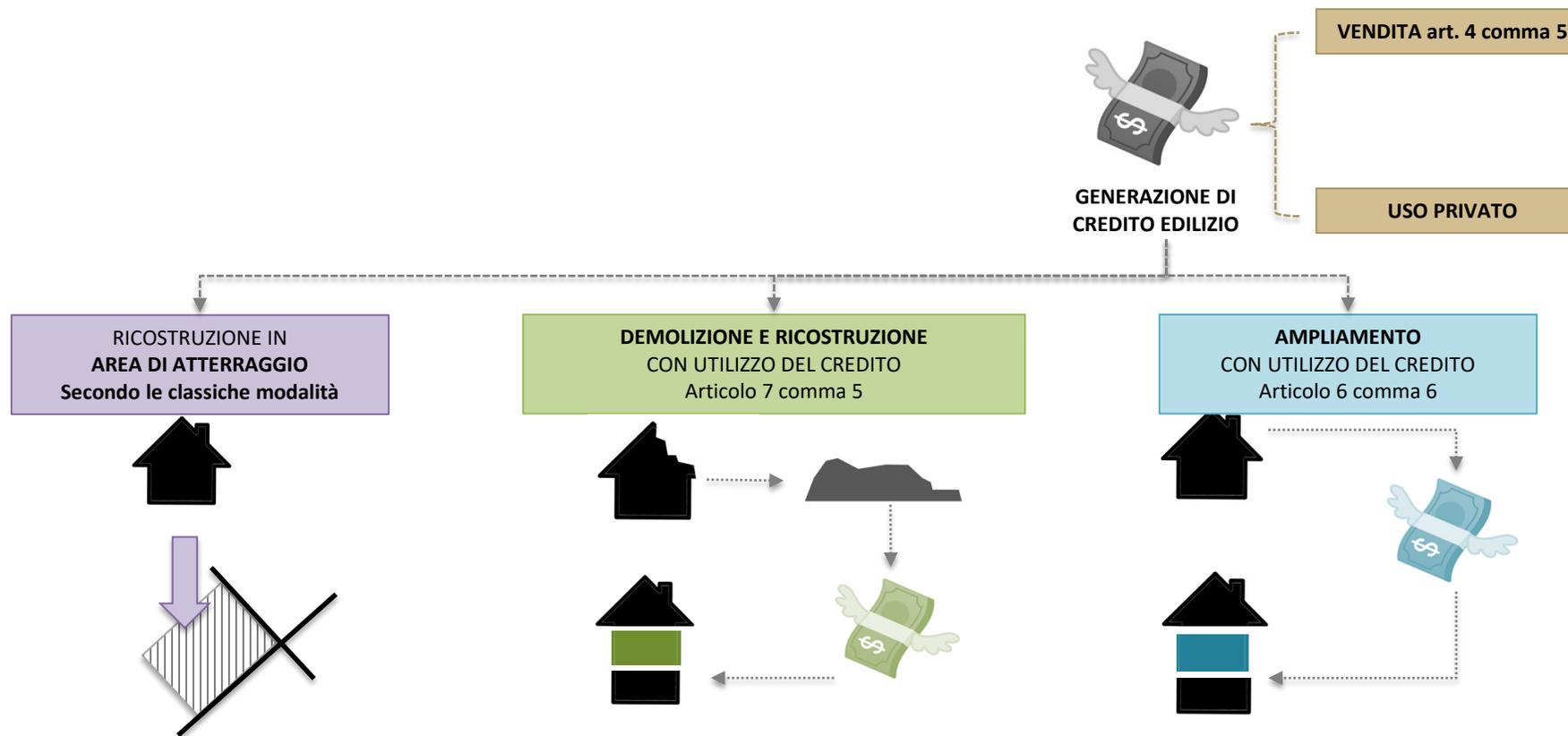


Solo le volumetrie degli **edifici incongrui** possono essere trasferiti in crediti edilizi
I crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere **utilizzati solo all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata** o in zona agricola per interventi prima casa

L'IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

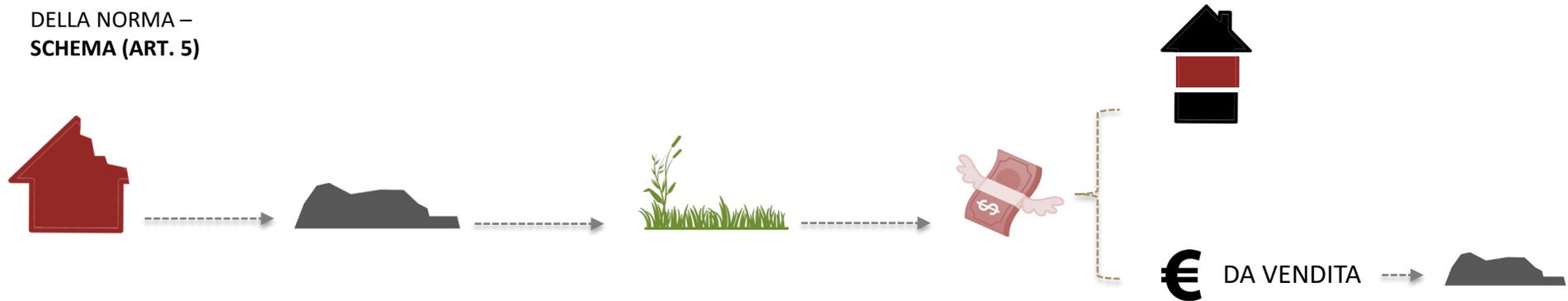
La demolizione di opere incongrue e successiva rinaturalizzazione genera dei crediti edilizi che possono essere immessi sul mercato e utilizzati secondo tre modalità:

- utilizzo in opportune aree di atterraggio individuate dagli strumenti urbanistici (modalità già prevista);
- Demolizione e ricostruzione con l'utilizzo dei crediti edilizi (articolo 7 comma 5)
- Ampliamento con utilizzo dei crediti edilizi (articolo 6 comma 6)



EDIFICI PUBBLICI GENERATORI DI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

I CONTENUTI
DELLA NORMA –
SCHEMA (ART. 5)



Gli immobili appartenenti ai comuni o ad altri enti pubblici possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli interventi di ampliamento di cui all'articolo 6.

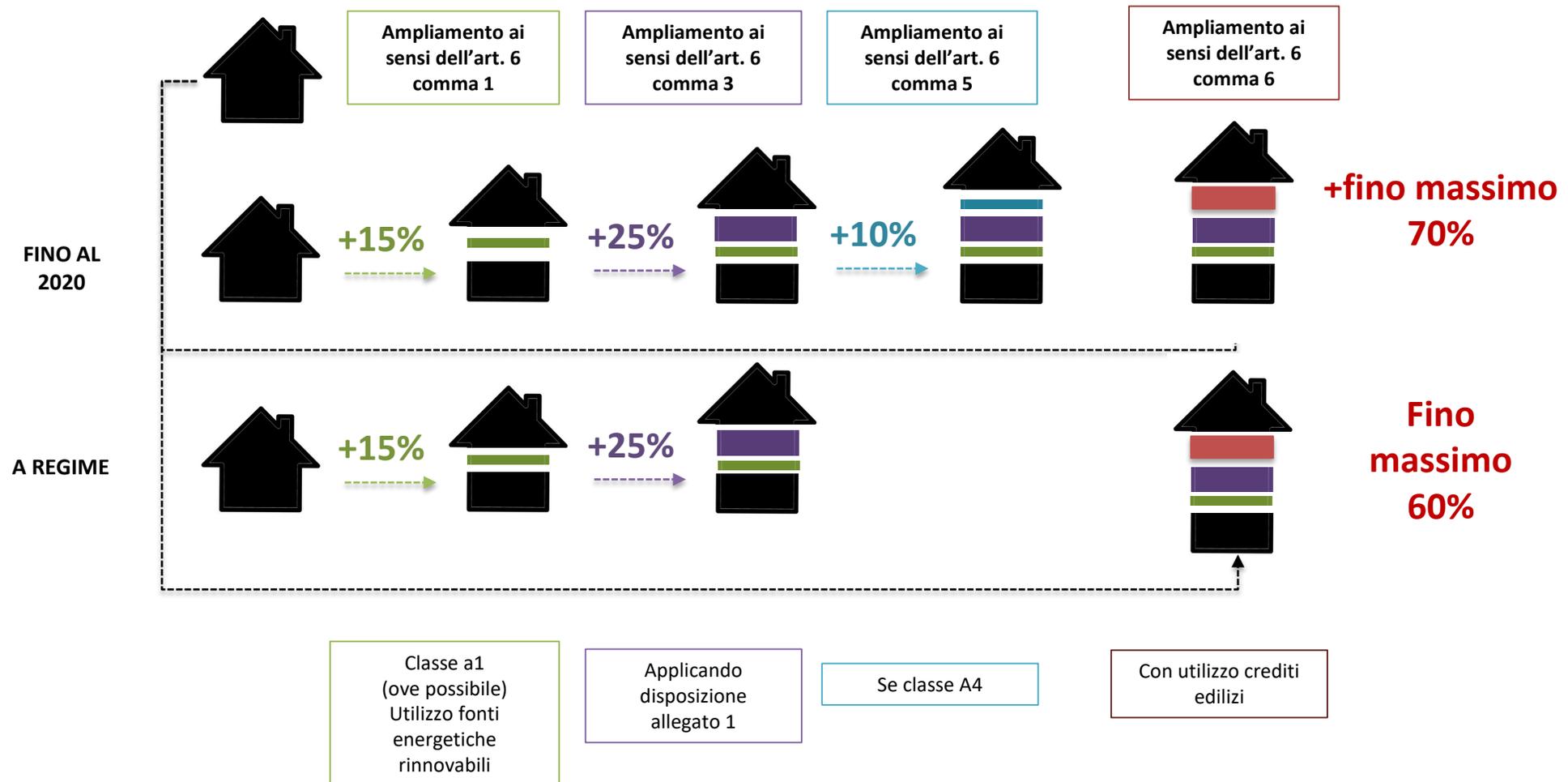
I comuni possono concludere accordi o intese con gli enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli enti proprietari adeguati crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di altri manufatti incongrui.

AMPLIAMENTO– articolo 6

I CONTENUTI
DELLA NORMA –
SCHEMA (ART. 6)

Secondo l'articolo 6 della LR 14/2019 l'ampliamento è consentito nella misura del 15% incrementabile di un'ulteriore 25% se l'intervento prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione tecnologica ambientale e architettonica
Tale valore sale al 60% se si utilizzano crediti edilizi da rinaturalizzazione.



RIQUALIFICAZIONE- articolo 7

I CONTENUTI
DELLA NORMA –
SCHEMA (ART. 7)

Secondo l'articolo 7 della LR 14/2019 la nuova costruzione è consentita nella misura del 25% incrementabile di un'ulteriore 35% se l'intervento prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione tecnologica ambientale e architettonica

Tale valore sale al 100% se si utilizzano crediti edilizi da rinaturalizzazione.



ART. 8 - INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

1. Nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti esclusivamente:

- a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;
- b) in aderenza o sopra elevazione;
- c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'articolo 44, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

ART. 9 - INTERVENTI SU EDIFICI IN AREE DICHIARATE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA O IDROGEOLOGICA

+100%

1. Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui al decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 "Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania", convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 1998, n. 267, è consentita l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, individuata a tale scopo dal consiglio comunale, **con incrementi fino al 100 per cento del volume o della superficie**, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale.

2. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificato già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione.

SMART
LANDI

COME FUNZIONANO LE PREMIALITÀ

Articolo 6

“INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO”

comma 3

“ La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino ad un ulteriore 25 %, con le modalità stabilite dall’ allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell’ edificio e della sua destinazione d’ uso residenziale o non residenziale”

PERCENTUALE BONUS PER AMPLIAMENTO

Schede Ampliamento - Residenziale e assimilabile

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Messa in sicurezza sismica dell'intero edificio	15%
D	Utilizzo di materiali di recupero per ampliamento	5%
E	Utilizzo di coperture a verde per 50 mq su ampliamento	5%
F	Realizzazione di pareti ventilate	10%
G	Isolamento acustico classe II su ampliamento	5%
H	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane su ampliamento	5%
I	Rimozione e smaltimento cemento amianto sull'edificio esistente	10%
L	Utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento	5%
M	Utilizzo di tecnologie, che prevedono l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kw	5%

PERCENTUALE BONUS PER AMPLIAMENTO

Schede Ampliamento - non Residenziale

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Messa in sicurezza sismica dell'intero edificio	15%
D	Utilizzo di materiali di recupero per ampliamento	5%
E	Utilizzo di coperture a verde per 50% della nuova superficie coperta per ampliamento	5%
F	Realizzazione di pareti ventilate	10%
G	Isolamento acustico classe II su ampliamento	5%
H	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane su ampliamento	5%
I	Rimozione e smaltimento cemento amianto sull'edificio esistente	10%
L	Utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento	5%
M	Utilizzo di tecnologie, che prevedono l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kw	5%

Articolo 7

“INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO”

comma 2

“La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35%, con le modalità stabilite dall’ allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell’ edificio e della sua destinazione d’ uso residenziale o non residenziale”

PERCENTUALE BONUS PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Schede Demolizione e ricostruzione - Residenziale

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Utilizzo di materiali di recupero	5%
D	Utilizzo di coperture a verde per 50 mq	5%
E	Realizzazione di pareti ventilate su tutto l'edificio	10%
F	Isolamento acustico classe II	5%
G	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane	5%
H	Utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento	5%
I	Rimozione e smaltimento amianto sull'edificio esistente	5%

Schede Demolizione e ricostruzione - non Residenziale

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Utilizzo di materiali di recupero	5%
D	Utilizzo di coperture a verde per 50% della copertura	10%
E	Realizzazione di pareti ventilate su tutto l'edificio	10%
F	Isolamento acustico classe II	5%
G	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane	5%
H	Utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento	5%
I	Rimozione e smaltimento amianto sull'edificio esistente	5%

CREDITI EDILIZI:

«HOUSTON, ABBIAMO UN PROBLEMA»

**SMART
LANDI**

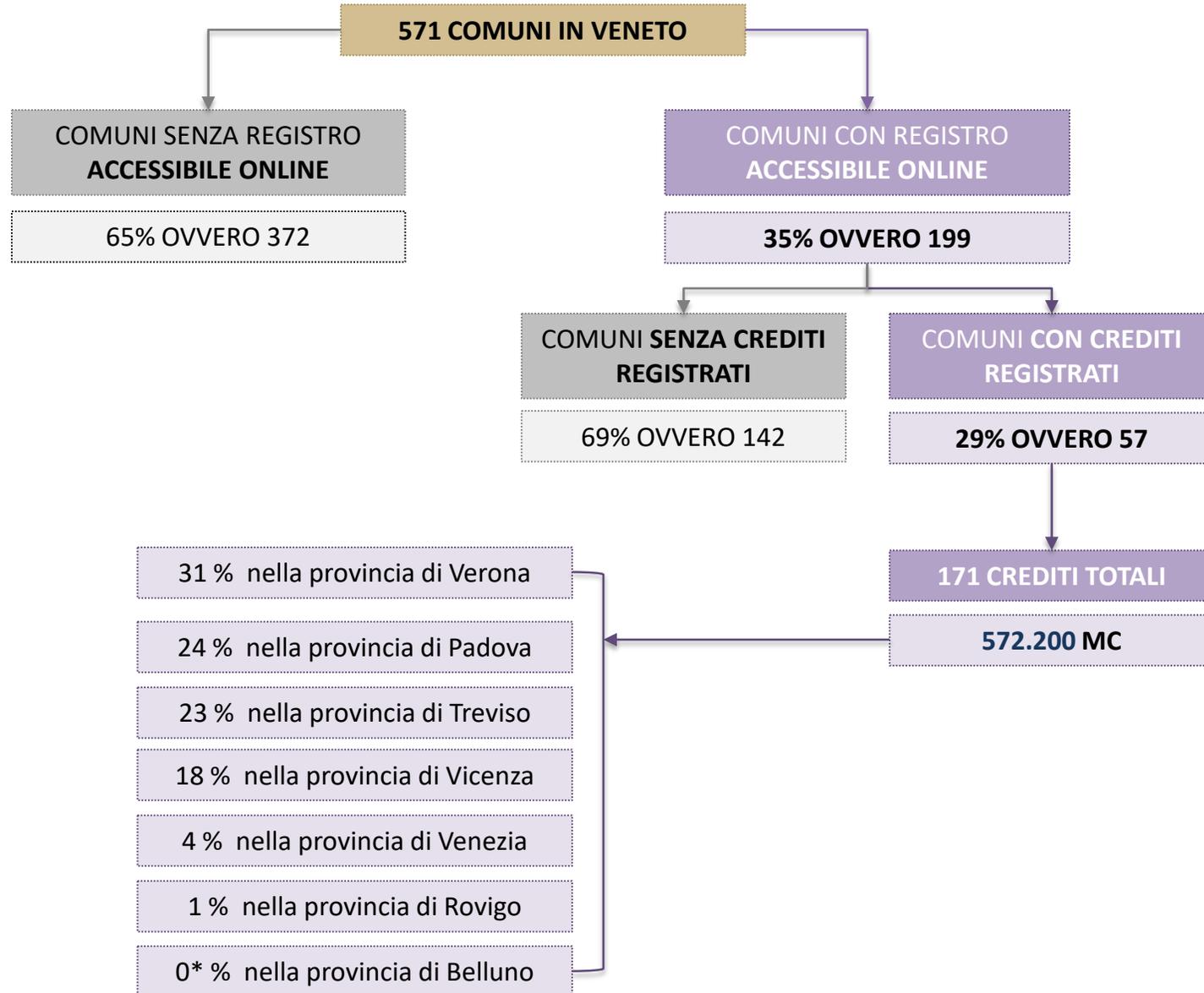


IL RECRED: registro elettronico dei crediti edilizi

I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.

I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.

DIFFUSIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI CREDITI EDILIZI NEL TERRITORIO VENETO LO STATO ATTUALE

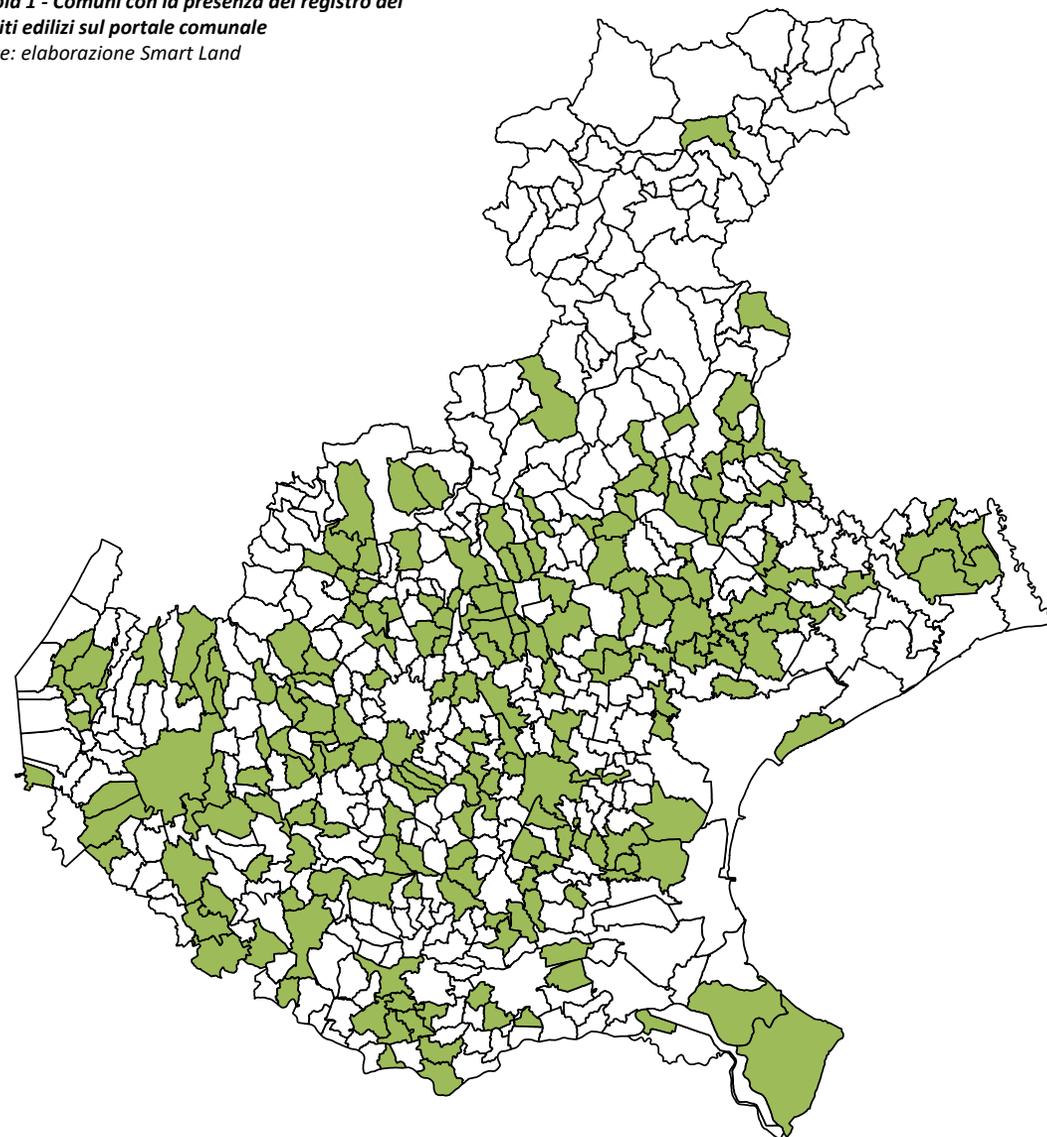


L'ACCESSIBILITÀ ONLINE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI NEI COMUNI DEL VENETO

Sono 199 i comuni del Veneto che hanno reso disponibile sul proprio portale web il Registro dei Crediti Edilizi, pari al 35% dei comuni del Veneto.

Tavola 1 - Comuni con la presenza del registro dei crediti edilizi sul portale comunale

Fonte: elaborazione Smart Land



NOTA

Tra i comuni che presentano online il Registro dei Crediti Edilizi vi è anche Feltre, nel cui registro sono riportati i crediti edilizi connessi alla perdita di edificabilità.

Il credito sotto forma di indennizzo per chi ha perso l'edificabilità previsto dal PAT di Feltre non è previsto dalla legge ma è una decisione dell'Amministrazione, sentita la Regione.

Per tale motivo i crediti riportati nel RECREC di Feltre non sono stati tenuti in considerazione nell'ambito del presente studio (trattasi di circa 400.000 mc pari a circa al 70% del dato regionale).

 Presenza del registro dei crediti edilizi sul portale comunale

LA PRESENZA DEI CREDITI EDILIZI SUI REGISTRI COMUNALI ACCESSIBILI ONLINE

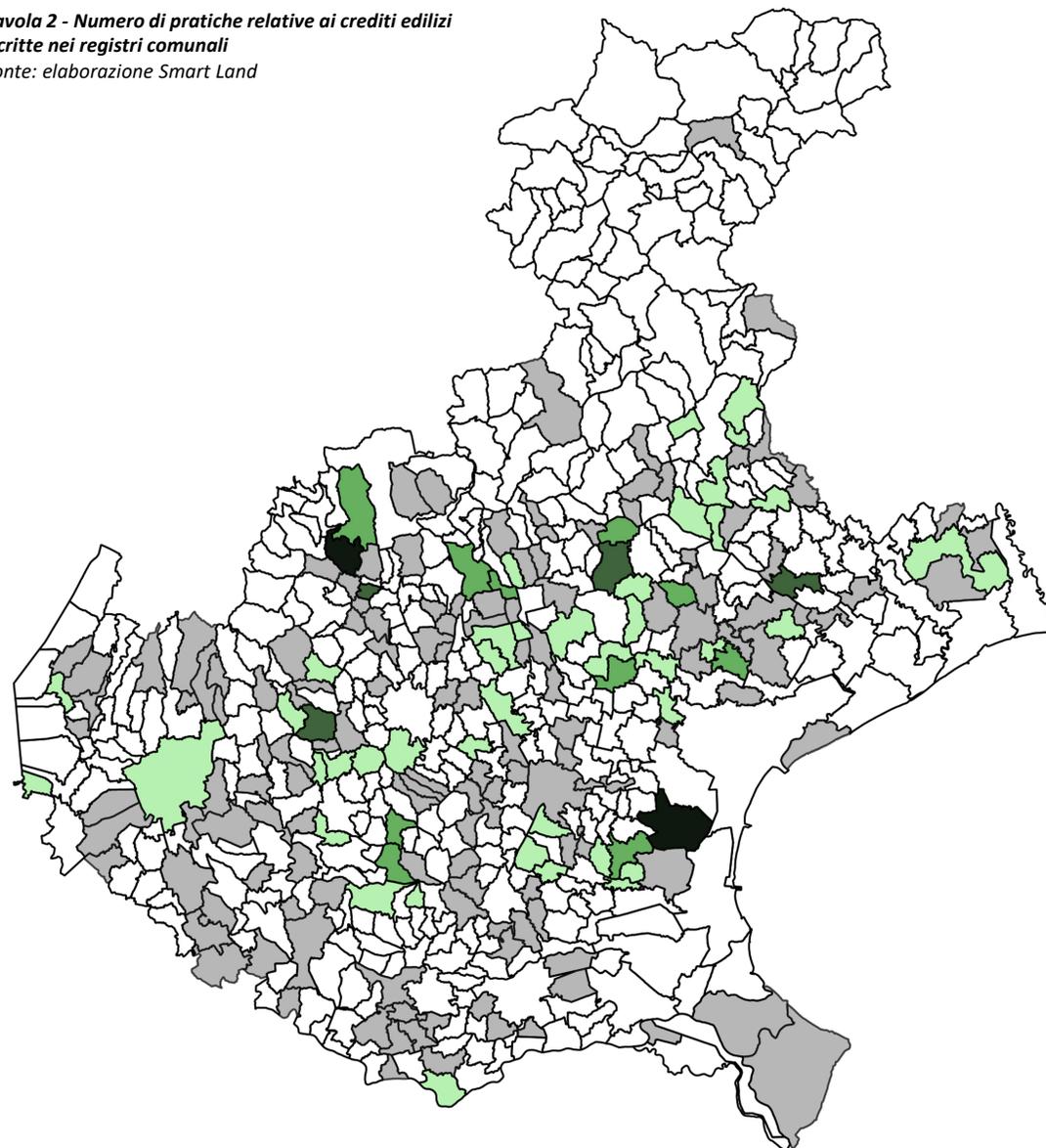
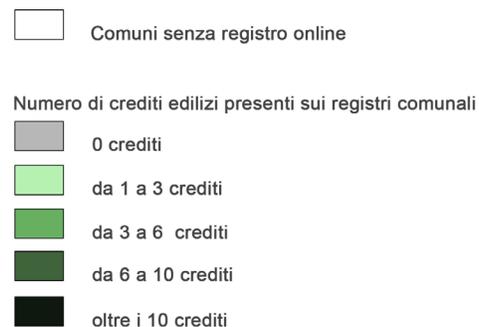
Dei 199 comuni che hanno reso accessibile online il Registro dei Crediti Edilizi, soltanto 57 hanno al loro interno dei crediti registrati (in valori percentuali si tratta del 35% dei comuni con il registro accessibile e del 10% dei comuni del Veneto).

Dei 57 comuni, il 72% riporta sul proprio registro da 1 a 3 pratiche di crediti edilizi registrati e il 18% da 3 a 6 pratiche.

Sono soltanto due i comuni con un numero di pratiche di crediti edilizi registrati superiore a 10.

Tavola 2 - Numero di pratiche relative ai crediti edilizi iscritte nei registri comunali

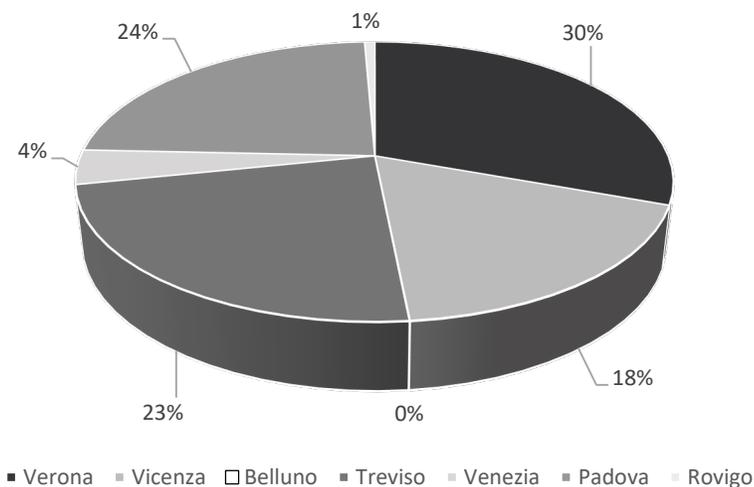
Fonte: elaborazione Smart Land



QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI: NUMERO E VOLUMETRIE

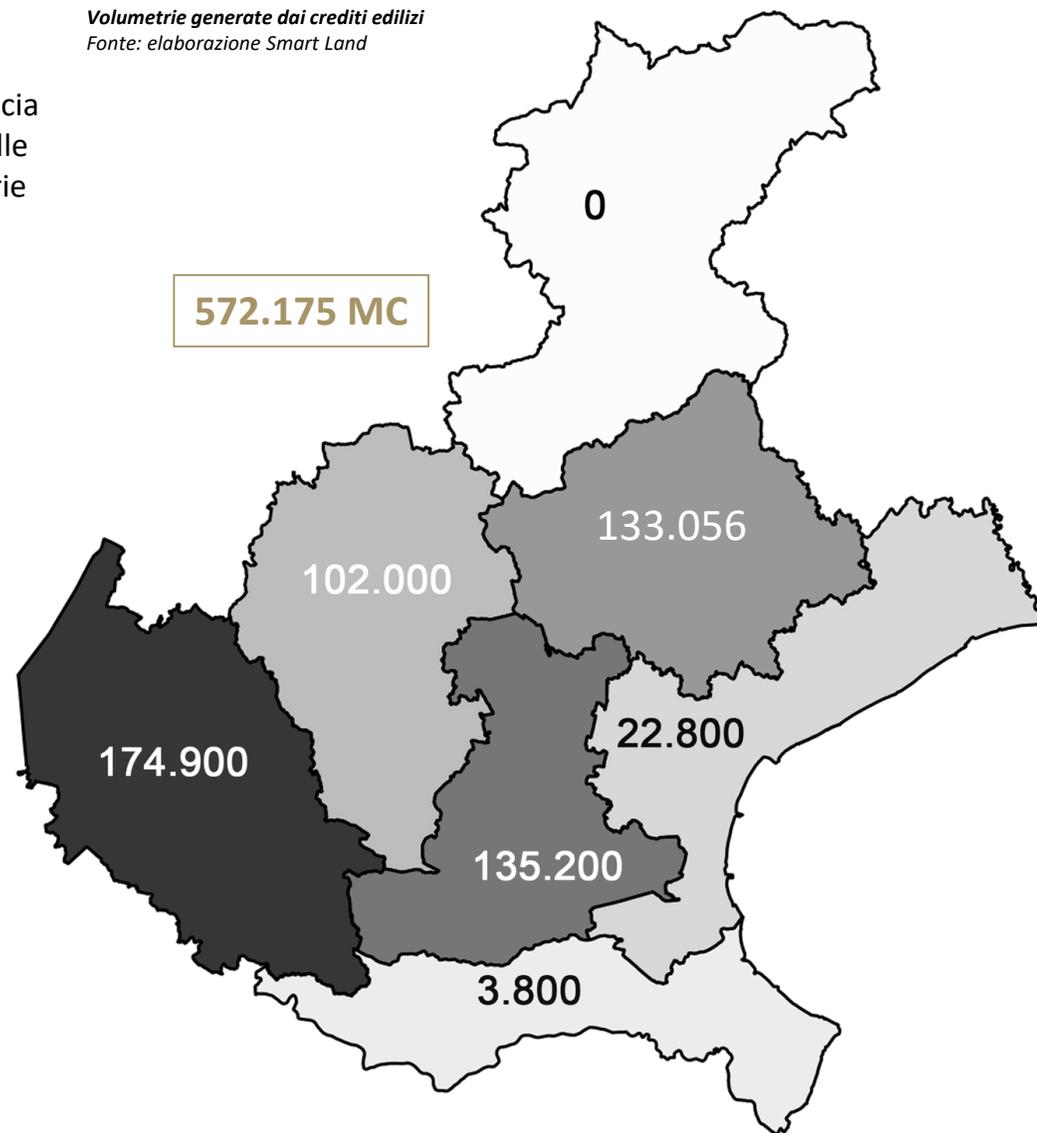
In totale, in Veneto sono 171 i crediti edilizi rilevati per un totale di 572.175 mc. Il 31% delle volumetrie generate si concentrano nella provincia di Verona, seguita dalla provincia di Padova e Treviso con rispettivamente il 24% e il 21% delle volumetrie totali. A Vicenza ricadono il 18% delle volumetrie mentre nella città metropolitana di Venezia appena il 4%; risultano quasi prive le province di Belluno e Rovigo.

Incidenza delle volumetrie nelle province del Veneto



* Belluno dato parziale

Volumetrie generate dai crediti edilizi
Fonte: elaborazione Smart Land



PROVINCIA DI PADOVA IL REGISTRO ONLINE DEL CREDITI EDILIZI: ACCESSIBILITÀ E QUANTIFICAZIONE

ACCESSIBILITA'
REGISTRO ONLINE

40 su 102 COMUNI

COMUNI CON CREDITI
EDILIZI REGISTRATI

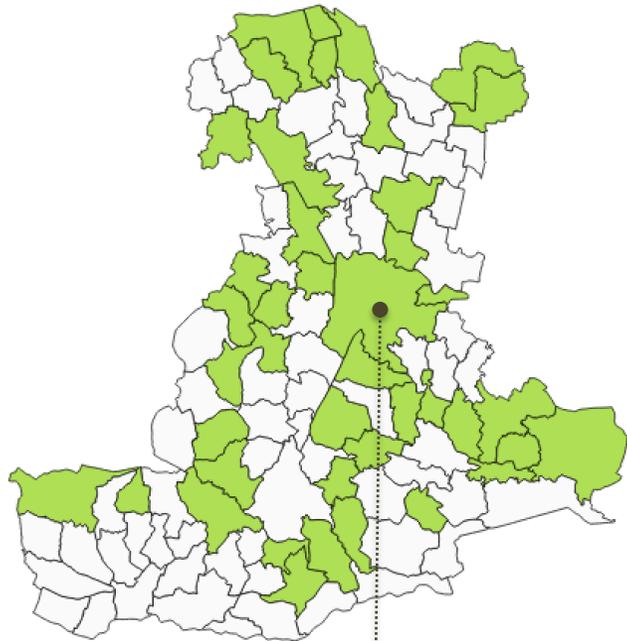
15 COMUNI

PRATICHE
REGISTRATE

30 PRATICHE

VOLUMETRIE
PRODOTTE

135.239 MC



COMUNI ACCESSIBILI	PRATICHE
Albignasego	1
Arzergrande	1
Brugine	1
Cartura	2
Cittadella	1
Fontaniva	2
Galliera Veneta	1
Montagnana	2
Piazzola sul Brenta	1
Piombino Dese	2
Piove di Sacco	5
Pontelongo	1
Saletto	2
Trebaseleghe	5
Due Carrare	3

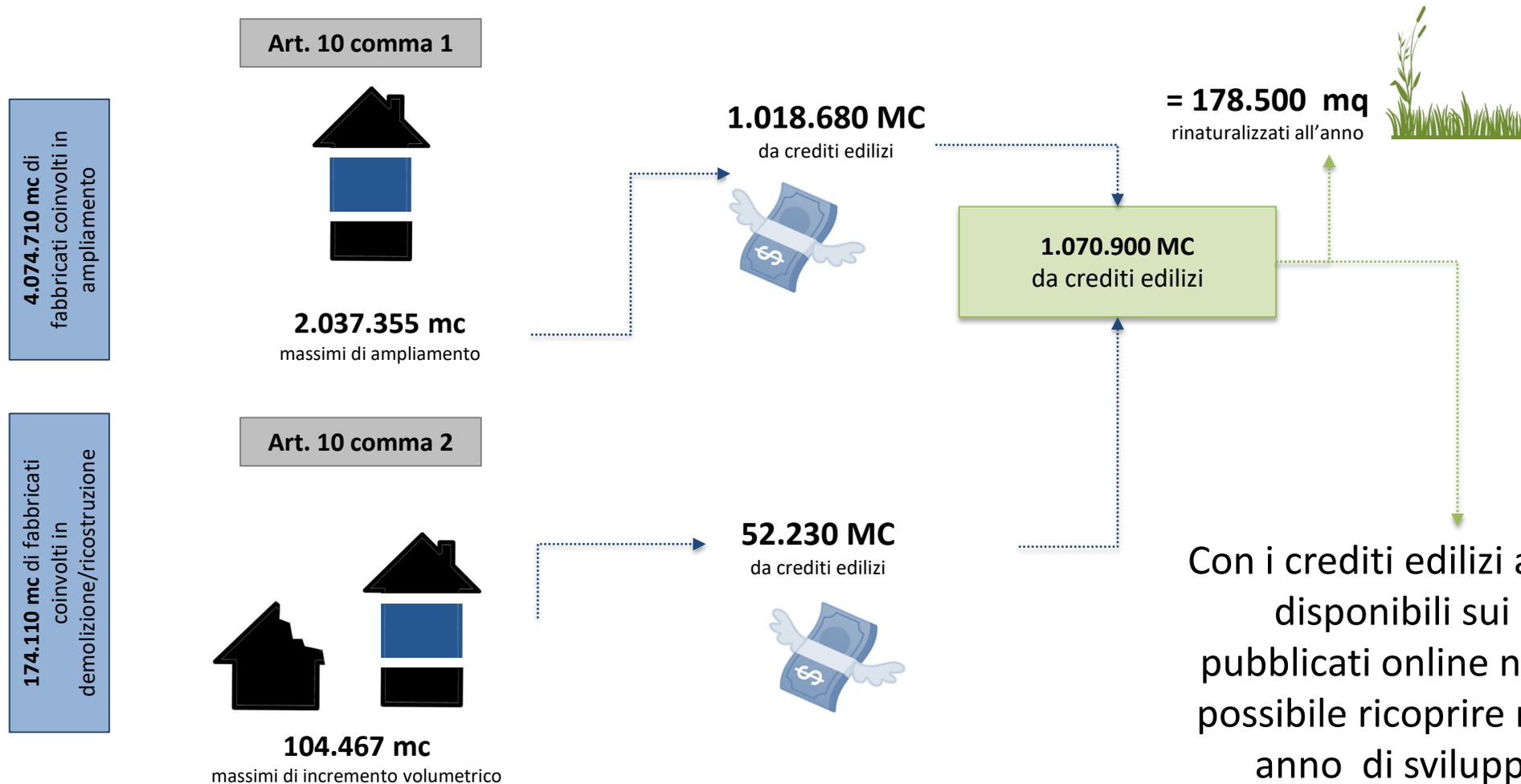
MC A FAMIGLIA
0,02
0,001
0,33
3,84
0,02
2,49
0,29
3,81
0,09
13,40
0,37
3,04
3,13
1,49
10,23

**FOCUS
CAPOLUOGO**

SI RILEVA LA PRESENZA DEL
REGISTRO NEL CAPOLUOGO DI
PROVINCIA. IL REGISTRO RISULTA
PERÒ PRIVO DI CREDITI.

Nella provincia di Padova si concentrano il 24% delle volumetrie da credito rilevate all'interno dei registri online. La provincia risulta la seconda dopo Verona per volumetrie rilevate. La provincia di Padova rileva il valore medio pro capite a famiglia più elevato della Regione pari a 2,17 mc. Piombino Dese è il comune del Veneto con il valore pro-capite a famiglia più elevato pari a 13,40 mc, seguito dal comune di Due Carrare con 10,23 mc a famiglia.

DAL PIANO CASA A VENETO 2050 > DOBBIAMO DEMOLIRE PER COSTRUIRE!



Con i crediti edilizi attualmente disponibili sui registri pubblicati online non sarebbe possibile ricoprire neanche un anno di sviluppo con la massima cubatura, bensì solo il 50% di quella necessaria.

CONCLUSIONI

SMART
LANDI

STIAMO GIOCANDO UN ALTRO GIOCO



REGOLE UGUALI PER TUTTI

MA

DA UN OBIETTIVO UGUALE PER
TUTTI A UN OBIETTIVO DIVERSO
PER CIASCUNO

E SENZA PIÙ NEPPURE
LE 20 MILA LIRE QUANDO
SI PASSA DAL VIA!



IL NUOVO GIOCO SI CHIAMA «COMBINATO DISPOSTO»

Leggi regionali

LR 14/2019

LR 14/2017

VARIANTI VERDI

Leggi nazionali

Demolizione + ricostruzione =
ristrutturazione

BONUS FISCALI

Sismabonus

Ecobonus

Cessione del credito

per i condomini
ottima opportunità
con cessione a ESCO

**Decreto
crescita**

Demolizioni e ricostruzioni con
sismabonus anche nei comuni a basso
rischio

LA DIREZIONE DA SEGUIRE: CAMBIARE APPROCCIO LAVORARE SUL PROCESSO E SUL «COMBINATO DISPOSTO»

Il problema non è più cosa costruire ma **come costruire alle migliori condizioni e secondo la miglior convenienza riuscendo a cogliere i benefici generati dalle leggi attualmente in vigore**

LR 14/2019

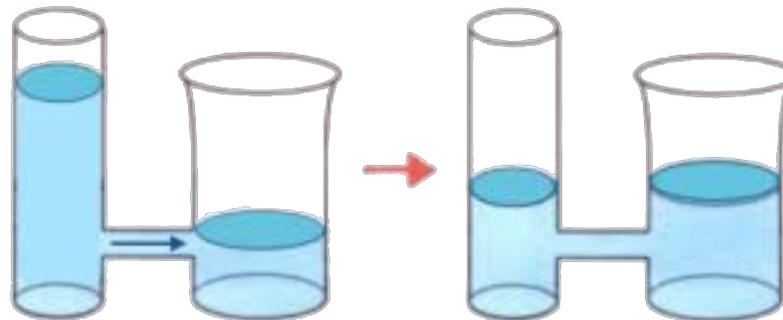
LR 14/2017

VARIANTI VERDI

BONUS FISCALI

DECRETO CRESCITA

L'edilizia del futuro è l'edilizia dei vasi comunicanti
vuoi costruire? devi **demolire** qualcosa che non serve più,
recuperare i crediti edilizi e costruire secondo i nuovi standard
qualitativi → è **ridare valore** in senso circolare



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

**SMART
LANDI**

FEDERICO DELLA PUPPA

federico@smartland.it

edilportale[®]

TOUR 2019

grazie per l'attenzione

