

# edilportale® TOUR 2019

L'edilizia dei prossimi 10 anni



#edilportaletour2019

VERONA, 6 GIUGNO 2019

## **IL VENETO E LE NUOVE STRATEGIE PER RIDARE VALORE AL COSTRUITO**

**Federico Della Puppa**

Responsabile area Economia&Territorio Smart Land

IL CONTESTO

SMART  
LANDI

## BANKSY HA VERAMENTE DISTRUTTO LA SUA OPERA?



## 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**

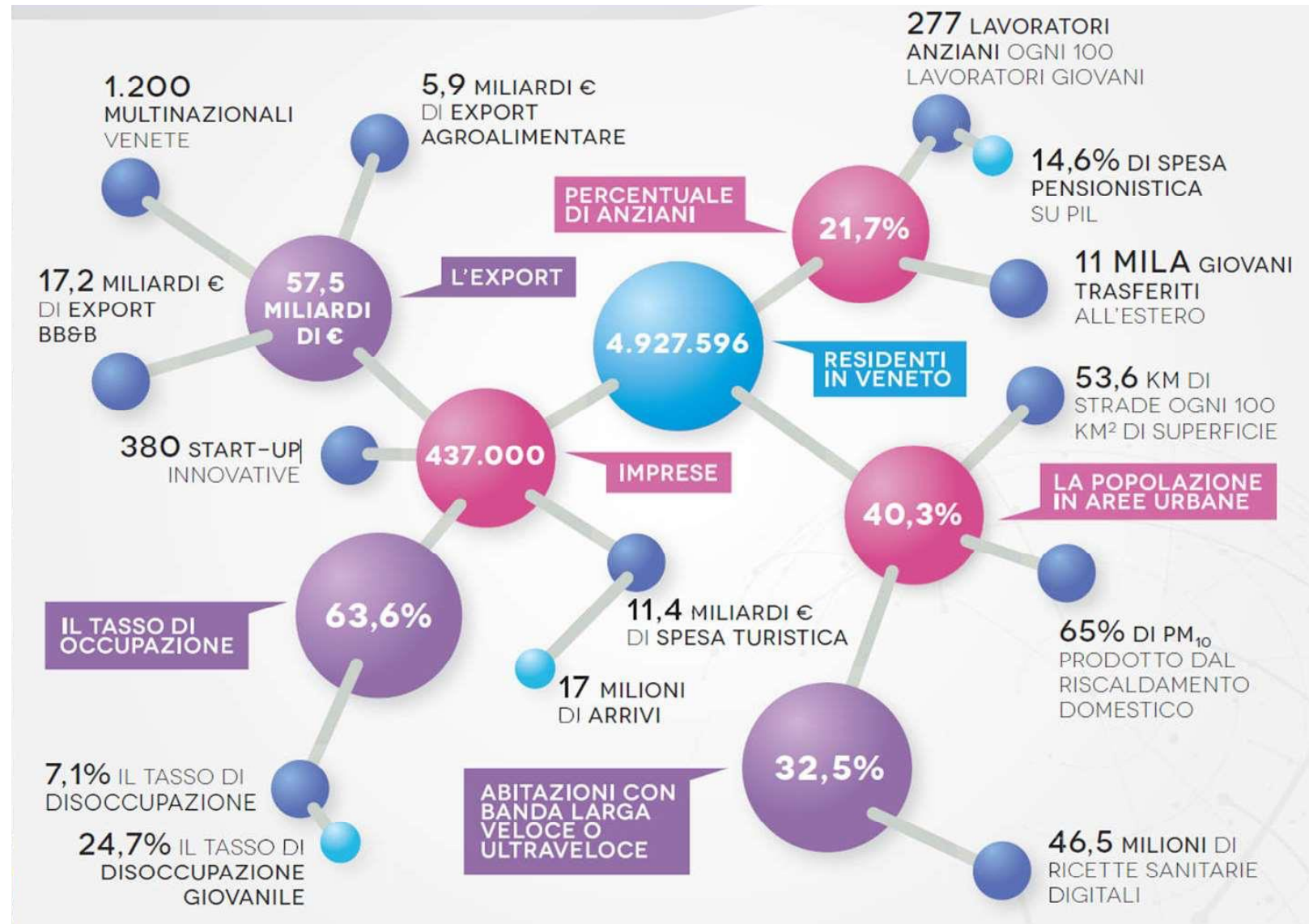


## RITORNIAMO A LAVOISIER





## COSA DOBBIAMO TRASFORMARE? IL VENETO, OGGI!

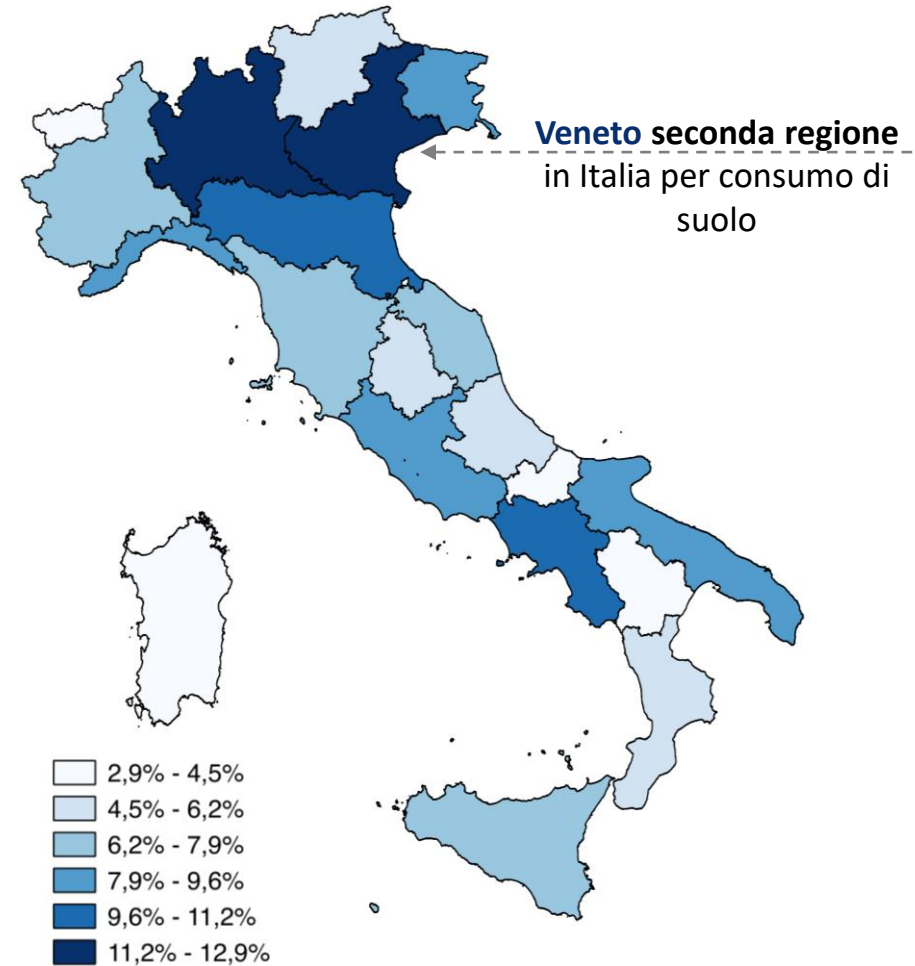


# PERCHÉ IL VENETO “CONSUMONE” NON PUÒ PIÙ SPRECARE

Incidenza della superfici di suolo consumato per regione

Regione	2016
Lombardia	12,96
<b>Veneto</b>	<b>12,21</b>
Campania	10,76
Emilia-Romagna	9,77
Friuli Venezia Giulia	8,91
Lazio	8,34
Puglia	8,33
Liguria	8,28
<b>Italia</b>	<b>7,64</b>
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

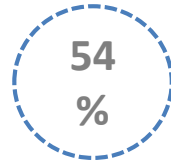
Dati Ispra



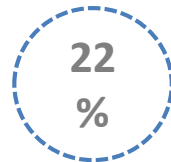
Elaborazione Smart Land su dati Ispra

# 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%.

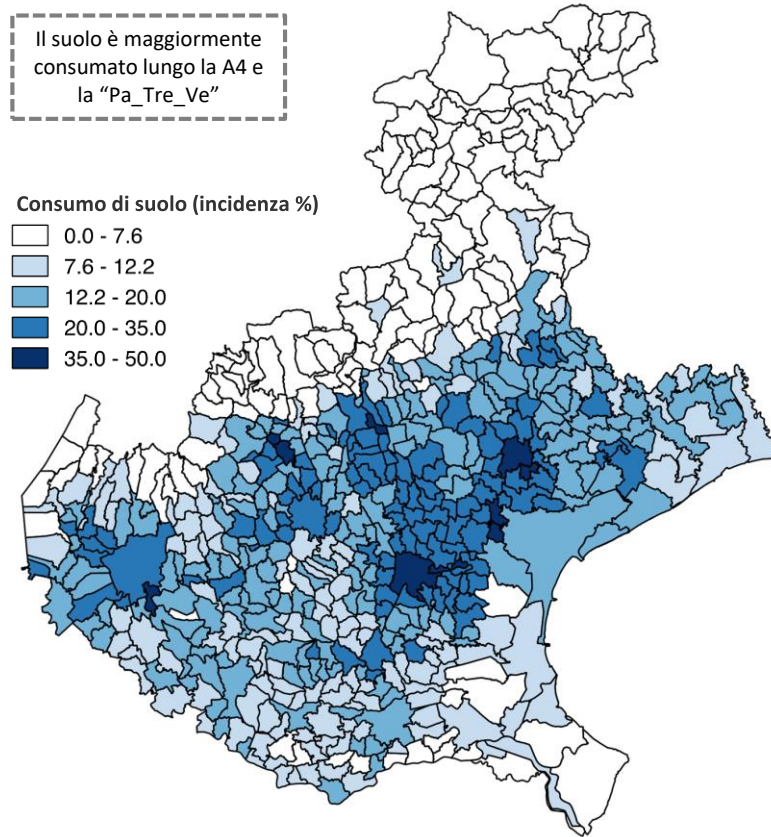
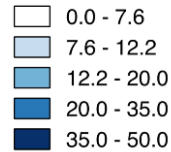
### I 10 comuni più consumoni:

Comuni	2016
<b>Padova</b>	<b>49,24</b>
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 >

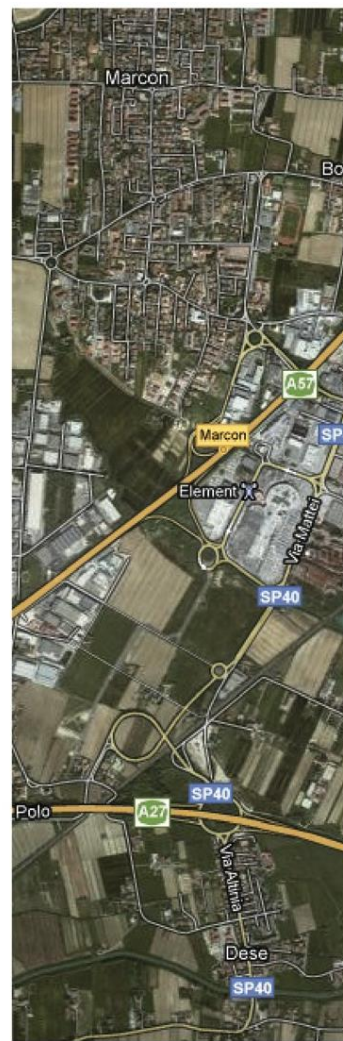


# LA GRANDE "SCORPACCIATA" LUNGO LA A4



Terraglio

6 km >



Marcon

5 km >



Venezia Est

17 km >



San Donà - Noventa

25 km >

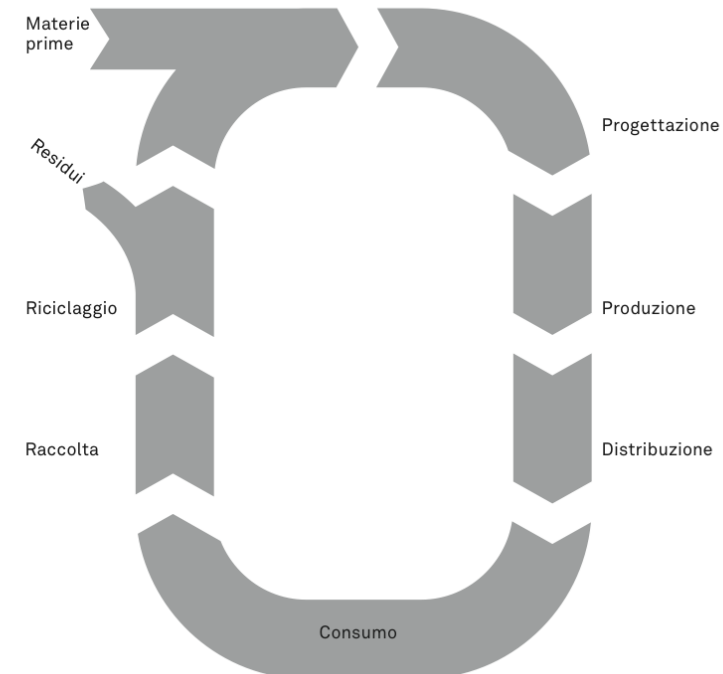


Portogruaro

## VIVIAMO IN UNA TRASFORMAZIONE EPOCALE

Cambiamento di sistema

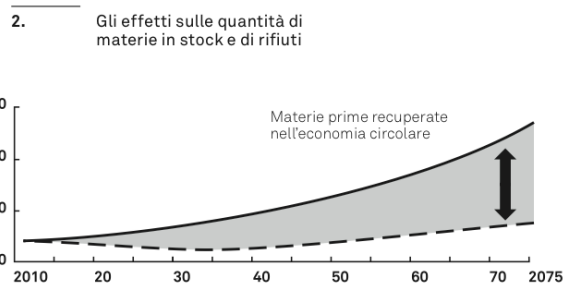
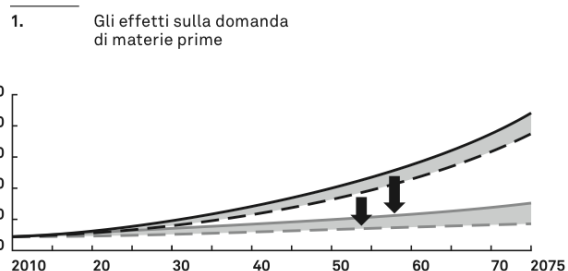
dall' **Economia Lineare** → **Economia Circolare** all'



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

Gli effetti  
dell'economia  
circolare

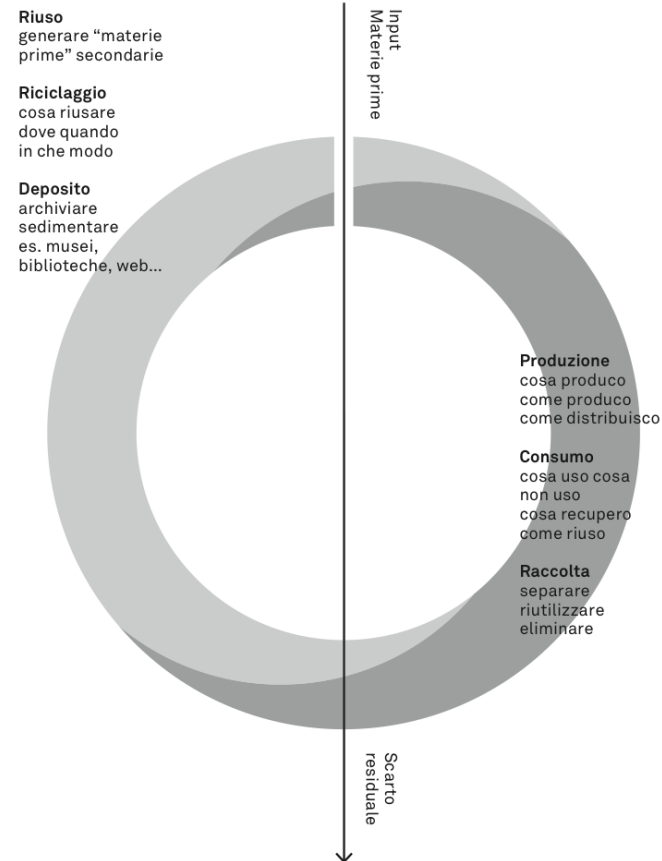
→ risparmio risorse + recupero  
competitività = faccio profitti



- 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





# 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

## LE STRATEGIE DELLA REGIONE



### 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 vengo 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

**C**

**L'editoriale**  
Ma demolire non è un po' morire

di Federico Della Puppa\*

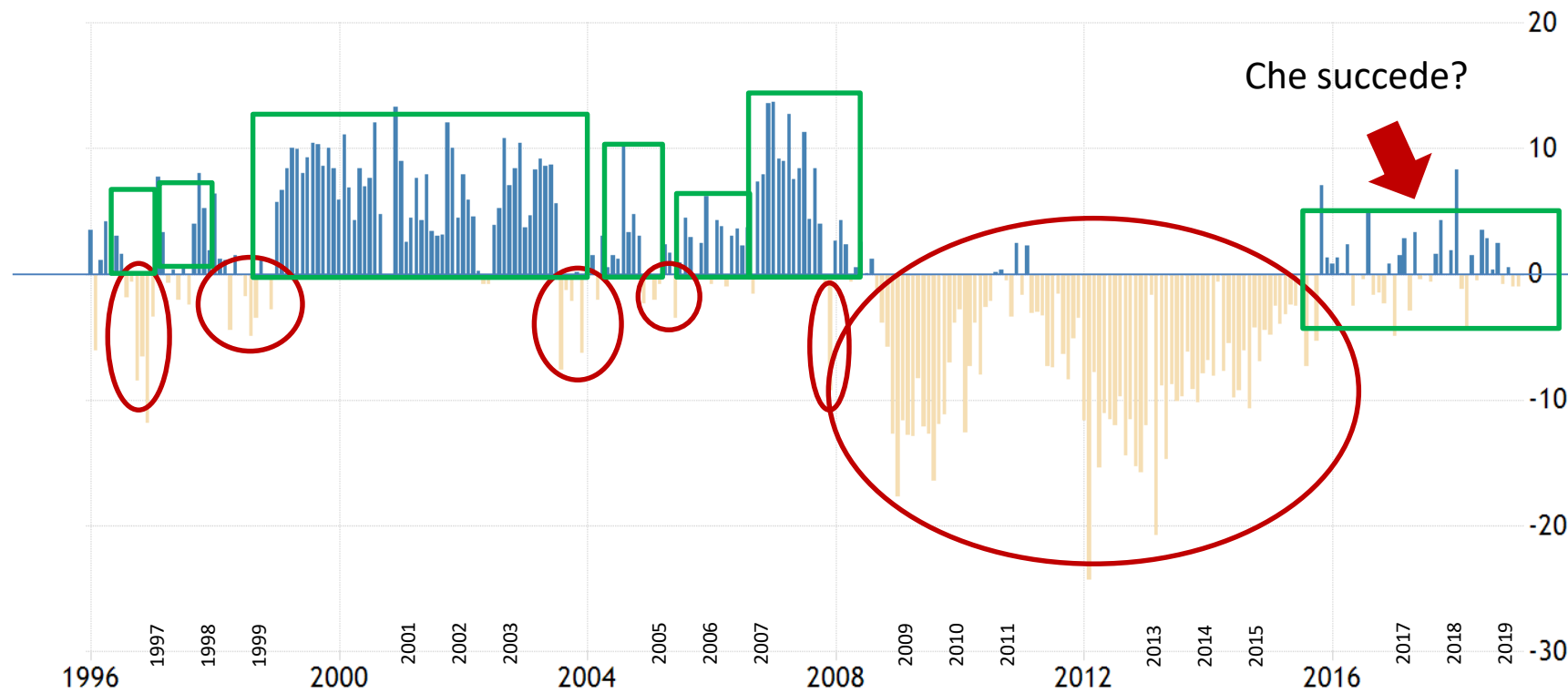
**A** chi piace distruggere quello che si è costruito? Quasi a nessuno, a parte i bambini quando costruiscono castelli di sabbia che poi vengono bombardati dalle loro palte di sabbia. Ma quello fa parte del gioco. Costruire per demolire e ricostruire per ridemolire. Certo, è un gioco e con la sabbia 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



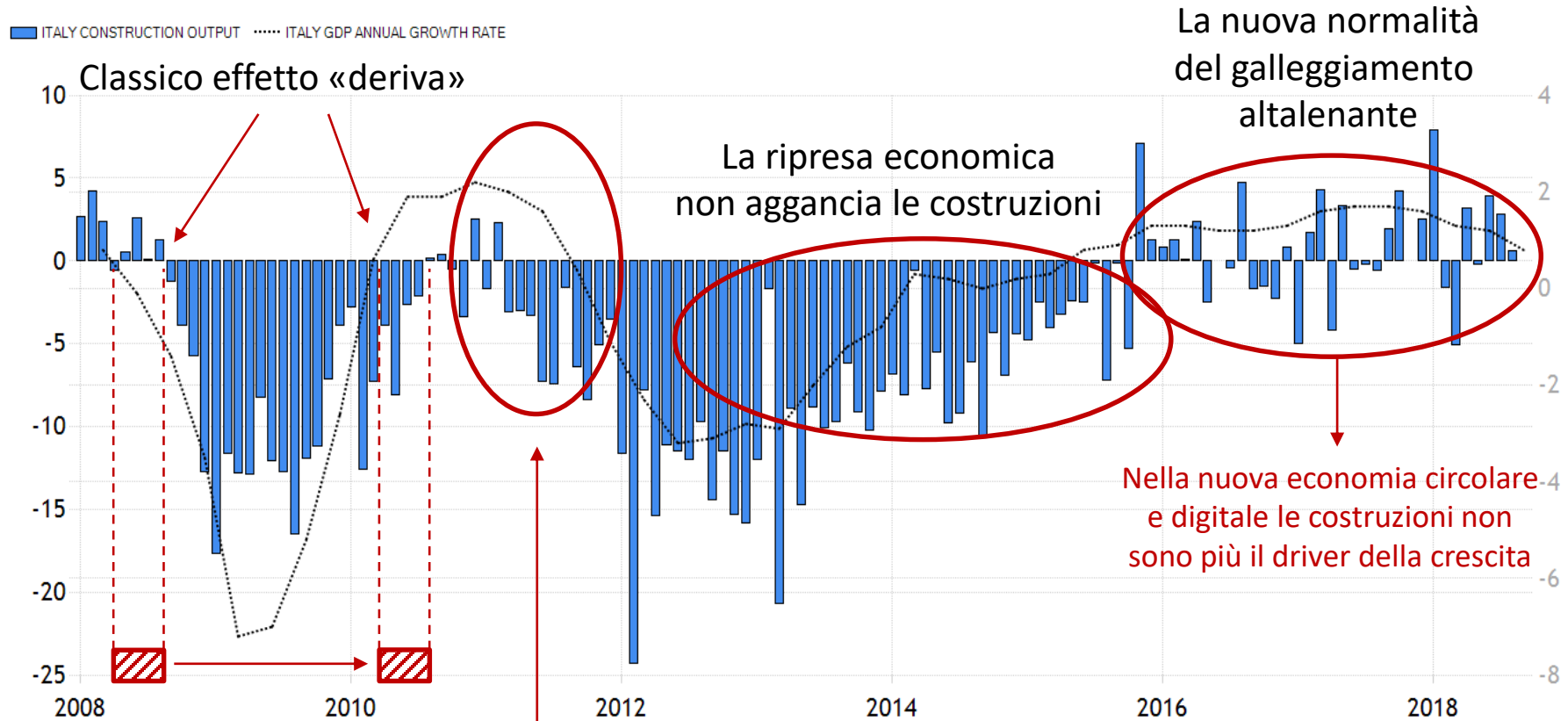
**Non costruire, rigenera**

# 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**

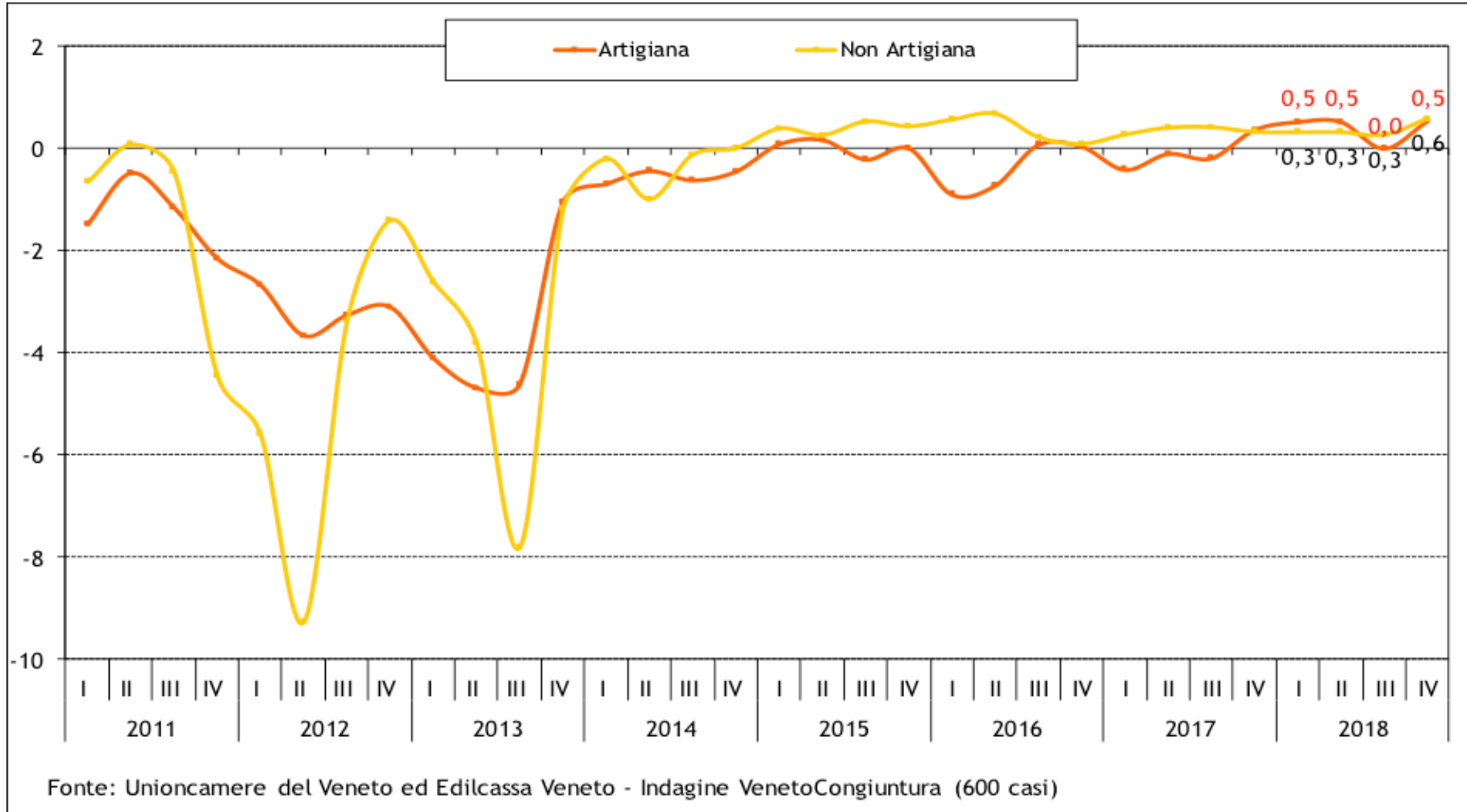
*Le difficoltà del governo del Cavaliere, le divisioni interne sul ministro Tremonti, le prime bocciature delle agenzie di rating anticipano l'esplosione della crisi del debito e l'impennata del differenziale Btp-Bund. A luglio le prime voci sul Professore*

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
<b>Italia</b>	<b>1.513.052</b>	<b>1.500.164</b>	<b>1.417.215</b>	<b>1.441.891</b>	<b>1.450.167</b>	<b>1.414.640</b>	<b>1.393.344</b>	<b>1.396.585</b>	<b>1.409.429</b>	<b>1.419.582</b>	<b>0,7</b>	<b>-6,2</b>



# 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
<b>Italia</b>	<b>94.343</b>	<b>91.611</b>	<b>84.349</b>	<b>81.209</b>	<b>76.976</b>	<b>71.650</b>	<b>68.017</b>	<b>64.216</b>	<b>63.699</b>	<b>63.490</b>	<b>-0,3</b>	<b>-32,7</b>

## 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

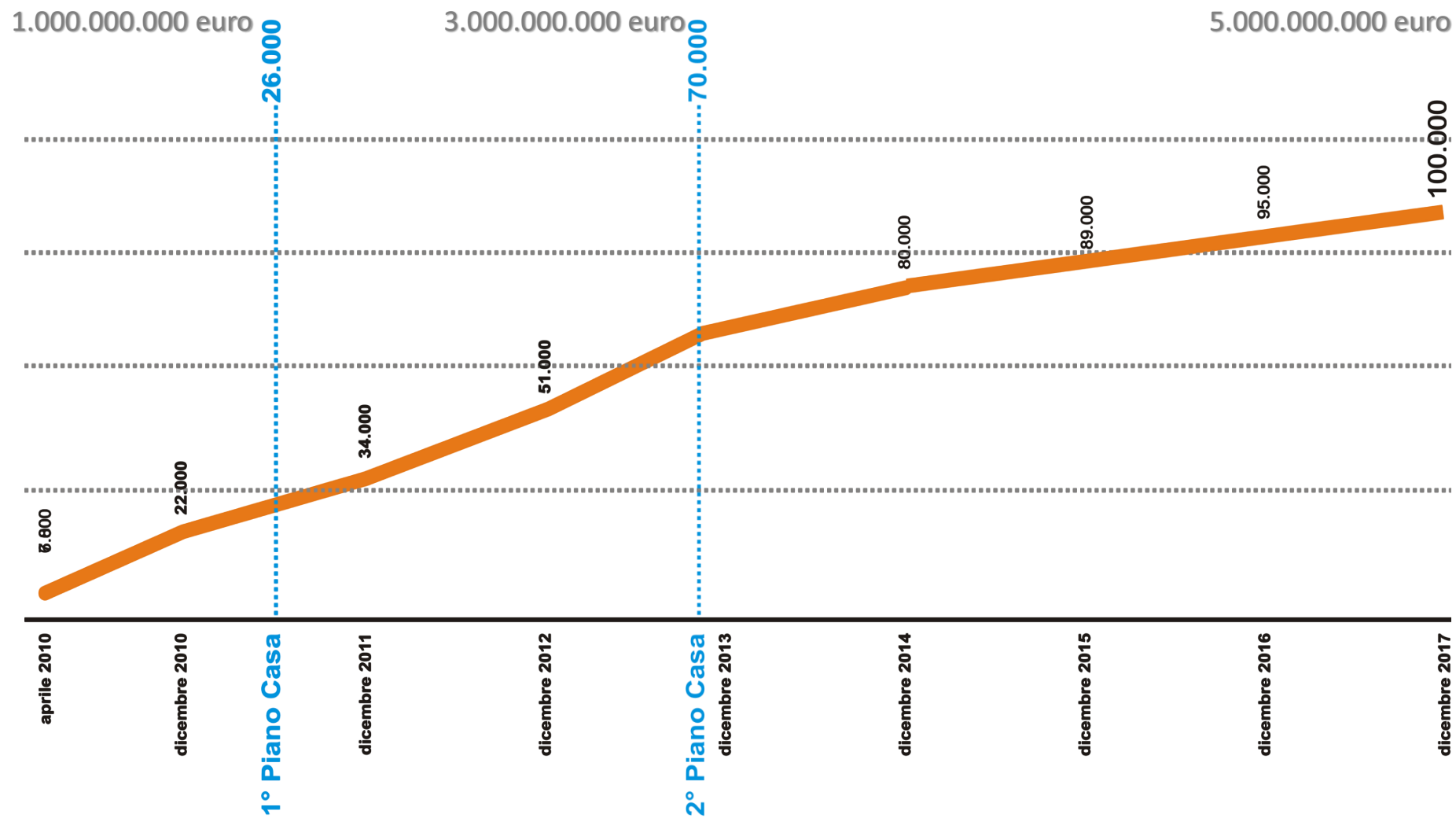
«Modifiche alla L.R. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 16/2007 in materia di barriere architettoniche"»

### > 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

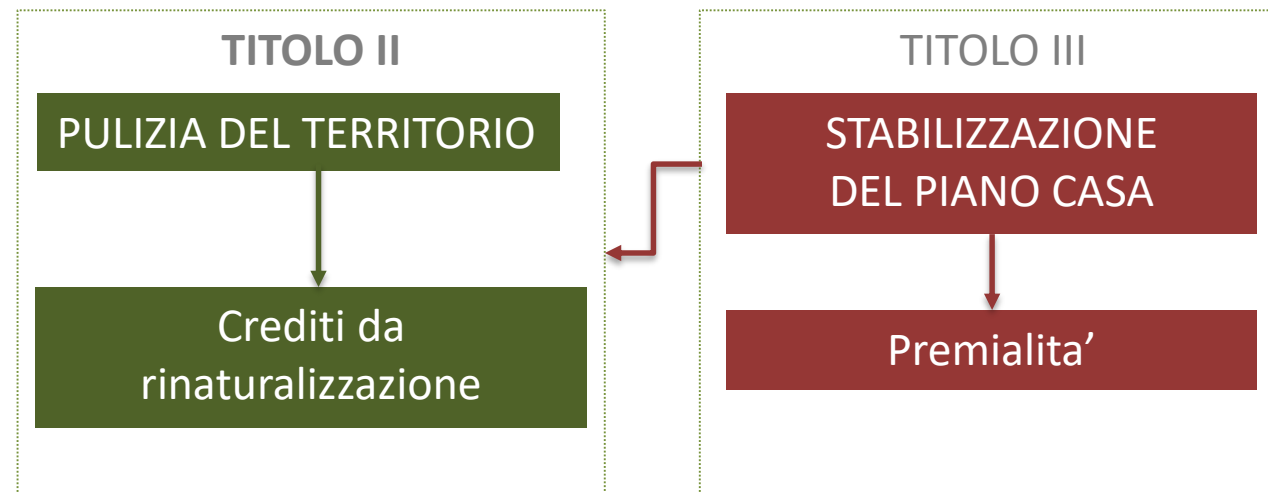
**TITOLO II – MISURE PER PROMUOVERE LA RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO**

**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

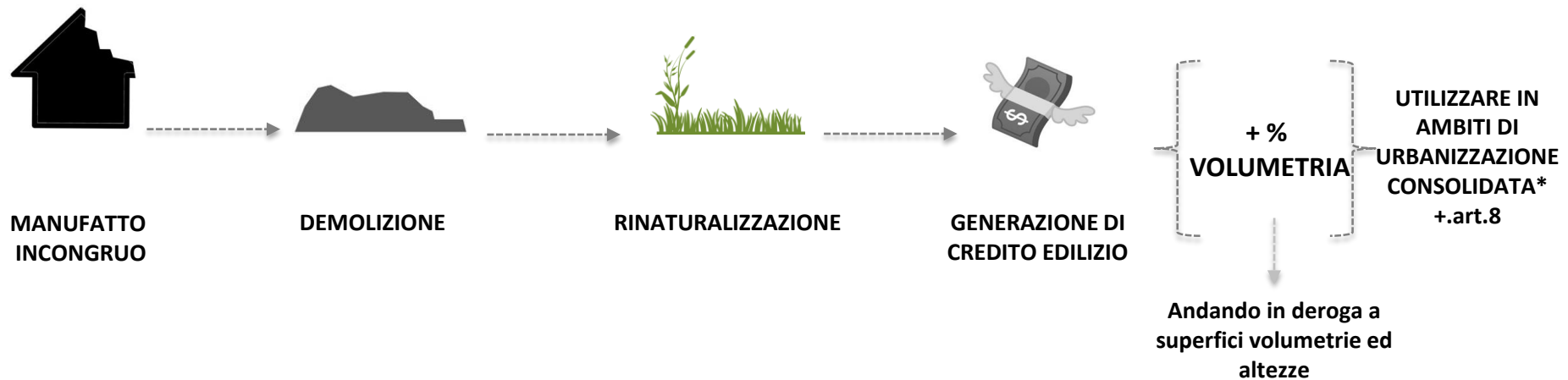




## TITOLO II – MISURE PER PROMUOVERE LA RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

### 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**”*

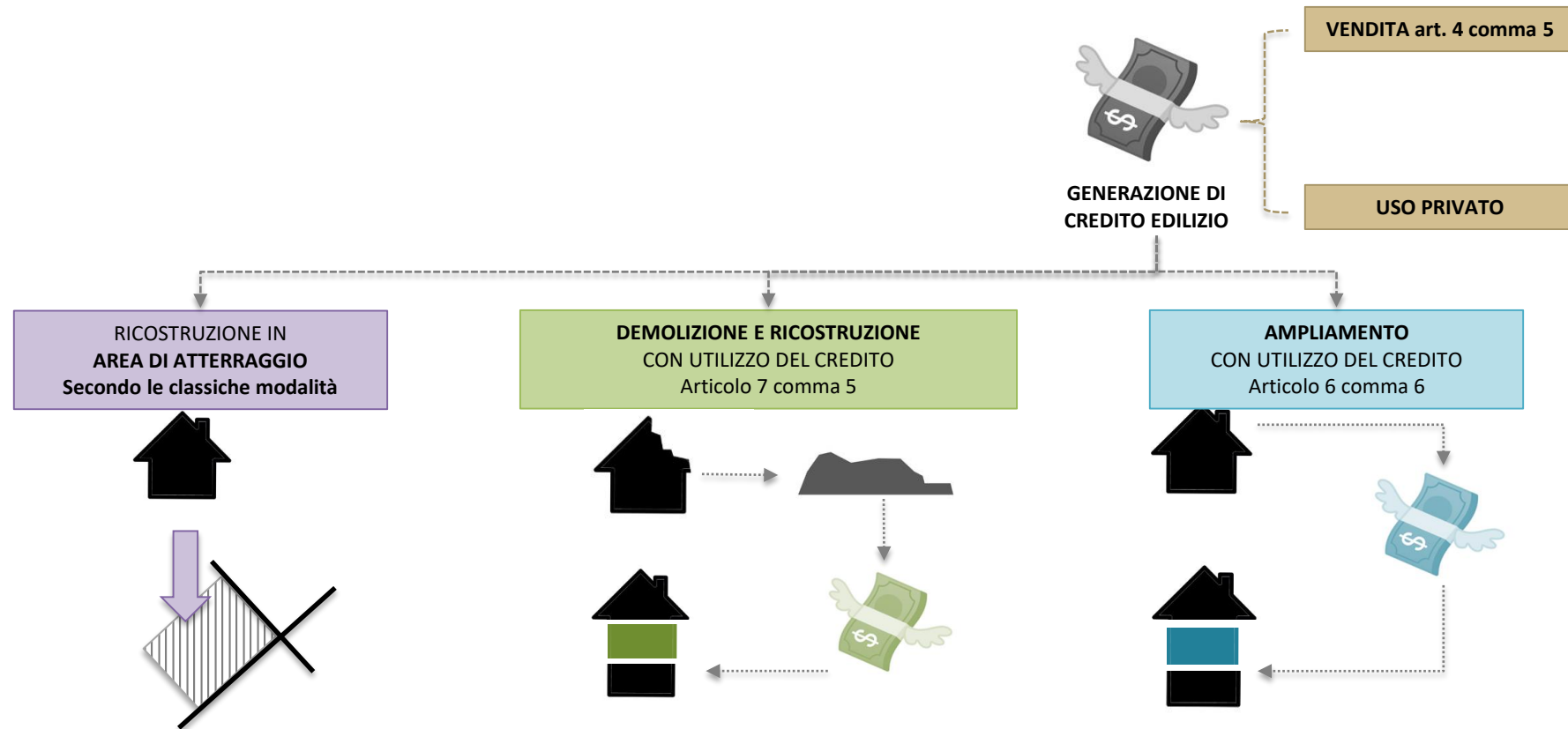


Solo le volumetrie degli **edifici incongrui** possono essere trasferiti in crediti edilizi  
I crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere **utilizzati solo all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata** o in zona agricola per interventi prima casa

## L'IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

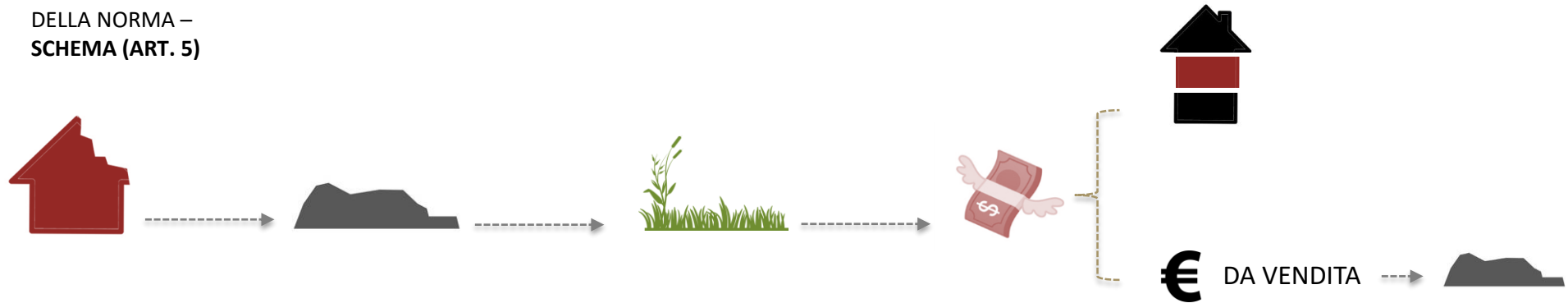
La demolizione di opere incongrue e successiva rinaturalizzazione genera dei crediti edilizi che possono essere immessi sul mercato e utilizzati secondo tre modalità:

- 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.

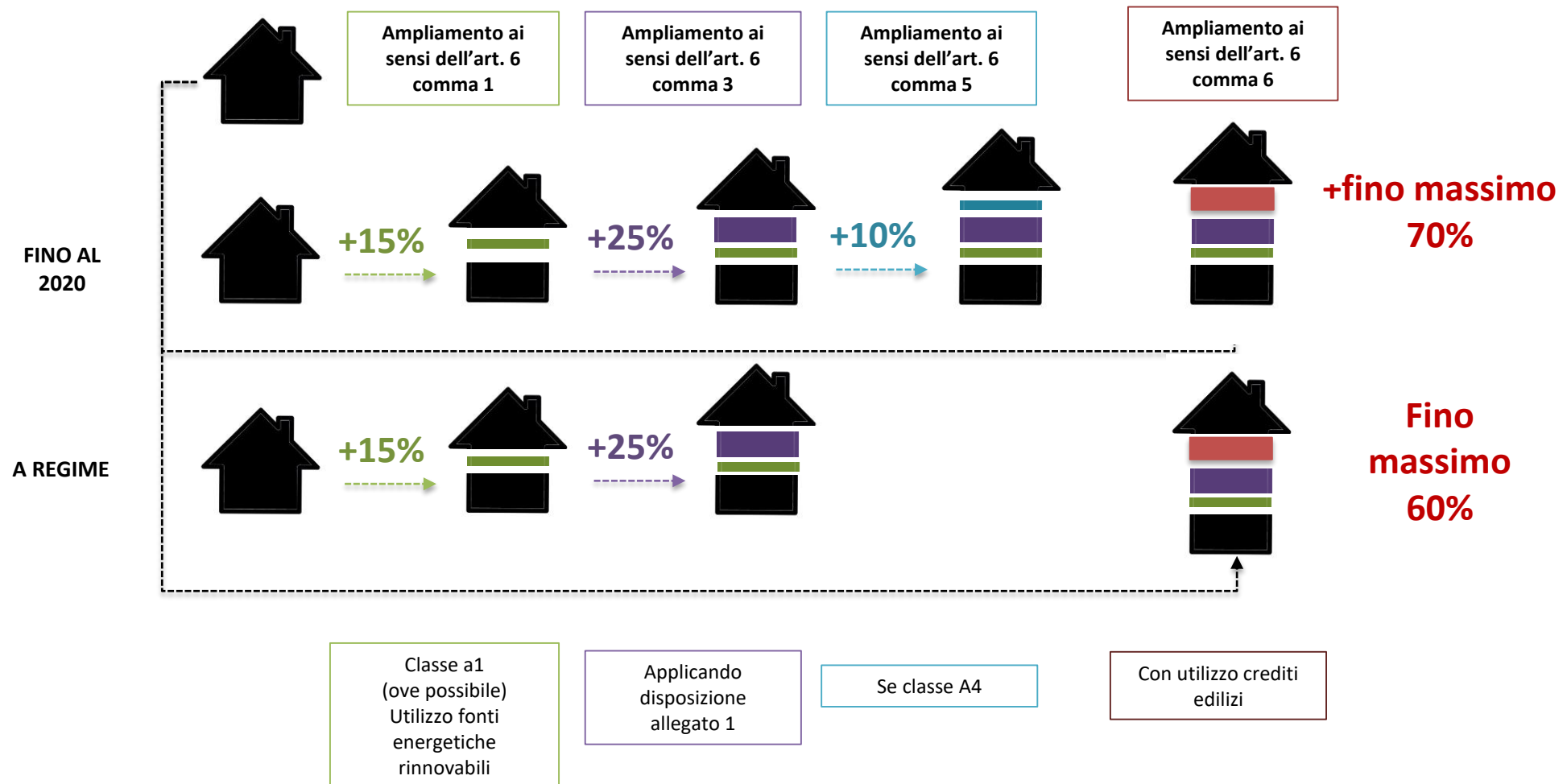
Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di altri manufatti incongrui.



## 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.



## 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%

**CREDITI EDILIZI:**

**«HOUSTON, ABBIAMO UN PROBLEMA»**

**SMART  
LANDI**

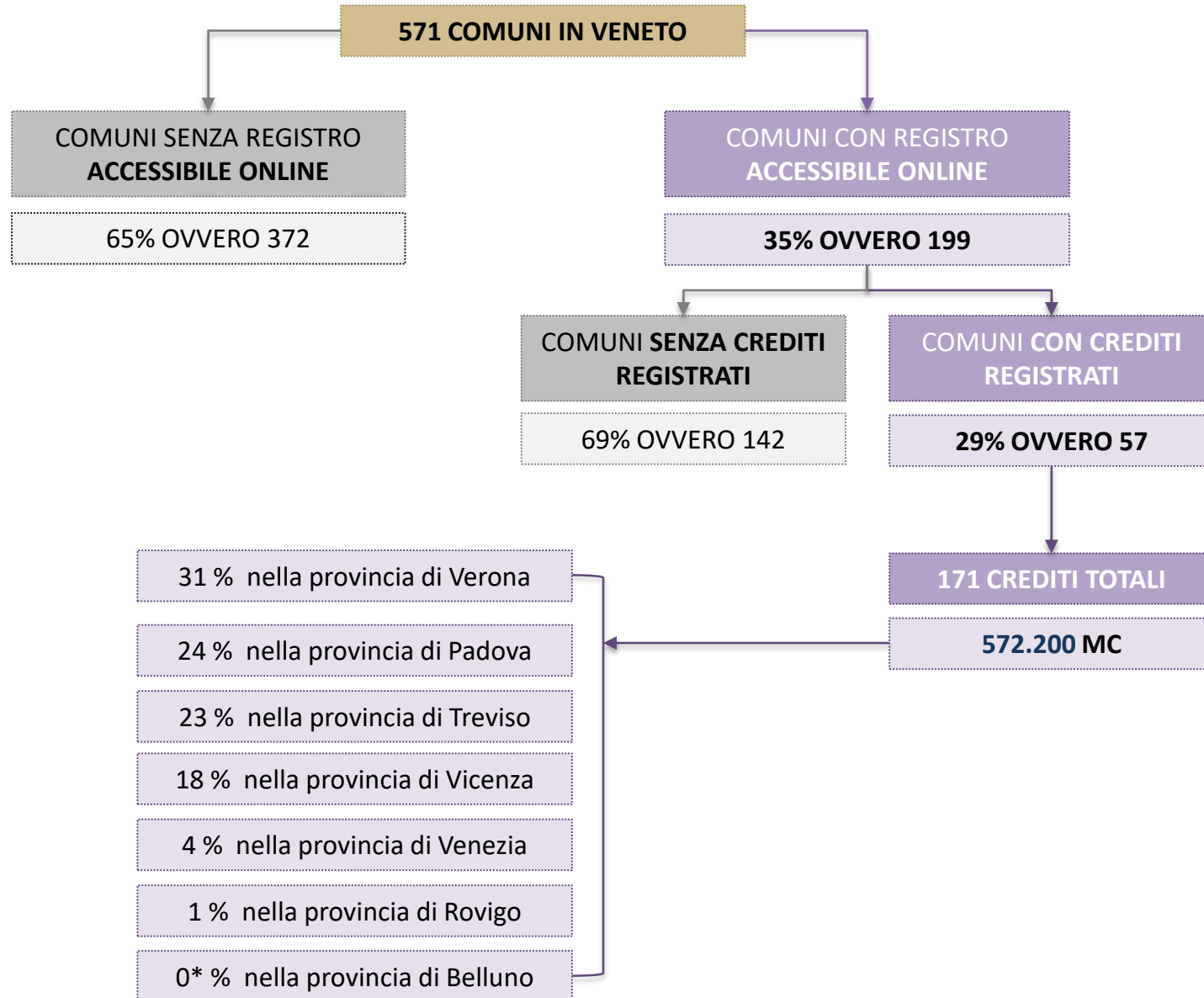


## **IL RECRED: registro elettronico dei crediti edilizi**

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



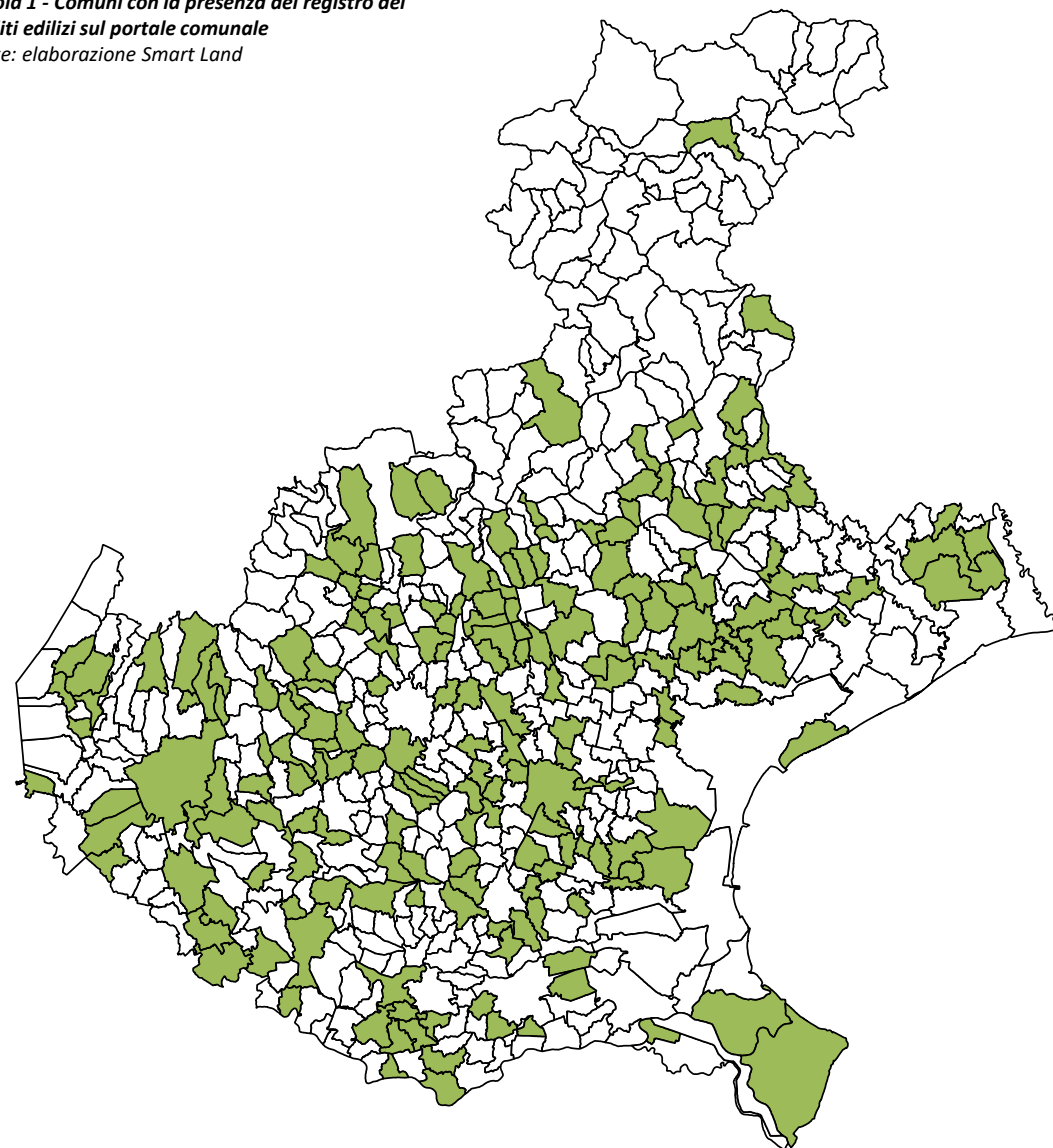


# L'ACCESSIBILITÀ ONLINE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI NEI COMUNI DEL VENETO

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 RECREd 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).

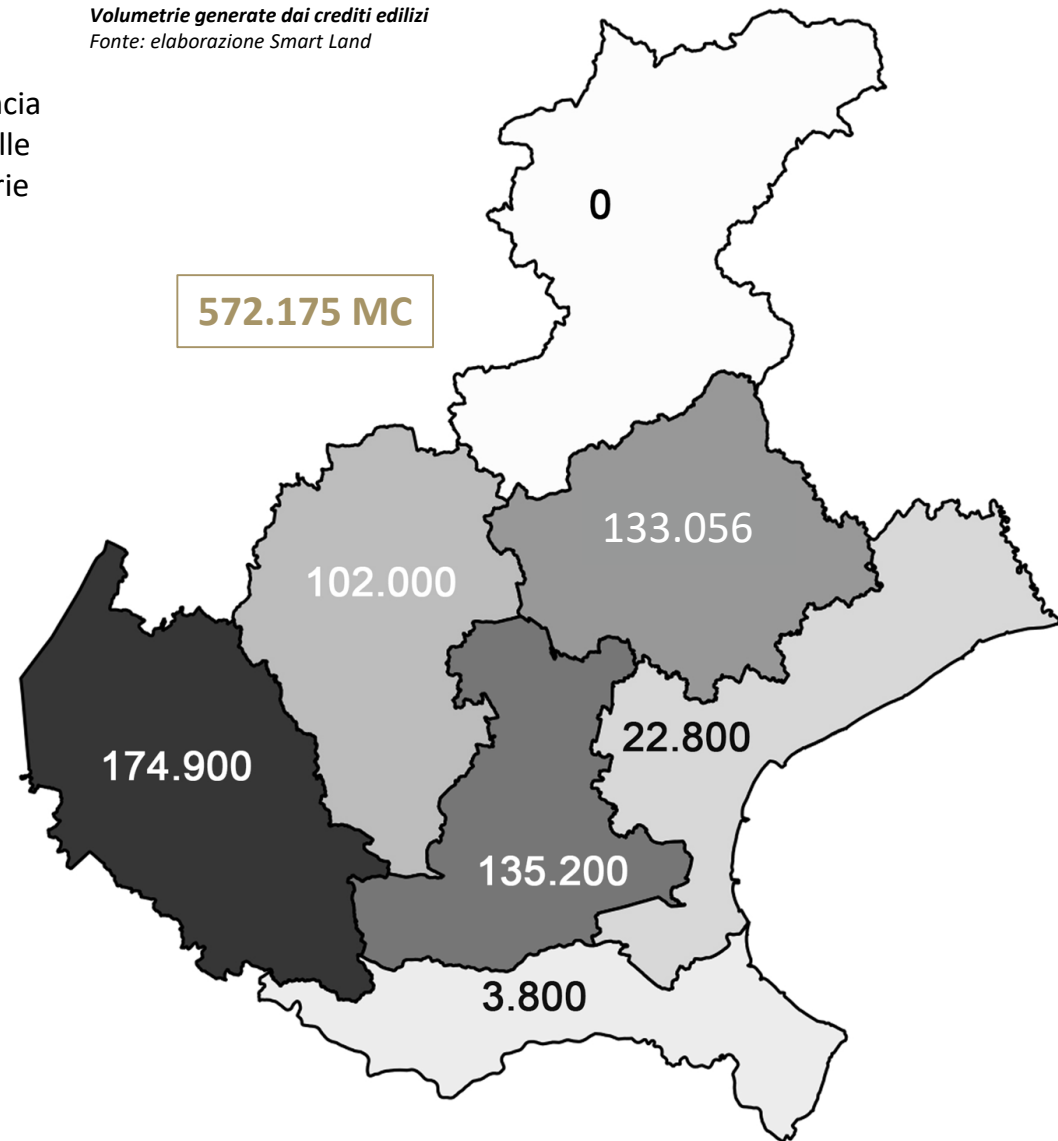
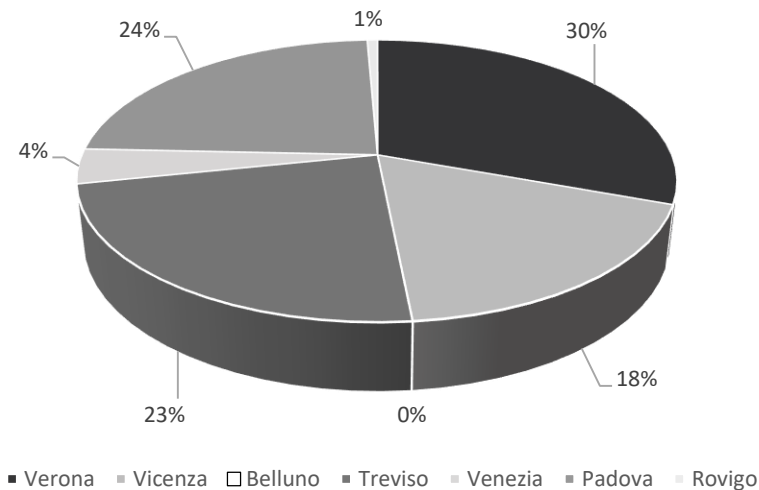
 Presenza del registro dei crediti edilizi sul portale comunale

## 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.

*Volumetrie generate dai crediti edilizi*  
Fonte: elaborazione Smart Land

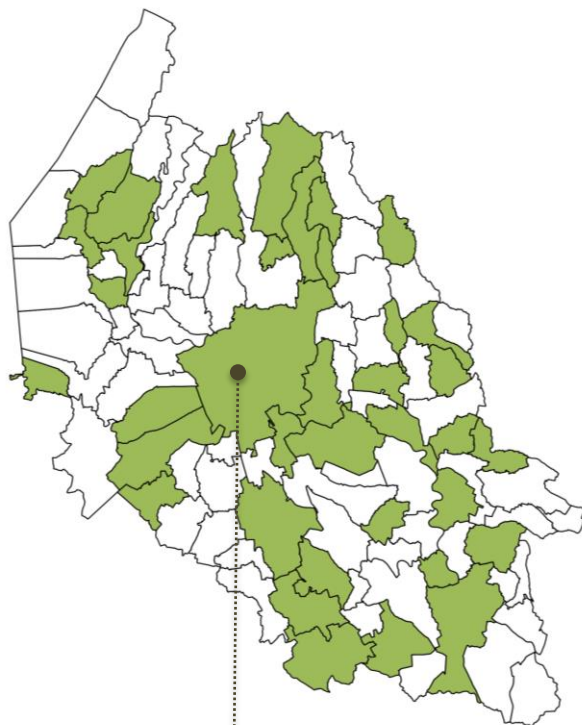
### Incidenza delle volumetrie nelle province del Veneto



\* Belluno dato parziale

**ACCESSIBILITA'  
REGISTRO ONLINE**

**37 su 98 COMUNI**



**COMUNI CON CREDITI  
EDILIZI REGISTRATI**

**4 COMUNI**

**PRATICHE  
REGISTRATE**

**8 PRATICHE**

**VOLUMETRIE  
PRODOTTE**

**174.886 MC**

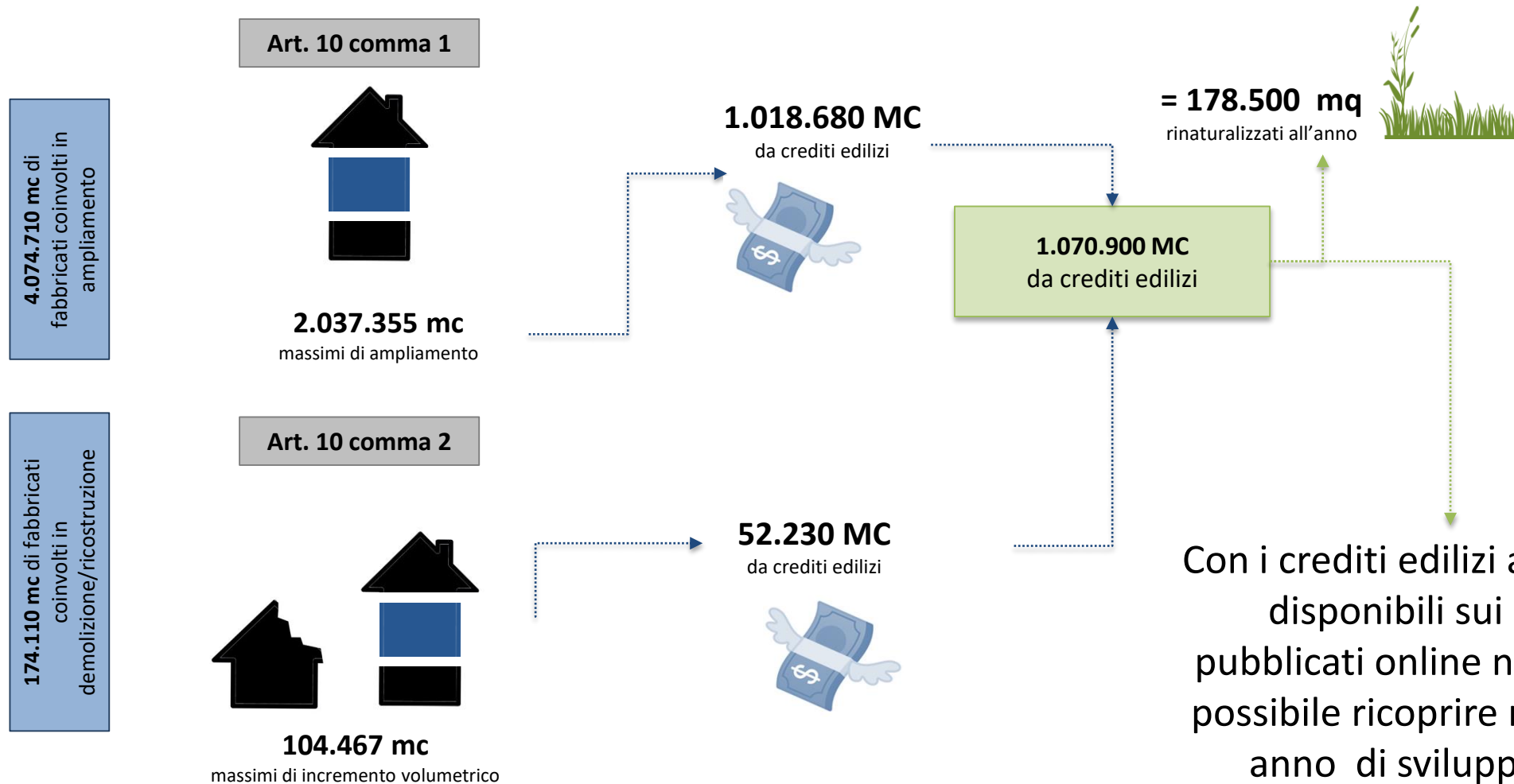
COMUNI ACCESSIBILI	PRATICHE	MC A FAMIGLIA
COSTERMANO SUL GARDA	2	0,78
PESCHIERA DEL GARDA	2	0,29
VERONA	3	1,40
ZIMELLA	1	0,78

**FOCUS  
CAPOLUOGO**

Si rileva la presenza del registro nel capoluogo di provincia con 3 pratiche registrate per un totale di 170.900 mc.

Nella provincia di Verona si concentrano il 31% delle volumetrie da credito rilevate in regione, percentuale più elevata tra le province del Veneto. La provincia rileva un valore medio pro capite a famiglia pari a 1,34 mc. Il comune di Verona risulta il comune della regione con la volumetria media per credito edilizio più elevata.

# 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.



SMART  
LANDI

CONCLUSIONI



## STIAMO GIOCANDO UN ALTRO GIOCO



REGOLE SEMPRE UGUALI PER TUTTI

**MA**

DA UN OBIETTIVO UGUALE PER TUTTI  
(MONOPOLI) A UN OBIETTIVO DIVERSO  
PER CIASCUNO (RISIKO)

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

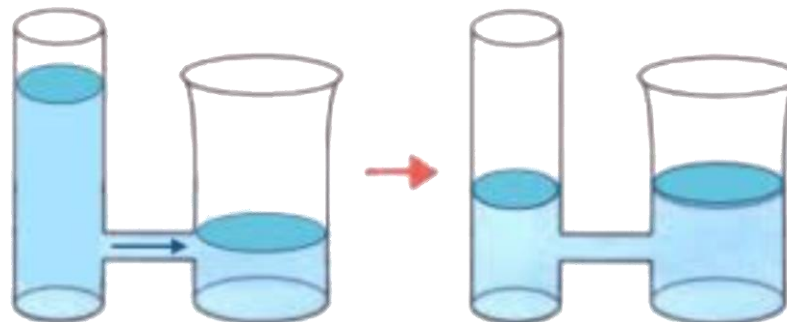
LR 14/2017

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](mailto:federico@smartland.it)

# edilportale<sup>®</sup>

## TOUR 2019

grazie per l'attenzione

