

DOSSIER: L'INDAGINE SUGLI INCENTIVI COMUNALI

LE CITTA' ITALIANE CAMBIANO CASA L'EDILIZIA SOSTENIBILE METTE LE FONDAMENTA

Il 55% dei Comuni interpellati ha già deliberato incentivi PER "LA CASA ECOLOGICA"

Più della metà dei Comuni interpellati ha creato le condizioni per la realizzazione di case ecologiche. Un altro 10% è sul punto di farlo e solo 35 su 100 ancora non hanno messo mattoni sostenibili nel programma di governo del proprio territorio. La casa ecologica cresce con sconti sull'ICI (sono una realtà in 12 comuni su 100), con provvedimenti che "regalano" un aumento delle volumetrie a chi realizza edifici a basse emissioni (accade in 2 comuni su 10), con una corsia preferenziale nelle procedure burocratiche per ottenere le concessioni edilizie (aspetto che interessa il 2% dei comuni). Ma il tipo d'incentivo sicuramente più utilizzato dai municipi (lo fanno 3 su 10) è lo sconto sugli oneri di urbanizzazione.

Sono questi alcuni dei dati emersi dall'indagine condotta da Federabitazione in collaborazione con ANCI, Istituto di Bioarchitettura® e Legambiente, presentati questa mattina a Roma durante la prima Convention annuale sull'abitare sostenibile dal titolo "La casa ecologica dalla sperimentazione all'ordinarietà". Al convegno, organizzato da Federabitazione, sono previsti gli interventi di Luigi Marino Presidente di Confcooperative, Angelo Grasso Presidente di Federabitazione e CECODHAS, Altero Matteoli Ministro dell'Ambiente, Ugo Martinat Vice-Ministro alle Infrastrutture, Leonardo Domenici Presidente dell'ANCI, Franco Maria Botta Coordinatore degli Assessori Regionali alla Casa, Roberto Della Seta Presidente di Legambiente, Stefano Cimicchi Presidente di Città Slow, Eriuccio Nora, Segretario Generale di Agenda 21, Ugo Sasso Presidente Istituto Nazionale di Bioarchitettura®, Graziella Antoniotti Presidente cooperativa "La Casa Ecologica di Milano", Ugo Biggeri Consigliere di Banca etica, Francesco Marinelli Direttore Istituto Nazionale di Bioarchitettura®, Sergio Rossi Direttore di Aedilsana, Mirco Casteller coordinatore Distretto industriale per la bioedilizia della provincia Treviso. L'incontro, oltre che per fare il punto sul sistema degli incentivi in Italia, (strumento chiave per la crescita dell'edilizia sostenibile) è stato anche l'occasione per presentare gli sviluppi del progetto pilota europeo del 5° Programma Quadro di ricerca e sviluppo, SHE (Sustainable Housing in Europe) - La Casa Ecologica in Europa - che ha preso il via nel marzo 2003 con il coordinamento di Federabitazione Europe. Questo progetto, attraverso attività di ricerca e informazione e con la realizzazione di 714 alloggi in 4 nazioni (oltre a circa 1.000 alloggi realizzati da operatori "aggregati" al progetto in Italia), punta a diffondere l'edilizia sostenibile coinvolgendo tutti i soggetti interessati, in particolare gli utenti finali proprio tramite il sistema cooperativo.

Ma veniamo ora al dettaglio dello studio, realizzato in circa 250 comuni italiani tra grandi, medi e piccoli, che con i loro 10 milioni di abitanti rappresentano oltre il 17,5% della popolazione italiana. Tra i comuni che hanno già deliberato una forma d'incentivo in favore di costruzioni eco-compatibili, la percentuale più alta (28%) prevede uno sconto sugli oneri di urbanizzazione, uno su 5 (il 21%) un incentivo volumetrico ovvero la possibilità di aumentare le cubature degli edifici, il 16% vincola l'edificabilità di alcune aree all'edilizia sostenibile, il 12% uno sconto sull'ICI, un altro 12% concede finanziamenti con bandi di concorso. Anche tra i comuni favorevoli che stanno valutando quali forme d'incentivo attuare, lo sconto sugli oneri di urbanizzazione rimane il favorito, scelto dal 44% delle amministrazioni, seguito dallo sconto sull'ICI (35%), gli obblighi nelle convenzioni per le aree (34%), l'incentivo volumetrico (32%), i bandi (29%) e altro (5%). "Perché si realizzi un concreto cambiamento verso un'edilizia sostenibile, quella degli incentivi pubblici è la strada giusta da percorrere - ha dichiarato Angelo Grasso Presidente di Federabitazione. Il sistema degli incentivi infatti mette gli operatori di fronte alla scelta fra le soluzioni ordinarie e quelle incentivate. Quello che s'innesci insomma è un processo culturale in grado di modificare le prassi edilizie correnti. Questo non accade nel caso degli obblighi, di fronte ai quali l'operatore tende ad assumere un atteggiamento passivo o addirittura a cercare di ridurre al minimo la ricaduta della norma sul proprio operato". Un esempio significativo è la legge 10 del '91 sul risparmio energetico che, obbligando a calcoli e simulazioni dettagliate, non ha raggiunto l'obiettivo anche in assenza di

difficoltà tecniche ed economiche. Ma per avere efficacia l'incentivo deve essere a "regime": quello concesso attraverso bandi saltuari, ad esempio, non è in grado di favorire l'impegno degli operatori nell'approfondimento tecnico, né quello del mercato nell'investimento in innovazioni di prodotto. Di solito, infatti, i tempi del processo edilizio non riescono ad integrarsi positivamente con quelli dei bandi e delle graduatorie. Con l'approvazione ad esempio del DLgvo che incentiva l'uso dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica attraverso l'integrazione del prezzo pagato dalla rete ai singoli produttori, vengono premiati gli impianti "ben fatti", che producono di più e non in modo indifferenziato come avviene con il bando, che trascura la qualità. "E' dunque auspicabile che i Decreti attuativi da emanare – continua Grasso - definiscano la quantità dell'integrazione in modo da abbassare il tempo di ammortamento di un impianto a circa 8 anni. Siamo certi che in questo caso saranno installati numerosi impianti diffusi che faranno risparmiare allo Stato spese per nuove centrali e nuovi elettrodotti".

Alla domanda su quali siano gli impedimenti alla concessione d'incentivi all'edilizia sostenibile, il 46% delle Amministrazioni ha dichiarato che l'ostacolo maggiore è di tipo finanziario, a seguire sono segnalati fra i problemi la carenza di personale e/o di formazione specifica per il 41% dei comuni, una difficoltà nella definizione delle caratteristiche da incentivare per il 35%, una carenza normativa per il 24% e difficoltà di carattere urbanistico per il 14%. Dei 40 capoluoghi intervistati - dove per dimensione, popolazione coinvolta e risorse economiche, il numero d'interventi edilizi è più alto - hanno già deliberato in favore d'incentivi all'edilizia sostenibile il 75% dei comuni capoluogo e solo un 8% li ha esclusi tra i provvedimenti da emanare. Tra questi ci sono sia grandi città come Torino, Bologna, Roma, Napoli sia città di dimensioni medio-piccole come Ferrara, Cosenza, Oristano, Sondrio, Cremona e Verbania. Anche nelle grandi città lo sconto sugli oneri di urbanizzazione è la forma d'incentivo più adottata (già deliberata dal 30% e in fase di studio presso il 46% dei comuni) seguita dagli incentivi volumetrici scelti dal 20% e gli obblighi nelle convenzioni per le aree dal 23%. Tra le forme d'incentivo al vaglio delle Amministrazioni troviamo pareri favorevoli sia per lo sconto sull'ICI, che per quello sugli oneri di urbanizzazione e per gli obblighi nelle convenzioni per le aree, tutti con il 33% delle risposte. Anche nel caso dei capoluoghi l'ostacolo maggiore alla concessione d'incentivi (segnalato dal 60% dei comuni) risulta essere legato al budget, seguito sempre dalla carenza di risorse umane indicate dal 42% degli intervistati.

L'INDAGINE IN CIFRE:

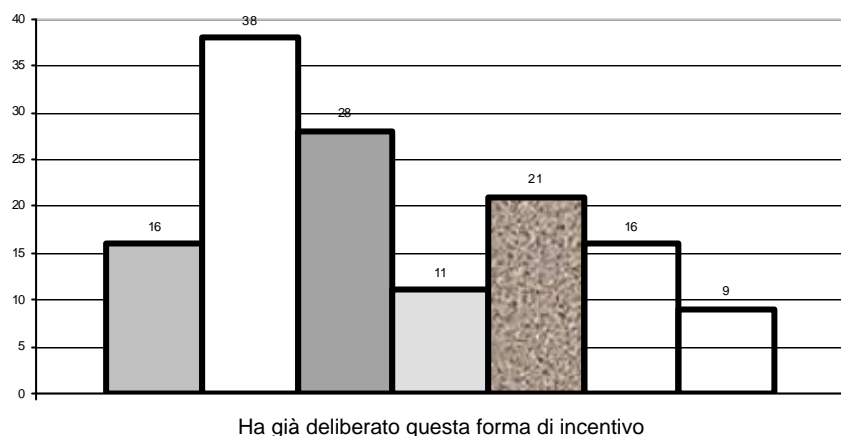
Totale questionari: 249

SITUAZIONE GENERALE

A - Ha già deliberato questa forma d'incentivo/ E' favorevole e sta studiando questa forma d'incentivo	135	55%
B - Sono stati valutati ma per ora esclusi	23	9%
C - Non sono stati per ora considerati	88	35%
D - Verranno considerati in futuro	3	1%

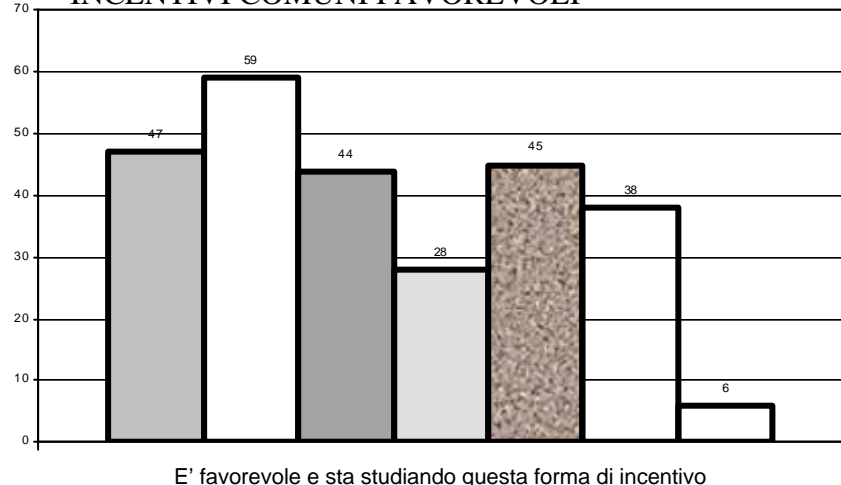
Tipo di incentivo	Ha già deliberato questa forma di incentivo		E' favorevole e sta studiando questa forma di incentivo	
Sconto su ICI	16	12%	47	35%
Sconto oneri d'urbanizzazione	38	28%	59	44%
Incentivi volumetrici	28	21%	44	32%
Priorità nella concessione delle aree/immobili	11	8%	28	21%
Obblighi nelle convenzioni per le aree	21	16%	45	34 %
Promozione con bandi di concorso	16	12%	38	29%
Altro*	9	7%	6	5%

COMUNI CHE HANNO DELIBERATO INCENTIVI



- Sconto su ICI
- Sconto oneri urbanizzazione
- Incentivi volumetrici
- Priorità nella concessione delle aree/immobili
- Obblighi nelle convenzioni per le aree
- bandi di concorso
- Altro*

INCENTIVI COMUNI FAVOREVOLI



- Sconto su ICI
- Sconto oneri urbanizzazione
- Incentivi volumetrici
- Priorità nella concessione delle aree/immobili
- Obblighi nelle convenzioni per le aree
- bandi di concorso
- Altro*

PROBLEMI

Problemi finanziari – 114	46%
Carenza di personale... - 103	41%
Difficoltà a definire caratteristiche da incentivare – 87	35%
Mancanza di norme e/o marchi – 61	24%
Difficoltà di ordine normativo – 59	24%
Difficoltà di ordine urbanistico – 36	14%

PROBLEMI	A (su 135)	B (su 23)	C (su 88)
Problemi finanziari	63 47%	13 56%	36 41%
Difficoltà definire caratteristiche da incentivare	48 36%	12 52%	25 28%
Difficoltà normative	34 25%	4 17%	19 22%

Difficoltà urbanistiche	16	12%	6	26%	12	13%
Carenze personale	61	45%	7	30%	31	35%
Mancanza norme/marchi	38	28%	5	22%	16	18%

CAPOLUOGHI

Capoluoghi interpellati - 40 Per un tot. di 10 milioni di abitanti su 57 milioni
17% della popolazione italiana

A - Ha già deliberato questa forma di incentivo/ E' favorevole e sta studiando questa forma di incentivo	29	75%
B - Sono stati valutati ma per ora esclusi	3	8%
C - Non sono stati per ora considerati	6	15%
D - Verranno considerati in futuro	1	2%

Tipo di incentivo	Ha già deliberato questa forma d'incentivo.	E' favorevole e sta studiando questa forma d'incentivo.
Sconto su ICI	2 7%	10 33%
Sconto su oneri d'urbanizzazione	9 30%	14 46%
Incentivi volumetrici	6 20%	10 33%
Priorità concessione aree/immobili	2 7%	5 16%
Obblighi convenzioni per le aree	7 23%	10 33%
Bandi di concorso	4 13%	10 33%
Altro*	2 7%	2 7%

PROBLEMI

Problemi finanziari – 24	60%
Carenza di personale... - 17	42%
Mancanza di norme e/o marchi – 14	35%
Difficoltà a definire caratteristiche da incentivare – 12	30%
Difficoltà di ordine normativo – 11	28%
Difficoltà di ordine urbanistico – 7	17%

PROBLEMI	A (su 29)	B (su 3)	C (su 6)
Problemi finanziari	18 62%	2 66%	2 33%
Difficoltà definire caratteristiche da incentivare	9 31%	1 33%	1 16%
Difficoltà normative	8 27%	1 33%	1 16%
Difficoltà urbanistiche	5 17%	1 33%	1 16%
Carenze personale	13 44%	2 66%	2 33%
Mancanza norme/marchi	11 38%	2 66%	1 16%

Le tipologie d'incentivo possono dunque essere di varia natura e far capo a diversi enti. Sono molte le Amministrazioni Comunali che hanno adottato provvedimenti che di fatto incentivano il costruire sostenibile. Ad esempio il **Comune di Cavalese** in provincia di Trento, già nel 1994 ha elaborato alcuni principi innovativi per il nuovo Piano Regolatore concernente il rispetto del "genius loci" partendo dall'analisi del sito e prendendo in considerazione il risparmio energetico, le tradizioni storiche e il rispetto ambientale nel suo complesso. Questo Piano ha costituito la base di riferimento per successive esperienze di altri comuni come quello di Rovereto, Bovolenta, Faenza, Ariccia.

Il Piano regolatore di **Faenza**, pubblicato nel 1998, premia, con la possibilità di aumentare gli indici di edificabilità, quei progetti che introducano soluzioni costruttive seguendo le linee guida della bioarchitettura. Il Regolamento Edilizio di **Grosseto**, adottato con delibera del C.C. 14/6/00 n. 72, prescrive che in tutti gli interventi debbano essere usati materiali e tecnologie biocompatibili. Nel Comune di **Padova**, con l'iniziativa "Padova Energia", si prevede l'integrazione al Regolamento Edilizio fissando norme e criteri per la progettazione bio-climatica e di bio-edilizia,

Il Comune di **Vezzano Ligure (SP)**, ha inserito nel proprio Regolamento Edilizio un metodo per valutare la qualità delle nuove costruzioni. Questo metodo chiamato *Valutazione della Sostenibilità Ambientale (VSA)* propone l'applicazione di un sistema organico di regole per la progettazione edilizia ecocompatibile. Il Comune di **Calenzano** si è dotato di Linee Guida per la Bioarchitettura in cui vengono definiti i requisiti di qualità e di sostenibilità cui un'opera edilizia deve aderire per accedere alla riduzione sino al 70% degli oneri di urbanizzazione ed a incrementi volumetrici sino al 10%. Il **Comune di Carugate** nella primavera del 2003 è il primo comune in Italia ad adottare un regolamento edilizio che *obbliga* per le nuove costruzioni e ristrutturazioni l'impiego di tecnologie bioclimatiche, maggiore isolamento, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, solare termico, caldaie a condensazione, dispositivi per il controllo dei consumi, recupero dell'acqua piovana e controllo dell'ombreggiamento; mentre rimangono come interventi suggeriti l'utilizzo di materiali biocompatibili, naturali e solare fotovoltaico. Un altro esempio molto interessante è quello di Bolzano che ha adottato per gli interventi edilizi un'apposita certificazione denominata **Casaklima**.

Questa certificazione è data agli edifici costruiti con metodologie che rispettano l'ambiente. Lo scopo di tali metodologie costruttive è la realizzazione di edifici a basso consumo energetico ed eco-compatibili nel rispetto delle risorse naturali.

Possiamo considerare il certificato CasaKlima un passo importante in Italia che aiuta a capire ai consumatori che cosa stanno acquistando (maggiore trasparenza nei costi) e a prendere consapevolezza dell'importanza del risparmio energetico e rappresenta anche uno stimolo per i proprietari ad investire in riscaldamenti energeticamente efficienti.

I principali strumenti di indirizzo ed incentivazione individuati ed adottati sono dunque rappresentati da: incentivi volumetrici, obblighi nelle convenzioni, priorità nella concessione di aree, promozione con bandi di concorso, sconto su ICI, sconto su oneri di concessione.

QUELLO CHE I COMUNI FANNO IN DETTAGLIO

Comuni che applicano lo sconto sull'ICI

Comune	Regione	Comune	Regione
Abbiategrosso	Lombardia	Vigarano Mainarda	Emilia Romagna
Scalea	Calabria	Pontremoli	Toscana
Cusano Milanino	Lombardia	Monopoli	Puglia
Cesate	Lombardia	Albenga	Liguria
Bedonia	Emilia Romagna	Montalcino	Toscana
Bollate	Lombardia	Stagno Lombardo	Lombardia
Spezzano della Sila	Calabria	Gessate	Lombardia
ORISTANO	Sardegna	COSENZA	Calabria

Comuni che applicano uno sconto sugli oneri di urbanizzazione

Comune	Regione	Comune	Regione
Cassano D'Adda	Lombardia	Portomaggiore	Emilia Romagna
Abbiategrasso	Lombardia	Marchirolo	Lombardia
Vigonovo	Veneto	SONDRIO	Lombardia
Faenza	Emilia Romagna	Cavalese	Trentino Alto Adige
BOLOGNA	Emilia Romagna	Ozzano dell'Emilia	Emilia Romagna
Brisighella	Emilia Romagna	Rignano sull'Arno	Toscana
Nonantola	Emilia Romagna	Gessate	Lombardia
Calenzano	Toscana	BOLZANO	Trentino Alto Adige
Castiglione del Lago	Umbria	GROSSETO	Toscana
Cesate	Lombardia	CREMONA	Lombardia
Begonia	Emilia Romagna	TORINO	Piemonte
Massa Lombarda	Emilia Romagna	Ro	Emilia Romagna
FERRARA	Emilia Romagna	FORLI'	Emilia Romagna
Spezzano della Sila	Calabria	Imola	Emilia Romagna
Vigarano Mainarda	Emilia Romagna	Solarolo	Emilia Romagna
Bagnacavallo	Emilia Romagna	Orvieto	Umbria
Argenta	Emilia Romagna	Formigine	Emilia Romagna
Conselice	Emilia Romagna	Castelvetro Piacentino	Emilia Romagna
Felino	Emilia Romagna	RAVENNA	Emilia Romagna

Comuni che applicano incentivi volumetrici

Comune	Regione	Comune	Regione
Cassano D'Adda	Lombardia	Montignoso	Toscana
Abbiategrasso	Lombardia	Schio	Veneto
Faenza	Emilia Romagna	Marchirolo	Lombardia
BOLOGNA	Emilia Romagna	Cavalese	Trentino Alto Adige
Brisighella	Emilia Romagna	Casola in Lunigiana	Toscana
Nonantola	Emilia Romagna	Ozzano dell'Emilia	Emilia Romagna
Calenzano	Toscana	Gessate	Lombardia
ROMA	Lazio	PESARO	Marche
Castiglione del Lago	Umbria	TERAMO	Abruzzo
Cesate	Lombardia	COSENZA	Calabria
Solbiate Olona	Lombardia	Ro	Emilia Romagna
Nichelino	Piemonte	Solarolo	Emilia Romagna
Casalecchio di Reno	Emilia Romagna	VERBANIA	Piemonte
Rovereto	Trentino Alto Adige	Orvieto	Umbria

Comuni che concedono una priorità nella concessione delle aree

Comune	Regione	Comune	Regione
Vimercate	Lombardia	Moena	Trentino Alto Adige
Abbiategrosso	Lombardia	Montalcino	Toscana
Faenza	Emilia Romagna	Ozzano dell'Emilia	Emilia Romagna
Cesate	Lombardia	PESARO	Marche
Praia a Mare	Calabria	TERAMO	Abruzzo
Martellago	Veneto		

Comuni che concedono obblighi nelle convenzioni

Comune	Regione	Comune	Regione
Vimercate	Lombardia	Praia a Mare	Calabria
Abbiategrosso	Lombardia	Nichelino	Piemonte
Carugate	Lombardia	Casalecchio di Reno	Emilia Romagna
Stra	Veneto	Carate Brianza	Lombardia
Faenza	Emilia Romagna	Montalcino	Toscana
BOLOGNA	Emilia Romagna	Cavalese	Trentino Alto Adige
Nonantola	Emilia Romagna	PESARO	Marche
Castenaso	Emilia Romagna	UDINE	Friuli Venezia Giulia
Cesate	Lombardia	TERAMO	Abruzzo
BRESCIA	Lombardia	CREMONA	Lombardia
VERBANIA	Piemonte		

Comuni che promuovono l'edilizia sostenibile attraverso bandi

Comune	Regione	Comune	Regione
Abbiategrosso	Lombardia	Spezzano della Sila	Calabria
BOLOGNA	Emilia Romagna	Nichelino	Piemonte
Nonantola	Emilia Romagna	Casalecchio di Reno	Emilia Romagna
Castenaso	Emilia Romagna	Schio	Veneto
Castiglione del Lago	Umbria	BOLZANO	Trentino Alto Adige
Cesate	Lombardia	PESARO	Marche
Taino	Lombardia	CREMONA	Lombardia
Praia a Mare	Calabria	Imola	Emilia Romagna

Comuni che applicano altre forme d'incentivo

Comune	Regione	Comune	Regione
Cassano D'Adda	Lombardia	Conselice	Emilia Romagna
Bobbio Pellice	Piemonte	SONDRIO	Lombardia
Nonantola	Emilia Romagna	NAPOLI	Campania
San Giovanni D'Asso	Toscana	Piozzano	Emilia Romagna
Taino	Lombardia		

FEDERABITAZIONE PER L'ABITARE SOSTENIBILE

Cresce l'esigenza di una migliore qualità della vita e di un'edilizia attenta all'ambiente. Una sfida che la cooperazione di abitazione ha deciso di raccogliere, con la responsabilità sociale che la caratterizza. Un corretto rapporto del costruito con l'ambiente esterno (bioclimatica, risparmio energetico e utilizzo corretto delle risorse ambientali), un corretto rapporto con l'ambiente interno (inquinamento indoor, materiali, ecc.), un corretto rapporto con "l'ambiente" e le aspettative sociali sono quindi i tre perni principali sui quali la cooperazione abitativa concentra la propria attenzione. Le attività messe a punto da Federabitazione, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura[®], confermano la correttezza di tale scelta, evidenziando il vantaggio competitivo della cooperazione di abitazione nel proporsi come soggetto qualificato in questo settore. Le cooperative sono infatti al centro del processo edilizio e rappresentano l'unico soggetto che dialoghi costantemente con i diversi attori protagonisti, dai decisori pubblici ai progettisti, dalle imprese di costruzione, ai soci utenti finali delle abitazioni. Il che consente di promuovere la sostenibilità dell'edilizia attraverso un profondo coinvolgimento di tutti gli attori, attivando quindi un vero e proprio processo culturale.

Un processo che può essere ulteriormente diffuso seguendo la via degli incentivi pubblici, più che quella degli obblighi, che sviluppano un atteggiamento passivo degli operatori che istintivamente reagiscono cercando di minimizzare l'effetto della norma sui propri comportamenti quotidiani, mentre scaturiscono dai primi riflessioni e confronti tra le soluzioni ordinarie e quelle incentivate. Gli incentivi insomma costringono l'operatore a riflettere sulla convenienza a cogliere l'opportunità offerta.

E' dunque per questo motivo che Federabitazione, in collaborazione con ANCI, Istituto di Bioarchitettura e Legambiente, ha deciso di fare il punto sui sistemi di incentivi, attraverso una vasta indagine presso i Comuni.

Tra gli elementi di riflessione rientra inoltre il fatto che la legge 10 del 91, con i suoi importanti obblighi, non ha raggiunto l'obiettivo della diffusione di sistemi a risparmio energetico, seppure in assenza di difficoltà tecniche ed economiche. Un dato che conferma come il cambiamento sia un processo culturale che viene perseguito, in questo caso, solo se l'operatore viene spinto a riflettere sui pro e contro dell'innovazione.

L'incentivo, tuttavia, non è sempre efficace. Quello concesso attraverso bandi saltuari non favorisce l'impegno degli operatori nell'approfondimento tecnico, né quello del mercato nell'investimento in innovazioni di prodotto. E poiché, troppo spesso, i tempi del processo edilizio non riescono a conciliare positivamente con quelli dei bandi e delle graduatorie, si può dire che l'incentivo non favorisca nemmeno la progettazione e la realizzazione di interventi edilizi dove le innovazioni incentivate trovino una perfetta integrazione nell'architettura.

L'incentivo, insomma, non ha bisogno di essere cospicuo per essere efficace, ma deve essere **"a regime"** e servire **per riflettere**.

Decisiva a questo proposito l'approvazione del DLgvo che incentiva l'uso dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica attraverso l'integrazione del prezzo pagato dalla rete ai singoli produttori. Un modo per premiare gli impianti "ben fatti", cioè quelli che producono di più, mentre un contributo indifferenziato a bando non avrebbe premiato la qualità. È quindi auspicabile che i Decreti attuativi da emanare definiscano la quantità dell'integrazione, in modo da abbassare il tempo di ammortamento di un impianto a circa 8 anni. E siamo certi che in questo caso saranno installati numerosi impianti diffusi che faranno risparmiare allo stato spese per nuove centrali e nuovi elettrodotti.

VANTAGGI DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E PROPOSTE DI INCENTIVI

Dall'edilizia sostenibile si possono ottenere due tipi di benefici. Il primo va ai privati. Il secondo alla qualità della vita pubblica. E' pertanto opportuno che le pubbliche amministrazioni prevedano incentivi per questa forma di edilizia.

E' un'edilizia che ha probabilmente costi maggiori ma si tratta di una questione di scelte. E' più importante avere la vasca per idromassaggio, i bagni firmati oppure una casa fresca d'estate, con un ottimo isolamento acustico con l'esterno, fra gli alloggi e fra le stanze, dove si risparmia sulle spese per il riscaldamento, l'acqua e l'elettricità, dove gli ambienti sono sani?

In altre parole, la Casa Ecologica ha un costo aggiuntivo stimato intorno al 7/8% rispetto all'edilizia tradizionale ma a fronte di questa spesa si ottiene poi il risparmio d'acqua, luce e gas e un maggior confort climatico e acustico, benefici riassumibili sotto la categoria dei benefici privati. Sul fronte di quelli pubblici rientrano invece le minori emissioni, la minor spesa per centrali elettriche e per la sanità, la maggiore qualità ambientale delle città e la migliore qualità della vita in generale. Motivo per il quale riteniamo importante che lo Stato conceda incentivi in materia.

Più nel dettaglio, riteniamo che questi incentivi possono essere di varia natura e far capo a diversi enti, regionali o comunali.

REGIONALI:

- Punteggio aggiuntivo nella concessione dei contributi per edilizia agevolata;
- Incremento proporzionale del contributo concesso;
- Previsioni legislative che indirizzino i comuni a concedere sconti sugli oneri d'urbanizzazione.

COMUNALI:

- Punteggio aggiuntivo nella concessione delle aree per l'edilizia convenzionata;
- Incremento della volumetria concessa;
- Sconti sugli oneri d'urbanizzazione;
- Sconti sull'ICI;
- Concorsi per l'assegnazione di aree che vincolano all'edilizia sostenibile.

Le proposte di Federabitazione

Si propone pertanto di concedere uno sconto fiscale "maggiorato" (per esempio del 10%) a chi interviene, sull'intero edificio, anche sui parametri che influenzano il rendimento energetico degli alloggi (soleggiamento, ventilazione, isolamento, inerzia termica delle murature, impianto di riscaldamento e raffrescamento, ecc).

Tale maggiorazione è motivata dalla necessità di favorire interventi a livello dell'intero edificio e non solo di finiture o singoli alloggi, compensando la maggiore complessità delle decisioni.

Naturalmente, senza trascurare gli altri elementi, la maggiore attenzione potrebbe essere riservata agli impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Potrebbe essere usato come discriminante il criterio del consumo teorico complessivo (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc) espresso in kw/mq/anno. Essendo oggi in media negli edifici circa pari a 200, potrebbe assumersi il valore 100 come soglia massima per la concessione dello sconto aggiuntivo.

Da sottolineare che tale sconto potrebbe essere concesso (con particolari attenzioni) anche per il miglioramento energetico degli edifici non residenziali, estendendo l'applicabilità oltre l'edilizia residenziale.

AGEVOLAZIONI FISCALI AGGIUNTIVE PER LE RISTRUTTURAZIONI CON MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Premessa

È ormai noto che il 40% dell'inquinamento dell'aria nelle nostre città è causato dagli impianti di riscaldamento degli edifici, residenziali e non. Anche il ministro dell'Ambiente Matteoli, in una recente intervista sul tema dell'inquinamento, ha fatto riferimento alla scarsa efficienza energetica degli impianti di riscaldamento, ipotizzando provvedimenti che favoriscano la "rottamazione delle caldaie".

Le precedenti edizioni dello sconto fiscale per le agevolazioni, pur raggiungendo numerosi obiettivi positivi, non sono riusciti a migliorare significativamente l'efficienza energetica degli edifici.

Infatti, essendo rivolti ai singoli proprietari, le agevolazioni hanno favorito lavori sia di "maquillage degli appartamenti", sia di trasformazione degli impianti centralizzati in autonomi, più che di miglioramento del loro rendimento energetico, risolvendo così il problema di complicate delibere condominiali.

Miglioramento energetico che può essere raggiunto in particolare installando impianti di riscaldamento centralizzati a controllo individuale (p.e., si ottengono facilmente risparmi superiori al 50% con impianti radianti a bassa temperatura, alimentati da caldaie a condensazione integrate con pannelli solari).

La Direttiva Europea 2002/91

Il nuovo panorama europeo aperto dalla direttiva 2002/91/CE del 16 Dicembre 2002, sul rendimento energetico degli edifici, impone una riflessione rispetto a questi temi.

La Direttiva, che stabilisce l'obbligo di certificazione del rendimento energetico degli edifici, fornisce anche agli Stati membri alcune importanti indicazioni per migliorarne l'efficienza, sia per quanto riguarda il riscaldamento che per il raffrescamento, oggi causa di crescenti consumi energetici nelle aree mediterranee:

- ✓ Poiché gli edifici influiscono sul rendimento energetico a lungo termine, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni è necessario raggiungere un livello minimo di efficienza;
- ✓ Gli Stati membri sono invitati ad adottare sistemi incentivanti per favorire il miglioramento del rendimento energetico;
- ✓ Va favorito l'uso di impianti centralizzati a controllo singolo, che responsabilizzano gli utenti sul consumo razionale e sul risparmio.

ATTIVITÀ IN CORSO DI FEDERABITAZIONE

Nel concreto, l'attività delle cooperative di Federabitazione nell'edilizia sostenibile fa riferimento principalmente a due aree. La prima è il progetto europeo 5°PQ **Sustainable Housing in Europe**, iniziato nel marzo 2003 e coordinato da Federabitazione Europe, che attraverso diverse attività scientifiche, edilizie (746 alloggi in 5 nazioni) e di diffusione, punta a spingere l'edilizia sostenibile **dalla sperimentaltà all'ordinarietà**, promuovendo il processo culturale alla sua base. La seconda è la diffusione di una rete di cooperative che, con un marchio comune, s'impegnano a realizzare interventi ecocompatibili, in collaborazione con *Banca Etica*, *INBAR* e *Legambiente*.

Oltre alle iniziative di promozione quali la **1ª Convention annuale dell'Edilizia Sostenibile**, le cooperative associate stanno realizzando, in tutta Italia, interventi edilizi sostenibili per oltre 1.300 alloggi. A queste attività fanno seguito numerosi interventi, sia già realizzati che in corso di realizzazione e/o progettazione sul territorio italiano, con l'applicazione dei diversi aspetti della sostenibilità.

Nell'ambito del progetto **La Casa Ecologica: rete delle cooperative dell'Abitare sostenibile** (di cui sono partners Legambiente, Istituto Nazionale di Bioarchitettura, Banca Etica e CasaQualità) è stata costituita una rete di cooperative di abitazione (attualmente 19 cooperative hanno chiesto l'adesione, ed altre sono in corso di costituzione), con lo stesso nome e lo stesso logo, che

s'impegnano a realizzare case con un'alta qualità ambientale, costituendo quindi un marchio comune su tutto il territorio nazionale.

Le cooperative s'impegnano per **statuto** a realizzare alloggi con attenzione all'ambiente e rispondenti alle specifiche determinate dal Certificato di Qualità e Sostenibilità (La certificazione INBAR-Casaqualità per la sostenibilità ambientale nelle costruzioni). Tra gli impegni assunti rientrano l'adottare lo statuto e i regolamenti che prevedano la realizzazione esclusiva di alloggi ecologici e l'ottenere il Marchio di Qualità CasaQualità® e Istituto Nazionale di Bioarchitettura® per gli alloggi realizzati.

Gli interventi edilizi, dopo un'attenta analisi della localizzazione e tenendo conto delle normative esistenti, delle condizioni climatiche e delle esigenze dei soci, dovranno puntare a ricercare:

- un corretto insediamento utile a mitigare gli impatti sull'ambiente;
- il corretto orientamento, per ottimizzare e migliorare la ventilazione naturale e gli apporti energetici esterni;
- l'utilizzo prevalente di materiali naturali, atossici ed in linea con i principi della Bioarchitettura®
- L'attenzione e l'uso di tecnologie per migliorare l'illuminazione naturale;
- L'uso razionale dell'acqua attraverso lo smaltimento naturale dei reflui, il recupero delle acque meteoriche, la realizzazione di reti idriche duali;
- L'uso d'impianti di riscaldamento preferibilmente di tipo radiante, di un'alta coibentazione ed inerzia termica e che assicurino un risparmio di energia superiore al 25% con produzione di calore in teleriscaldamento o centralizzati con contocalore divisionale;
- L'uso di tetti fotovoltaici e collettori solari.

IL PROGETTO SHE

Il progetto pilota **She, Sustainable housing in Europe, proposto e coordinato da Federabitazione-Confcooperative**, prevede la realizzazione di circa 800 alloggi in quattro diverse nazioni con la partnership di **8 operatori dell'edilizia sociale** e strutture scientifiche qualificate, dimostrando la percorribilità di una nuova strategia. Federabitazione, con la collaborazione soprattutto dell'Istituto nazionale di **Bioarchitettura**, ha già lanciato una Rete nazionale delle cooperative per l'abitazione ecosostenibile e un marchio di qualità denominato appunto **"La Casa Ecologica"**.

Portogallo, Francia, Danimarca e Italia saranno intanto le prime quattro nazioni ad avere una nuova **"casa comune europea"** rigorosamente eco ed il nostro Paese, per una volta, farà la parte del leone poiché ben **5 degli 8 progetti comunitari parlano italiano. A Porto, ad Aarhus in Danimarca, a Grenoble e Brescia e poi ancora a Bologna, Venezia, Pesaro e Teramo** nasceranno edifici con le medesime caratteristiche: diversi per estetica e funzionalità, dal momento che terranno conto della storia urbanistica e paesaggistica dei luoghi dove sorgeranno, ma identici nella filosofia e nelle tecniche costruttive.

"Nel campo della bioedilizia la sfida è quella di ridurre la forbice tra quello che si sa (che è tantissimo) e quello che si fa normalmente- ha sottolineato Angelo Grasso, presidente di Federabitazione, l'associazione che gestisce la casa ecologica italiana -. Si deve insomma dimostrare la possibilità del passaggio da una prassi straordinaria di realizzazioni di abitazioni sostenibili a una ordinaria che riesca a far fronte ai maggiori costi di realizzazione con i benefici economici, ambientali e sociali che questa ordinarietà meriterebbe. Questo obiettivo per poter essere conseguito richiede una necessaria ridefinizione dell'intero processo edilizio che veda tra l'altro la partecipazione e il pieno coinvolgimento degli utenti finali. L'applicare i principi della sostenibilità insediativa in modo diffuso e non solamente in alcune interessanti esperienze pilota incontra ovviamente molte difficoltà che si ritiene possano essere superate anche a partire dall'assunto di dover agire efficacemente in relazione alla realtà locale, che può differire molto, in termini di norme, caratteristiche ambientali, sociali e culturali".

Come è fatta la casa ecologica europea

L'esterno. Ma quali sono le particolarità di questa casa ecologica? Partiamo dall'esterno, dall'ambiente circostante. Comincia qui la rivoluzione nella progettazione, dalla cura particolareggiata degli spazi non costruiti e dal corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il

verde che acquista un'importanza analoga a quella dell'edificio vero e proprio. L'ambiente esterno è infatti pensato come parte integrante dell'edificio. Ecco allora che sarà fondamentale la scelta dell'area, che dovrà essere lontana da campi elettromagnetici e da fonti di inquinamento acustico, come superstrade o rotte aeree. Ecco che la vegetazione dovrà essere studiata con attenzione per aiutare i processi di riscaldamento e raffrescamento naturale. Dovrà perciò proteggere le abitazioni dai venti invernali con alberi sempreverdi, mentre la vegetazione a foglie caduche sul lato opposto garantirà l'ombra d'estate e, dall'autunno in avanti, lascerà filtrare i raggi solari quando il clima s'irrigidisce. Un sistema di raccolta dell'acqua piovana sarà destinato all'irrigazione delle aree verdi, alla pulizia degli spazi pavimentati esterni o ad alcune attività di servizio (il lavaggio delle automobili ad esempio) in maniera tale da garantire il maggior risparmio d'acqua potabile.

L'orientamento e la posizione. Altrettanto importante è la posizione che l'edificio andrà ad occupare all'interno dell'area edificabile. E' necessario, soprattutto, che l'orientamento della facciata e la disposizione del tetto assicurino contemporaneamente la massima disponibilità di luce naturale e ottimizzino la possibilità d'impiego delle fonti rinnovabili, a partire da quella solare. L'obiettivo è quello di raggiungere una soluzione di equilibrio per contenere il surriscaldamento estivo, anche tramite l'ombreggiamento, senza contrastare quell'utile apporto energetico del soleggiamento invernale. Le finestre saranno così studiate in modo da essere all'ombra, protette da balconi, pergolati, aggetti e altro ancora, quando c'è il solleone e da incamerare più raggi possibili quando serve. Aperture più piccole sul versante esposto al freddo e più grandi su quelle esposte al caldo contribuiscono inoltre ad una buona climatizzazione delle stanze e ad una ventilazione naturale.

I materiali. Sono impiegati in ogni fase materiali naturali e atossici. Vanno per la maggiore l'argilla in blocchi presagomati e cotti (mattoni e laterizi) e gli intonaci traspiranti di grassello di calce. Sconsigliati invece i cementi (trattengono a lungo l'umidità e hanno una scarsa traspirabilità) e le pareti in calcestruzzo (non garantiscono un buon isolamento acustico). Per gli isolanti acustici nei muri perimetrali, nei divisori e nei pavimenti s'impiegano pannelli di sughero o derivati da carta riciclata e non il polistirolo. Le tinture sono atossiche: vernici ad acqua o fatte con pigmenti naturali, polveri derivate da argilla e terra. La carta da parati è riciclata e comunque senza formaldeide. Gli infissi sono in legno, trattato con oli impregnanti ecologici e cere naturali. Il parquet del pavimento utilizza legni di piantagione, non proveniente da disboscamento di foreste. I doppi vetri delle finestre sono di diverso spessore, per contrastare l'inquinamento acustico e gli sbalzi termici. Un disgiuntore di corrente per la protezione dai campi elettromagnetici è inserito a monte dell'impianto elettrico funzionante nella zona notte.

L'energia e l'acqua. Ridurre il fabbisogno energetico dell'edificio è il primo obiettivo. Si punta, come detto, al soleggiamento e al raffrescamento naturale, esaltato da ballatoi aperti, vetrate, muri di trombe, camini per la ventilazione. E anche per l'illuminazione, la disposizione delle stanze è studiata per ridurre al massimo la necessità della luce artificiale. Al resto provvedono impianti alimentati con fonti energetiche rinnovabili. I pannelli solari sul tetto offrono l'acqua calda, un buon impianto di riscaldamento, con la produzione centralizzata ma con la gestione individuale, alimenta i pannelli radianti a base temperatura, mentre tutte le lampadine saranno a risparmio energetico. Infine un sistema di raccolta dell'acqua piovana, opportunamente filtrata e depurata, potrà essere impiegato per alimentare lo scarico del water o le lavatrici.

I costi. Alcuni materiali e alcune apparecchiature (vernici e intonaci naturali e pannelli solari ad esempio) possono far lievitare i costi di costruzione della casa ecologica rispetto ad una casa tradizionale. Lo strumento della cooperativa serve anche a questo: a contenere le spese al minimo indispensabile, ad evitare passaggi e intermediazioni di mercato che fanno salire il costo dell'edificio. **Uno dei più recenti esempi concreti di casa ecologica popolare - realizzata alla Bovisa di Milano, vecchio quartiere industriale in rapida trasformazione - è riuscita, infatti, nel doppio intento di garantire il risparmio futuro sulle bollette e quello iniziale sui costi di costruzione.** Il complesso, la casa ecologica della Bovisa è un edificio di 53 alloggi disposti su sei piani in mattoni, l'eco-condominio più importante d'Italia con i suoi 17.850 metri cubi e una superficie di 5.410 metri quadrati. **Ogni appartamento è costato 1.498 euro al metro quadrato, mentre sul mercato un edificio di pari dimensioni e nella stessa**

zona, ma costruito secondo criteri tradizionali è venduto almeno a 2.000 euro al metro quadrato.

Le bollette. Nella Casa Ecologica, tutte **le bollette calano almeno del 30%**. Ecco come e perché si dà un taglio ai consumi. Elettricità: una corretta disposizione delle finestre per il migliore utilizzo della luce naturale e la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica con pannelli fotovoltaici, consente un risparmio medio sulla bolletta elettrica di circa il 25%. Inoltre, raffrescando naturalmente ed evitando la necessità di usare il condizionamento estivo, il risparmio cresce fino al 35%. Riscaldamento: il maggior isolamento degli edifici, la tipologia degli impianti di riscaldamento installati, l'uso di pannelli solari per la produzione d'acqua calda, l'utilizzo di sistemi centralizzati di produzione d'energia ma con le centraline di controllo in ciascun alloggio, assicurano nella casa ecologica un risparmio energetico del 40-60%. Acqua: l'uso razionale dell'acqua conseguibile attraverso l'uso di dispositivi di riduzione delle portate all'utilizzo (acceleratori di flusso), l'uso di scarichi dei wc a doppio scarico e alimentati da rete duale, il recupero delle acque meteoriche e delle acque grigie, trattate e riutilizzate, consente un risparmio sui consumi d'acqua (e quindi anche di depurazione) di circa il 30%. In euro il risparmio è abbondantemente superiore al 40%. Al nord, ad esempio sommando le spese d'acqua e depurazione, energia elettrica e riscaldamento per un appartamento di 100 metri quadrati se ne vanno ogni anno 1.385 euro; con la casa ecologica si risparmiano 592,5 euro l'anno e così il costo delle bollette si attesta a 792,5 euro (il 42,8% in meno). Analogo discorso al centro, dove la casa tradizionale consuma energia e acqua per 1.335 euro, mentre l'ecoabitazione non supera i 777 euro (risparmio del 41,8%), mentre al sud - dove le spese per il riscaldamento incidono meno, il risparmio è comunque del 41,4%.

Ecco il confronto delle spese annuali per 100 mq nella casa tradizionale e nella casa ecologica. Il totale è espresso in euro, sommando gli importi delle tre voci acqua e depurazione, energia elettrica, riscaldamento.

	Casa tradizionale				Casa Ecologica	
	Acqua e depurazione	Energia Elettrica	Riscaldamento Totale	Totale	Totale	Risparmio
media	175	770	744	1685	1045	38%

La casa comune europea. Gli interventi di SHE. Saranno tutti ispirati alla medesima filosofia fin qui descritta gli eco-alloggi progettati e pronti a partire nell'ambito del programma europeo di SHE. Al momento sono in tutto 714, oltre a circa 1.000 alloggi realizzati da operatori "aggregati" al progetto in Italia. In Danimarca, nel comune di Aarhus ne verranno realizzati 250. In Francia a Bourgoin - Jallieu in provincia di Grenoble ne sorgeranno 60. Altri 100 a Porto in Portogallo e 312 in Italia. Nella Penisola sono, infatti, stati progettati 60 appartamenti ecologici a Teramo, 70 a Treviso, 40 a Brescia, 12 a Bologna e 130 a Pesaro, mentre sono già in fase di costruzione a Senigallia 70 appartamenti. In particolare questo progetto già avviato su un'area complessiva di 11.500 metri quadrati, prevede edificazioni su 4.300 metri quadrati, 3.500 metri quadrati di parcheggi e strade, 3.700 metri quadrati a verde e spazi pubblici, proprio a testimonianza di quell'equilibrio tra libero e costruito di cui si parlava all'inizio.

L'esperienza italiana. Prima ancora dell'avvio del progetto comune europeo Federabitazione - la federazione di settore di Confcooperative - aveva già dato vita al progetto "la casa ecologica", ossia ad una rete di cooperative per l'abitare sostenibile che definisce un insieme di linee guida che progettisti e costruttori dovranno seguire per ottenere i marchi di Qualità & Sostenibilità: Casa Qualità e Bioarchitettura. In breve tempo sono già 19 le cooperative che hanno deciso di aderire alla casa ecologica e che dunque si apprestano a realizzare interventi tesi alla sostenibilità del costruire e dell'abitare a Palermo e a Venezia, a Roma e Bologna, a Livorno come a Treviso.

"La parte più rilevante di questo progetto - spiega ancora Angelo Grasso - è che interessa l'edilizia popolare, ossia quel settore delle costruzioni che realizza le maggiori cubature e che interessa il maggior numero di famiglie in Italia. E' qui che, cambiando le modalità del costruire, si possono in prospettiva realizzare i maggiori

risparmi di energia e risorse, contribuendo al miglioramento complessivo della qualità ambientale delle città. Va peraltro sottolineato che una maggiore attenzione alle problematiche ambientali può determinare molte scelte a costo zero. Ridurre al minimo le superfici esterne, orientare correttamente gli edifici, considerare l'ambiente esterno come parte integrante della casa sono tutti accorgimenti che non comportano costi aggiuntivi, ma solamente una attenzione diversa da quella usuale". Altri elementi che portano a una migliore qualità progettuale e realizzativa si traducono invece in un inevitabile incremento dei costi di costruzione compresi tra il 7 e il 15%. "Ma anche a fronte di eventuali maggiori costi è possibile ipotizzare una serie di risparmi o vantaggi legati alla ecogestione degli edifici e alla possibilità di accedere a incentivi pubblici. Si può ottenere una riduzione degli oneri d'urbanizzazione da parte di comuni (fino a 3.000 euro ad alloggio), una via preferenziale nella concessione delle aree, un aumento della volumetria concessa o ancora un contributo aggiuntivo nei bandi regionali". Senza contare che il risparmio sulle bollette consentirà comunque di ammortizzare qualsiasi spesa aggiuntiva nel giro di 5-10 anni al massimo.

Peraltro proprio grazie alla casa ecologica di Federabitazione un condominio verde c'è già ed è quello, già citato prima, della Bovisa a Milano. E' affacciato su un parco di 10.000 metri quadrati, realizzato insieme all'edificio, in modo da ottimizzarne le prestazioni energetiche e la qualità ambientale. Utilizza l'energia solare, con il suo orientamento secondo l'asse est-ovest, sfruttando il guadagno termico e l'illuminazione naturale dell'esposizione a sud. Inoltre la posizione dell'intero complesso protegge dal vento di tramontana e aggetti e aperture permettono un miglioramento naturale del micro-clima interno. Le ampie finestre e porte-finestre rendono i locali di soggiorno molto luminosi, permettendo un maggior ingresso delle radiazioni solari (e un conseguente accumulo del calore) nelle medie stagioni e in quelle fredde, mentre le aperture più piccole sul lato nord riducono la dispersione del calore. Per difendere gli alloggi dalla calura estiva i balconi aggettanti tengono in ombra le finestre. Anche il parco pubblico, realizzato e gestito dalla cooperativa, svolge una funzione di "regolatore climatico". Di fronte all'edificio sono piantati alberi ad alto fusto a foglie decidue così la facciata sud è ombreggiata d'estate mentre d'inverno il sole può filtrare attraverso i rami spogli. Nella parte del giardino esposta a nord sono invece sistemate piante resistenti al freddo. **E qui, bollette alla mano, gli abitanti possono già dimostrare di avere spese per le utenze inferiori del 30% rispetto ai loro vicini.**

La direttiva europea sul rendimento energetico nell'edilizia. La casa ecologica, è naturale, risponde già pienamente anche alle recenti indicazioni della **direttiva europea sul risparmio energetico in edilizia.** Si tratta del provvedimento varato nel dicembre dello scorso anno che si colloca nel complesso delle misure e degli interventi necessari per conformarsi al protocollo di Kyoto e che aspira a fare parte integrante anche dei pacchetti di proposte volte ad assolvere agli impegni assunti in altre sedi. La gestione del fabbisogno energetico rappresenta un importante strumento per consentire alla Comunità di influenzare il mercato mondiale dell'energia e quindi la sicurezza degli approvvigionamenti nel medio e lungo termine. L'energia impiegata nel settore residenziale e terziario, infatti, composto per la maggior parte di edifici, rappresenta oltre il 40 % del consumo finale di energia della Comunità. Essendo questo un settore in espansione, i suoi consumi d'energia e quindi le sue emissioni di biossido di carbonio sono destinate ad aumentare. L'obiettivo del nuovo provvedimento è quello di promuovere il miglioramento del rendimento energetico delle abitazioni dell'Ue tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni per quanto riguarda il clima degli ambienti interni e l'efficacia sotto il profilo dei costi. Poiché gli edifici influiscono sul consumo energetico a lungo termine, tutti le nuove costruzioni dovrebbero essere assoggettate a prescrizioni minime di rendimento energetico stabilite in funzione delle locali condizioni climatiche. La direttiva prevede inoltre l'introduzione di un attestato di certificazione energetica che dovrà essere messo a disposizione del proprietario o del futuro acquirente o locatario in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, e la cui validità sarà di dieci anni al massimo. La certificazione per gli appartamenti di un condominio potrà consistere in una certificazione comune dell'intero edificio per i condomini dotati di un impianto termico comune od anche sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio.