

OGGETTO: ANALISI CASO STUDIO DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE IN CONDOMINIO

Redattore: Arch. Paolo Chiappero – Pinerolo (TO) – Esperto in Gestione dell'Energia ed in architettura sostenibile.

Contatti: pchiappero@gmail.com cell. 335/7518571

1. PREMESSA

Il presente studio, sintetizzato e semplificato, per facilitare la lettura dei risultati, prende in considerazione l'ipotesi della sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) di un condominio anni sessanta, ubicato in una regione del Nord Italia, e il suo autofinanziamento tramite i risparmi energetici e di manutenzione in un arco temporale di 20 anni .

Per semplificare ulteriormente si è proceduto ad analizzare un alloggio di pezzatura media di 100 mq contenuto all'interno di un condominio di almeno 40 alloggi.



2. CONDIZIONI PRELIMINARI

L'intervento di sostituzione edilizia, al di là delle problematiche riguardanti la sostenibilità economica dell'intervento che sarà affrontata più avanti, ha come principale difficoltà quella di mantenere sino alla realizzazione del nuovo edificio la possibilità di abitazione da parte dei condomini .

La proposta che si intende attuare è quella di realizzare il nuovo edificio in area libera limitrofa al fabbricato da demolire il quale verrà abbattuto solo dopo il trasferimento degli abitanti nel condominio ex novo.

In tale modo si limitano al minimo i disagi per i residenti e i costi per gli stessi.



L'area sul quale realizzare il fabbricato potrebbe essere già disponibile nella proprietà condominiale stessa (giardino, cortile, ecc.) oppure essere messa a disposizione dell'Amministrazione comunale la quale acquisirebbe in cambio quella liberata dal fabbricato esistente che verrà abbattuto.

Tale condizioni richiedono necessariamente l'adeguamento delle norme di attuazione dei Piani Regolatori le quali dovranno prevedere esplicitamente tale possibilità di realizzare un edificio prima di demolire quello esistente. A garanzia della demolizione si potrà sottoscrivere apposita convenzione che vincoli il rilascio dell'agibilità dei nuovi alloggi all'abbattimento del fabbricato attuale.

3. LE FASI OPERATIVE DELL'OPERAZIONE

Sotto l'aspetto edilizio l'intervento si articola in tre fasi

1. Fase: Costruzione nuovo edificio in prossimità di quello da sostituire
2. Fase: Demolizione fabbricato esistente a seguito del trasloco degli abitanti nel nuovo edificio
3. Fase sistemazione dell'area liberata

L'area liberata consentirà quindi di replicare l'operazione sul fabbricato limitrofo e così via.

1. Fase: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO SULL'AREA LIBERA LIMITROFA AL FABBRICATO ESISTENTE



2-3 Fase : DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE E SISTEMAZIONE AREA LIBERA



4. COSTI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO UTILIZZATI PER LO STUDIO DI FATTIBILITA'

I parametri economici fondamentali per la verifica della fattibilità dell'operazione di sostituzione edilizia sono stati desunti dall'esperienza professionale e dall'esame del mercato delle costruzioni edilizie. Sarebbe comunque auspicabile un approfondimento del tema con ulteriori verifiche ed analisi che potrebbero anche migliorare i risultati ottenuti dal presente studio.

Si sono determinati i costi medi di manutenzione e mantenimento di un alloggio anni '70 ed i costi di demolizioni e ricostruzione di un edificio equivalente. Inoltre si sono esplorate le opportunità fiscali ed urbanistiche sulla base delle attuali normative.

Ulteriori sviluppi ed agevolazioni che potrebbero nascere potrebbero migliorare ulteriormente la situazione che si ritiene comunque già favorevole.

4.1 STIMA DEI COSTI DI MANTENIMENTO DI UN ALLOGGIO IN EDIFICAZIONE ANNI 70

La stima dei costi di mantenimento di un alloggio in edilizia residenziale anni 70 è stata determinata in €4750/annui secondo i seguenti presupposti

4.2 SPESE ENERGETICHE DI RISCALDAMENTO

Si riporta di seguito uno studio effettuato nel 2014 da Legambiente e Rete Irene nell'ambito del progetto Condomini Efficienti che bene rappresenta lo stato dell'edificato residenziale sul nostro territorio.

Il 70% dei condomini in classe energetica G o F: ciascuno in media consuma come un'auto che percorre circa 33mila km

A Milano oltre 200mila abitazioni si sono dotate di un certificato energetico (fonte catasto CEER). Di queste oltre la metà (52%) sono in classe energetica G (la peggiore) e il 18% in classe F. In totale quindi il 70% delle case certificate ricade nelle due classi energetiche peggiori. Solo lo 0.6% appartiene alla classe A o A+. Il risultato? Un elevatissimo consumo energetico, che costa sia in termini economici che ambientali.

Da quanto sopra esposto possiamo dedurre che un alloggio tipo di 100 mq in classe energetica G o F possa avere costi energetici, alle attuali tariffe, per il solo riscaldamento invernale di € 2.800 € annui.

3.2 SPESE ENERGETICHE ELETTRICHE

Le spese energetiche sotto l'aspetto elettrico sono state prese in considerazione solo per quanto riguarda i consumi condominiali, lasciando come base di calcolo invariati quelli privati domestici.

Si assume che in media ogni alloggio di 100 mq spenda circa 350 €/ annui per i consumi elettrici condominiali (luci scale, pompe riscaldamento, ascensore)

3.3 SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Non sono state tenute in considerazione per il conto economici, seppur si possano ipotizzare in diminuzione nel futuro fabbricato, e quindi valutate con lo stretto valore attuale.

3.4 SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Negli edifici datati , con oltre quarant'anni di vita, è probabile che vi siano importanti lavori di manutenzione da realizzare per l'inevitabile vetustà degli impianti e delle strutture tra cui si segnalano i più importanti:

- impianti idraulici con tubazioni in acciaio o piombo	5.000 € / alloggio
- impianti di scarico	1.000 €/ alloggio
- impianti ascensore	1.000 €/ alloggio
- coperture dei fabbricati	3.000 €/alloggio
- lattonerie	500 €/alloggio
- impermeabilizzazioni	500 €/alloggio
- frontalini balconi	1500 €/ alloggio
- serramenti	8000 €/alloggio
- caldaia e contabilizzazione	3000 €/alloggio
- impianti elettrici	2000 €/alloggio

Per un totale € 25'500 €/alloggio

Costi medi annuali nei prossimi 20 anni 1'275 €/annui

Sia assume quindi che in media in alloggio 100 mq anni '70 debba sostenere in media una spesa di 1'275 €/annui per la manutenzione straordinaria

3.5 STIMA DEI PARAMETRI FONDAMENTALI DI COSTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Premesso che il caso studio riguarda un alloggio tipo di 100 mq e che nella futura realizzazione si intende replicare di identiche dimensioni, anche se potrebbero esserci esigenze di riduzione di superficie (ad es. alloggio per anziani o giovani coppie), si sono ipotizzate questi parametri tecnico economici:

- costo di demolizione :	100 €/mq (iva incl)
- costo realizzazione nuovo edificio	1080 €/mq (iva incl)
- costo sistemazione area liberata dopo la demolizione	75 €/mq
- classe energetica nuovo edificio	A
- Spese energetiche di mantenimento	400 €/annue
- spese di manutenzione straordinarie nei prossimi 30 anni (primi 10 anni nulle in quanto in garanzia del costruttore)	250 €/annui

3.6 INCENTIVI E DETRAZIONI FISCALI APPLICABILI

L'ENEA riconosce l'applicabilità della detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un immobile con la stessa volumetria e variazione della sagoma

Come noto, dal 21 agosto 2014, è stata modificata la definizione urbanistica di "ristrutturazione edilizia", contenuta nell'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001 (cd. "Testo unico dell'edilizia"), nella quale ora rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella «demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria».

In sostanza, la nuova disposizione non richiede più, nell'ambito di lavori di demolizione e ricostruzione, il mantenimento della sagoma originaria dell'edificio, ferma restando la qualifica dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" in costanza di volumetria.

La modifica normativa si riflette sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni per il recupero (cd. "50%") e l'efficientamento energetico (cd. "65%") degli immobili, sia sull'aliquota IVA applicabile agli interventi edilizi.

In sostanza, alla luce del nuovo assetto normativo, l'ENEA riconosce un allargamento dell'ambito applicativo della detrazione del 65%, tenuto conto che i medesimi interventi, prima qualificati come "nuova costruzione", ora rientrano nella nozione di "ristrutturazione", risultando, così, ammessi al beneficio.

Pertanto, si ritiene che la nuova nozione di "ristrutturazione" comporti un ampliamento delle fattispecie agevolabili anche ai fini:

- della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie.
- dell'IVA con l'aliquota ridotta del 10%, ai sensi del n.127-quaterdecies, della Tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972.

Infatti, sia la detrazione del 50%, che l'aliquota IVA agevolata sono riconosciute per l'esecuzione, tra l'altro, degli interventi di recupero incisivo individuati nell'art.3, co.1, lett.c, d ed f, del D.P.R. 380/2001 (ossia, rispettivamente, "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica").

Nel caso specifico si prende in considerazione una famiglia dell'Italia Nord-Ovest con reddito medio di 20.800 € (fonte istat 2013) con livello impositivo quindi di € 5016 €

Assodato che le detrazioni fiscali del 50% sulla ristrutturazione e del 65% sulla riqualificazione energetica sono cumulabili, si può affermare che su un investimenti 128'500, 85'000 € siano costi derivanti da ristrutturazione e 43'500 € per miglioramento energetico.

Le detrazioni fiscali ottenibili sarebbero quindi a pari a 42'500 € per la ristrutturazione edilizia e di 28'275 € per la riqualificazione energetica con un totale di 70'775 €: La rateizzazione annua decennale prevista per legge è quindi di 7'077,5 € di detrazione fiscale massima.

Sulla base del livello impositivo a carico della famiglia media pari ad € 5'016 € la detrazione utilizzata per il presente studio sarà quindi di € 5'016 in quanto inferiore a quanto detraibile con gli incentivi fiscali.

Essendo la detrazione una rata decennale metro il presente studio è su base trentennale sui prevede una distribuzione degli incentivi su trenta"ni per cui la rata annua sarà di € 1'672,00

3.7 ONERI CONCESSORI AGEVOLATI

In ambito urbanistico , il fatto di essere inquadrati come Ristrutturazione Edilizia, comporta che la pratica non è soggetta ad oneri di urbanizzazione in quanto già pagati per la realizzazione dell'edificio esistente.

Sarebbe quindi applicata unicamente il Contributo sul Costo di Costruzione pari ad 1/3 del 5% del costo di ristrutturazione, che sulla base di un parametro di costruzione pari a 1200 €/mq risulterebbe essere di 20 €/mq di superficie residenziale realizzata. Anche in questo caso sarebbe auspicabile che detta tassazione venisse abolita nell'abito della sostituzione edilizia.

5. ANALISI INVESTIMENTI NECESSARI PER LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Si passa ora ad analizzare i costi demolizione e ricostruzione dell'ipotetico alloggio di 100 mq secondo i presupposti economici di cui sopra

a) Terreno (nella disponibilità del condominio o del comune)	€	0,00
b) Spese tecniche	€	5'000,00
c) Oneri concessori : 20€/mq x 100 mq	€	2'000,00
d) Costruzione nuovo fabbricato : 1100€/mq x 100	€	110'000,00
e) Demolizione fabbricato : 50€/mq x 100mq	€	5'000,00
f) Costi trasloco	€	2'000,00
g) Sistemazione a verde area sedime fabbricato demolito	€	1'000,00

Totale investimenti richiesti € 125'000,00

6. ANALISI FORME DI FINANZIAMENTO DELL'INVESTIMENTO

Si ipotizza di finanziare l'investimento con un normale mutuo costruttori anche se sarebbe auspicabile una regia pubblica che eventualmente potrebbe tramite Cassa Depositi e Prestiti erogare mutui agevolati. Tali mutui potrebbero trovare copertura finanziaria tramite l'emissione pubblica di BTP trentennali. Il TAEG per il mutuo utilizzato è il 2,79 % (IRS 30A + 1,90%) a tasso fisso.

Sulla base dell'investimento di 125'000 € la rata mensile costante è di 503,00€ pari a 6036,00 € annui

7. ANALISI DELLE FORME DI AUTOLIQUIDAZIONE DEL FINANZIAMENTO

Come analizzato sopra il proprietario dovrà corrispondere al finanziatore (si auspica lo Stato) la somma annua di 6205,56€ per ammortizzare l'investimento necessario alla costruzione del nuovo alloggio.

Si vuole qui dimostrare che attraverso i risparmi energetici e gli sgravi fiscali già esistenti detta somma è praticamente ripagata per cui il livello di spesa per il proprietario non cambia o varia su livelli sostenibili.

6.1 SPESE ANNUE PROPRIETARIO

Quota ammortamento annua finanziamento	€ 6'036,00
Somma	
Spese energetiche di mantenimento nuovo alloggio di cui p.to 3.5	€ 400,00
Spese medie di manutenzione straordinaria di cui al p.to 3.5	€ 250,00
Totale spese annue	€ 6'686,00

6.2 RISPARMI ANNUI PROPRIETARIO

Costi energetici termici vecchio alloggio di cui al p.to 3.2	€ 2'800,00
Costi energetici elettrici di cui al p.to 3.2	€ 350,00
Costi di manutenzione straordinaria vecchio alloggio p.to 3.4	€ 1.275,00
Detrazioni fiscali (ripartite sui trent'anni)	€ 1'672,00
Totale risparmi annui	€ 6'097,00

8. CONCLUSIONI

Come di può notare, sulla base delle premesse fatte, i costi sostenuti dal proprietario per il nuovo alloggio sono di 6'686,00 contro un risparmio generato di 6'097,00 con di un aggravio di spesa di soli 589 €

Si vuole sottolineare però che tale aggravio deriva principalmente dal livello impositivo considerato (20'800 € annui di reddito medio) che impediscono di utilizzare gli sgravi fiscali in modo completo

Già un livello di reddito familiare pari a 27'300,00 consentirebbe di avere una detrazione fiscale ripartita sui trent'anni pari a 2'261,00 € che potrebbe in pareggio le spese con i risparmi

Vi è da aggiungere inoltre che l'edilizia datata anni 50-60-70 era caratterizzata da ambienti sovradimensionati rispetto alle attuali esigenze abitative. Vi è l'alta probabilità che i proprietari (soprattutto single, anziani, giovani coppie) richiedano alloggi di dimensioni inferiori agli attuali ottenendo in cambio remunerazioni per la cessione del diritto edificatorio. Tali monetizzazioni potranno contribuire a mitigare gli investimenti ed i relativi ammortamenti.

9. RISULTATI ATTESI

8.1 Rilancio del comparto edilizio

Con una campagna di sostituzione edilizia sostenuta da un programma coordinato e da adeguate incentivazioni, si otterrebbe sicuramente il rilancio del comparto edilizio

L'incentivazione alla sostituzione edilizia potrà anche sbloccare molti investimenti privati oltre a quelli pubblici.

Nell'ipotesi di sostituire il 10% del patrimonio edilizio del periodo anni 50-60-70, quindi circa 1.000.000 di abitazioni l'investimento presumibile sulla base della valutazioni soprariporate sarebbe di 12'500'000'000 € (dodicimiliardi di euro)

8.2 Miglioramento urbanistico e paesaggistico

La sostituzione edilizia potrà contribuire in modo determinate al rinnovamento ed alla riqualificazione delle città soprattutto delle periferie.

Si ritiene necessario in quest'ottica anche l'incentivazione alla costruzione multipiano che consentirà di realizzare equivalenti superfici abitabili liberando però ampie aree di terreno che potranno essere destinate a verde urbano e spazi pubblici necessari al miglioramento urbanistico, ambientale e paesaggistico.

Di particolare interesse nell'ambito della riqualificazione urbana, sarà quello che definiremo "Effetto Domino", cioè la sostituzione progressiva di un intero isolato derivante dal fatto che a seguito della prima sostituzione edilizia si otterrebbe un nuovo terreno libero ove poter edificare un secondo edificio in sostituzione di un altro nello stesso ambito. L'operazione ripetuta più volte consentirà di rigenerare interi ambiti edilizi.

Di seguito si riporta una simulazione fotorealistica dell'effetto domino su una intera via.



Stato attuale



1. Fase Costruzione nuovo edificio



2-3 Fase Costruzione nuovo edificio e sistemazione area libera



4- Costruzione secondo edificio



5- Demolizione e costruzione terzo edificio



6- Demolizione e costruzione quarto edif

8.3 Miglioramento della qualità edilizia

L'utilizzo di tecniche costruttive a basso impatto ambientale, la nuova sensibilità che negli anni si è sviluppata verso la qualità urbana, consentirà di avere edifici meno impattanti per l'ambiente e più adeguati alla vita dei cittadini. Inoltre nei nuovi edifici ad alta efficienza energetica si avrà un maggior confort abitativo con positive ripercussioni sulla salute psicofisica degli abitanti.

8.4 Miglioramento della sicurezza statica ed antisismica

Si vuole sottolineare un'ulteriore situazione a vantaggio della sostituzione edilizia, quello della realizzazione di edifici antisismici, che la ristrutturazione edilizia di un fabbricato abitato rende di fatto infattibile. I vantaggi economici di tale adeguamento non sono quantificabili immediatamente ma i numerosi eventi sismici che si sono verificati in Italia dal dopoguerra ad oggi hanno dimostrato quanto siano impegnativi i costi della ricostruzione post evento.

Di seguito si espone uno studio della Sapienza di Roma riguardo allo stato dell'edificato in Italia in ambito antisismico.

Con riferimento al censimento del 2001, su un totale di 27.291.993 abitazioni (corrispondenti a 11.226.595 edifici), **più del 60% risulta essere stato costruito prima del 1971** (vedi Figura 1). La distribuzione è abbastanza omogenea sul territorio nazionale, con una punta superiore all'80% in Liguria, seguita da Piemonte e Toscana ed un minimo intorno al 50% in Sardegna.

Questo semplice dato fornisce una chiara misura della vetustà del patrimonio residenziale italiano e della scarsa adeguatezza ai moderni requisiti di progettazione antisismica.

A questo, si aggiunge la variazione di zonizzazione sismica (e conseguente applicazione di norme progettuali adeguate) che ha subito il territorio italiano negli ultimi anni (vedi Figura 2). Si può dire che, nonostante le prime normative sismiche italiane risalgono all'inizio del XX secolo, solo nel 1984 si è avuta una classificazione del territorio italiano con criteri abbastanza omogenei. Ciò implica che costruzioni fino a tutto il 2003, localizzate in quei Comuni che non erano dichiarati zona sismica non rispondono alle normative costruttive di settore.



Figura 1 – Abitazioni per anno di costruzione (elaborazione dati ISTAT 2001)

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva, il censimento ISTAT del 2001 ci dice che il patrimonio italiano è costituito da 6.903.982 edifici in muratura in laterizio (61,50%), 2.768.205 in calcestruzzo armato (24,66%) e 1.554.408 con altre caratteristiche.

Pinerolo lì 15.06.2015

Arch. Paolo Chiappero