

GL /XQHGu JLXJQR

# Sommario Rassegna Stampa

<b>Pagina</b>	<b>Testata</b>	<b>Data</b>	<b>Titolo</b>	<b>Pag.</b>
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Edilizia in cerca di soluzioni per abbassare le emissioni: dal legno alla canapa dalla pagli (A.Dell'orto/M.Voci)</i>	3
14	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Casse, cala l'immobiliare Patrimonio a 114 miliardi (V.Uva)</i>	4
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Salva casa, decisive le regole locali (C.Dell'oste/G.Latour)</i>	5
<b>Rubrica Ambiente</b>				
18	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Uffici, ecco il modello che calcola l'impatto ambientale in fase d'uso (A.Paparo)</i>	8
<b>Rubrica Professionisti</b>				
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Sulle attestazioni rischi penali per i professionisti: tutte le cautele (G.Saporito/F.Di Mauro)</i>	10
<b>Rubrica Fisco</b>				
1	Il Sole 24 Ore	24/06/2024	<i>Il labirinto degli sconti sui lavori in quattro, cinque o dieci anni (G.Gavelli)</i>	12
1	Italia Oggi Sette	24/06/2024	<i>Affari legali - Risarcimenti. Incidenti, domanda modificabile post Ctu (D.Ferrara)</i>	14

Edilizia in cerca di soluzioni per abbassare le emissioni: dal legno alla canapa, dalla paglia al riso

Dell'Orto e Voci — a pag. 3

# Legno, canapa, sughero e lana arginano le emissioni del mattone

## Edilizia

Dai materiali per costruire alle sostanze isolanti, l'innovazione corre veloce

**Andrea Dell'Orto**  
**Maria Chiara Voci**

Il 37% delle emissioni di CO<sub>2</sub> e oltre il 34% dei consumi globali di energia dipendono dalla filiera edile, come rivela il "2022 Global Status Report for Buildings and Construction" dell'Onu. Il cambio di rotta è urgente. Da dove partire? Ampliando lo sguardo dall'efficienza energetica al ciclo di vita di un edificio, a partire dai materiali con cui è costruito.

L'impronta ecologica di un immobile è la somma delle impronte di carbonio dei singoli materiali in esso impiegati e delle emissioni dei processi produttivi correlati. La CO<sub>2</sub> è uno dei parametri da considerare (non l'unico). Maggiore è la quantità di componenti di origine naturale o vegetale, estratti o lavorati a bassa intensità di energia, riciclati, reperiti a km zero, maggiore sarà la sostenibilità finale. Per questa valutazione è stato introdotto Level(s) — un modello di analisi LCA (life cycle assessment) che doterà gli edifici di un "attestato" di sostenibilità oltre che di prestazione energetica —, richiamato sia nella Direttiva EPBD IV sia nei Cam (criteri ambientali minimi) per gli appalti pubblici.

Legno, canapa, scarti e sottoprodotti di filiere alimentari, forestali e tessili, sughero, erba e lana sono gli ingredienti di una nuova edilizia, che

punta anche a processi più efficienti, con la prefabbricazione dei componenti per l'assemblaggio in cantiere o lo "stampaggio" in loco.

L'unico materiale strutturale riconosciuto dalla legge in Italia (al pari di calcestruzzo, acciaio o laterizio) è il legno, sempre più protagonista anche nei multipiano e in contesti urbani. «Deve però essere impiegato con consapevolezza», spiega Guido Callegari, architetto e docente al Politecnico di Torino. «Gli errori in fase progettuale ed esecutiva possono tradursi in problemi costruttivi gravi, specie sulla durabilità». Inoltre, per essere sostenibile, il legno deve provenire da foreste certificate e da filiere controllate — marchi di filiera PEFC o FSC — e «per coerenza — prosegue Callegari — va abbinato a materiali come fibra di legno, sughero, isolanti vegetali e finiture traspiranti e a base di calce o argilla». Bisogna però fare i conti con la limitatezza della materia prima e l'assenza di una filiera italiana di trasformazione, che, secondo dati di Assolegno Federlegno arredo, a fronte di un mercato interno di circa 3.600 nuovi edifici/anno (circa l'8% del totale), obbliga ad importare elevate quantità di semilavorati da Austria e nord Europa.

Tra i materiali non strutturali più promettenti spicca la canapa, usata come isolante o per tamponamenti e tramezzi. «La canapa si coltiva con poca acqua, assorbe molta CO<sub>2</sub>, cresce veloce anche in climi mediterranei,

con più raccolti in un anno», spiega Patrizia Aversa, tecnico del Centro di ricerche di Brindisi dell'Enea, parte attiva del progetto Rehouse, un Horizon Europe quadriennale che coinvolge esperti multidisciplinari dei centri di Brindisi, Bari e Bologna, l'Università della Basilicata oltre ad aziende e partner europei. «Impastata con prodotti a base di calce, è usata per produrre mattoni con processi a freddo, da usare in cantiere in modo analogo all'edilizia tradizionale. Stiamo monitorando diversi casi studio in Puglia e Sicilia e i risultati sono incoraggianti, sia nell'isolamento invernale sia estivo. Manca però l'industrializzazione produttiva per rispondere a una domanda crescente, come avviene ad esempio in Francia». Discorso analogo vale per altri sottoprodotti: ad esempio, quello della filiera del riso, che sulla base della produzione annua in Italia potrebbe essere impiegato per il retrofit di 115mila edifici l'anno. Fra gli isolanti di nuova generazione anche la lana di pecora, la paglia o l'erba: prodotti che in alcuni casi dispongono già di marcatura CE.

Anche le filiere tradizionali si evolvono per competere e rispettare i Cam, ad esempio sulle percentuali di riciclato. «Parlando di cemento — spiega Gian Luca Guerrini, esperto di sostenibilità dei materiali — si lavora sull'abbattimento o la cattura di CO<sub>2</sub> nella produzione del clinker, e sulla riduzione della percentuale del clinker nel prodotto, tutto a parità di caratteristiche e durabilità». Resta aperto un tema di prezzo. La mancanza di filiere industriali e di quantità significative di prodotto, unite al costo di trasporti e processi, rende la strada ancora in salita.



**Strada in salita per via dei prezzi elevati dovuti alla mancanza di una filiera produttiva strutturata**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RELAZIONE COVIP

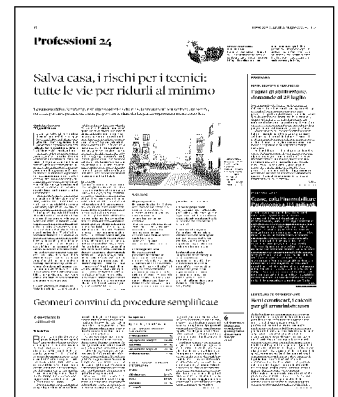
## Casse, cala l'immobiliare Patrimonio a 114 miliardi

Scende ancora la quota di investimento nel mattone delle Casse di previdenza dei professionisti. Secondo i dati dell'ultima relazione Covip (l'Autorità che vigila anche sulla previdenza privata) gli investimenti immobiliari delle Casse (compresi i fondi) sono scesi dal 20,8% del 2019 al 16,5% del 2023. Nell'ultimo anno poi ammontano complessivamente a 18,8 miliardi di euro, in diminuzione di 1,3 punti percentuali rispetto al 2022. In calo anche la quota di immobili di proprietà diretta: 2,7 miliardi di valore (-2,3% nel quinquennio).

In tutto il patrimonio delle Casse a fine 2023 si attestava a 114,3 miliardi, contro i 103,8 dell'anno precedente. «La variazione è stata determinata – si legge nella Relazione –, oltre che dal saldo tra contributi incassati e prestazioni erogate, soprattutto dall'andamento positivo dei mercati finanziari». La fetta maggiore delle risorse è investita in titoli obbligazionari: 43,1 miliardi, di cui 19 miliardi in titoli di Stato dell'area euro, in maggior parte italiani. Gli investimenti azionari ammontano a 9,6 miliardi, per il 52% investiti in imprese italiane. Le Casse detengono anche 2,4 miliardi di quote del capitale di Banca d'Italia.

—V.Uv.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Salva casa, decisive le regole locali

## Immobili

### Piani regolatori e leggi regionali possono facilitare alcune regolarizzazioni

In attesa di vedere come sarà modificato dal Parlamento il decreto Salva casa, le prime

analisi sull'applicazione della sanatoria ad alcuni casi tipo a Roma, Milano e Bologna dimostrano che spesso i piani regolatori comunali e le leggi regionali possono facilitare (o rendere più complessa) l'applicazione delle nuove regole e delle nuove soglie di tolleranza. Mercoledì scade il termine per gli emendamenti in commissione Ambiente alla Camera.

**Dell'Oste e Latour** — a pag. 5

## Piani regolatori e leggi regionali dettano i confini del Salva casa

**Pratiche edilizie.** Mercoledì scade il termine per gli emendamenti al decreto 69: in attesa delle modifiche i Prg come quello di Roma o le normative come quella dell'Emilia-Romagna semplificano le sanatorie

### Cristiano Dell'Oste Giuseppe Latour

Anche le sanatorie del Salva casa si muoveranno – in qualche modo – sui binari dell'autonomia differenziata. Se le regole del decreto legge 69/2024 sono identiche in tutta Italia, la loro declinazione concreta cambierà molto a seconda dei territori in cui sono collocate le opere da regolarizzare. Le indicazioni di un piano regolatore o la presenza di una legge regionale, in un settore dove i governatori hanno molti poteri, potrebbero fare la differenza. E anche le modifiche che saranno introdotte con la conversione in legge dovranno misurarsi con le regole locali (il decreto è ora in commissione Ambiente alla Camera e mercoledì scade il termine per la presentazione degli emendamenti).

Una veranda realizzata senza permessi. Un balcone costruito fin dall'inizio, ma non dichiarato nei titoli depositati in Comune. Una casa monofamiliare con una stanza in più rispetto a quanto assentito all'inizio. Sono tutti casi in cui i margini concreti di sanabilità – e il co-

sto delle sanzioni – possono dipendere dalle scelte locali. A Roma, ad esempio, alcune norme del Prg potrebbero incastrarsi in modo interessante con il nuovo accertamento di conformità previsto per le difformità parziali. Nell'area della città consolidata – quindi fuori dal centro storico – gli ampliamenti sono regolarizzabili, a determinate condizioni, anche se portano un aumento di superficie utile fino al 10%: quindi, verande o stanze più grandi potrebbero risultare sanabili anche se non ricadono nei confini delle nuove tolleranze. Grazie al nuovo meccanismo definito dal decreto 69, infatti, potrebbero incassare la conformità urbanistica. Il Comune, poi, avrebbe la possibilità, per rilasciare il titolo in sanatoria, di richiedere ai proprietari adeguamenti, come l'efficientamento energetico della struttura.

A Bologna un ruolo decisivo potrebbe averlo la legge regionale 23/2004. È, sicuramente, una delle normative più avanzate in tema di regolarizzazione delle piccole difformità: molte delle innovazioni inserite nel Salva casa sono infatti ispirate ai suoi contenuti. Tra questi, in materia di tolleranze, spicca l'ar-

ticolo 19-bis, che fa salvo il legittimo affidamento dei proprietari, con un meccanismo che molti vorrebbero inserire anche nella legge nazionale. Quindi, se il Comune ha già rilasciato l'agibilità a una casa, tutte le difformità presenti nell'immobile si considerano sanate. In questo modo, anche la presenza di cubatura difforme oltre i limiti indicati per le tolleranze del Salva casa potrebbe essere regolarizzata (si vedano le schede in pagina).

Dove il Prg o le leggi regionali non danno particolari appigli, il Salva casa fornisce comunque opportunità. È il caso di Milano, dove potrebbero entrare in gioco le tolleranze esecutive. Ad esempio, quelle relative agli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, che si considerano regolarizzati in automatico. In questo modo, potrebbe essere sanabile la presenza di balconi non indicati sui titoli comunali. Purché la loro realizzazione risalga all'epoca di costruzione dell'edificio. E purché questa circostanza possa essere provata in qualche modo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**In Professioni 24 - A Pagina 14**  
I rischi per i professionisti

**Gli esempi in tre città**

*Hanno collaborato*

**Fabio De Castro (Roma), Giovanni Govi (Bologna),  
Clara Rognoni Valeriani (Milano)**

**LA VERANDA**

**Veranda di 6 mq realizzata negli anni '90 sul balcone di un appartamento di 110 mq, in condominio edificato nel 1960; zona periferica.**

Il nuovo accertamento di conformità previsto dal Salva casa impone la verifica dei parametri urbanistici solo al momento di presentazione della domanda. È decisivo controllare cosa prescrive il piano regolatore. A **Roma**, all'interno della città consolidata, per gli interventi di ampliamento, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, è consentito, ad alcune condizioni, un incremento massimo del 10% della superficie utile e del volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti.

Quindi, una veranda come quella descritta, ad esempio nel quartiere don Bosco, in un appartamento di 110 metri quadri, sarebbe sanabile con il nuovo accertamento di conformità. A **Milano** potrebbe

essere sanabile con procedura onerosa, ma unicamente ove ricorrano i presupposti e i requisiti della normativa ordinaria (norme nazionali e regionali). In base al decreto Salva casa, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria per le difformità parziali sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi. Calando questo calcolo nella pratica, si vede che il tetto massimo (pari a **30.984 euro**) non è difficile da raggiungere. Nell'esempio della veranda di 6 metri quadri, ipotizzando un valore al metro quadro di circa **2.400 euro** della superficie sanata, si arriva a **28.800 euro**. In zone di pregio maggiore, insomma il tetto dei 31 mila euro sarebbe facilmente superato. Sempre che i Comuni non diano indicazioni diverse (e più permissive) per il calcolo di queste sanzioni.

**IL BALCONE**

**Balcone di 4 mq presente dall'origine in un appartamento in fabbricato costruito negli anni '50, ma non dichiarato nei titoli depositati in Comune; zona semicentrale.**

Può essere decisivo riuscire a provare la realizzazione di un elemento difforme durante la costruzione dell'edificio. Ciò è possibile farlo con evidenze strutturali, testimonianze, vecchie foto, perizie, atti catastali o di acquisto, agibilità. Nella città di **Milano** l'obbligo di licenza edilizia o titolo

equivalente c'è dal 1° agosto 1921. In questo caso, per un immobile privo di vincoli, che presenti sin dalla costruzione un balcone non dichiarato nei titoli comunali e realizzato negli anni '50, sarà possibile rientrare nelle nuove tolleranze esecutive: ora la legge fa riferimento agli «errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere». Non servirà una sanatoria esplicita, ma questi elementi andranno dichiarati da un tecnico al momento della presentazione di un nuovo titolo in Comune.

**L'AMPLIAMENTO**

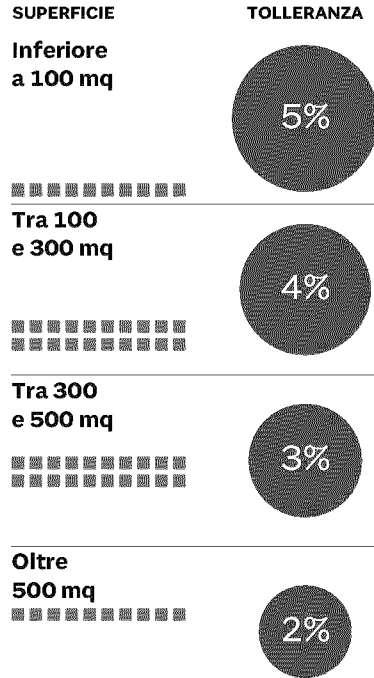
**Abitazione monofamiliare di 200 mq complessivi, costruita nel 1988, realizzando una superficie di oltre il 10% superiore a quanto assentito con il titolo abilitativo; zona periferica.**

È esclusa la possibilità di invocare le tolleranze costruttive appena ridefinite dal Salva casa, perché per un'unità con superficie utile tra i 100 e i 300 mq il nuovo limite è il 4 per cento. Il caso descritto, situato nella città di **Bologna**, potrebbe tuttavia già

risultare sanabile perché la legge regionale dell'Emilia Romagna 23/2004 (articolo 19-bis, comma 1-ter), tra le tolleranze, include le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo che non hanno impedito la certificazione di conformità edilizia e di agibilità o che il Comune ha espressamente accertato in un procedimento edilizio (senza contestare l'abuso né ostacoli all'agibilità).

**Le nuove soglie**

Le tolleranze costruttive del decreto Salva casa in base alla superficie utile delle unità immobiliari





## Giovedì il webinar sulla sanatoria edilizia

### **Appuntamento online alle 15**

Per esaminare l'ambito applicativo del decreto Salva casa e ragionare sulle possibili modifiche in conversione giovedì si terrà un webinar gratuito (su iscrizione)

organizzato da Smart 24 Tecnici. Oltre ai giornalisti della redazione del quotidiano, interverranno come relatori **Guido Inzaghi** (doppia conformità); **Andrea Di Leo** (i casi più comuni di sanatoria);

### **Fabrizio Pistolesi**

(adempimenti e responsabilità per i professionisti) e **Silvio Rivetti** (i riflessi del decreto sulle agevolazioni fiscali).  
*Per informazioni e per iscriversi:*  
**<http://s24ore.it/salvacasa>**

# Uffici, ecco il modello che calcola l'impatto ambientale in fase d'uso

**L'indicatore.** Per il Polimi i comportamenti dei dipendenti, dagli spostamenti ai pasti consumati e ai rifiuti prodotti alla scrivania, pesano al 50% delle emissioni

**Alexis Paparo**

Calcolare l'impatto ambientale di un ufficio non solo tenendo conto della sua struttura o dei suoi consumi energetici, ma prendendo in considerazione la componente umana, ovvero chi quello spazio lo vive e lo utilizza ogni giorno. È il Workplace Integrated Ecological Footprint Assessment (Wiefpa), l'indicatore elaborato dal Joint Research Partnership (Jrp) PropTech, partnership strategica fra il Real Estate Center del Dipartimento di Architettura, ingegneria delle costruzioni e Ambiente costruito (Abc), gestito da Fondazione Politecnico di Milano, e partner industriali come Covivio e Bnp Paribas, che viene presentato oggi alle 17 presso la torre Diamante di Bnp Paribas, a Milano. «Finora questa metodologia è stata utilizzata per rilevare l'impronta ecologica su scala urbana – come hanno fatto alcuni colleghi dell'Università di Siviglia», spiega Giandrea Ciaramella, direttore scientifico di Jrp e professore associato presso il Dipartimento di Abc del Politecnico di Milano. «Noi siamo riu-

sciti a circoscriverla al singolo edificio. Il lavoro è stato sviluppato da una dottoranda, Alice Paola Pomè, che dopo un periodo di ricerca proprio a Siviglia ha cercato di sposare il nostro approccio metodologico con l'esperienza dei colleghi spagnoli», continua Ciaramella. «L'approccio comporta un'analisi dei comportamenti delle persone, delle policy di sostenibilità delle aziende e della componente edificio, dati che finora non sono mai stati valutati insieme».

Il sistema di misura – che risponde al meglio in uffici con oltre 50 dipendenti – utilizza un indicatore specifico di sostenibilità, l'*Ecological footprint* sviluppato da Wachernagel e Rees nel 1996, per calcolare gli impatti ambientali e tradurli in ettari di terreno – anzi, in campi da calcio – necessari ogni anno per ricreare le risorse consumate e per assorbire i rifiuti e le emissioni generate. È stato già tradotto in un software in cui si

possono inserire facilmente i vari parametri e ottenere il risultato, e pensato per affiancarsi ad altre certificazioni (Leed e Breeam). Come queste, prescinde dalle specificità dei singoli Paesi ed è applicabile ovunque.

Ma quanto pesa, in media, la componente umana quando si parla di impatto ambientale di un ufficio? «I pasti, la generazione di rifiuti, la mobilità e gli spostamenti possono arrivare a pesare per il 50% dei consumi. Il calcolo è stato fatto anche tenendo conto del lavoro da remoto, perché da casa non si consuma zero», rileva Ciaramella. Una volta analizzati e misurati, i comportamenti dei lavoratori possono essere indirizzati attraverso policy mirate.

Adesso l'obiettivo di Jrp è aprirsi alla collaborazione con le aziende, farsi che utilizzino il modello, agiscano di conseguenza e condividano i risultati ottenuti, così da favorire il confronto. «Gli uffici sono i contenitori nei quali tutte le aziende hanno cominciato ad avviare delle politiche di contenimento dei consumi, ma il modello è applicabile a qualsiasi tipologia di edificio: scuole, università, impianti sportivi», conclude Ciaramella.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

👉 **L'unità di misura sono i campi da calcio necessari ogni anno da ricreare per assorbire l'inquinamento generato**













