

Regione Lombardia

Valutazione di massima dell'impatto generato dal

Progetto di legge regionale per il "rilancio edilizio"

(giugno 2009)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMPATTO ECONOMICO	
	milioni di €
1) utilizzo patrimonio edilizio esistente (art. 2)	500
2) ampliamento edifici mono-bifamiliari (art. 3, comma 1)	2.500
3) demolizione e ricostruzione edifici residenziali (art. 3, comma 2)	1.700
3 bis) demolizione e ricostruzione edifici produttivi (art. 3 comma 4)	700 – 1.430
4) riqualificazione residenziale pubblica (art.4)	420
TOTALE (*)	5.820 - 6.550

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL RISPARMIO ENERGETICO ANNUO		
	Mwh	€ (milioni)
a) ampliamento edifici mono-bifamiliari	150.170	10,8
b) demolizione e ricostruzione edifici residenziali	56.560	4,1
c) demolizione e ricostruzione edifici produttivi	404.170	29,4
TOTALE	610.900	44,3

(*) da detrarre la quota di effetto di riduzione sul mercato immobiliare ordinario, stimata nel 20-30% dell'investimento "straordinario" totale, qui riportato.

VALUTAZIONE DI MASSIMA DELL'IMPATTO TECNICO-ECONOMICO GENERATO DAL PROGETTO DI LEGGE REGIONALE PER IL "RILANCIO EDILIZIO"

Il progetto di legge regionale volto a promuovere e sostenere il "rilancio edilizio", fatto oggetto di Intesa siglata dalla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Enti locali il 1 aprile scorso, prevede quattro aree di intervento per il recupero, la ristrutturazione, la riqualificazione energetica e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente:

- Riutilizzo, a fini residenziali, di volumetrie edilizie abbandonate o sottoutilizzate
- Ampliamento di edifici mono-bifamiliari o comunque di piccola dimensione
- Demolizione e ricostruzione, con bonus volumetrico, di edifici residenziali e produttivi
- Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Sono state operate alcune stime di massima circa il possibile impatto generato dalla legge, in termini di volumetrie potenzialmente interessate da interventi edilizi e di investimento complessivamente generato da tali interventi, tenendo conto dell'entità del patrimonio edilizio lombardo, delle sue caratteristiche e dei vincoli normativi previsti dalla legge.

Si segnala in particolare, sotto tale ultimo profilo, che gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati solo all'esterno delle aree di rilievo storico, come individuate dagli strumenti urbanistici, e che i Comuni potranno individuare limitate parti del proprio territorio in cui gli interventi non potranno essere ammessi, per specifiche peculiarità del contesto urbanistico locale.

Per quanto concerne la prima componente ("riutilizzo, a fini residenziali, di volumetrie edilizie abbandonate o sottoutilizzate") è stata valutata una possibile stima di intervento nella misura di circa **1.624.000-1.760.000 mc** di volumetria esistente, a livello di intero territorio regionale lombardo, con un effetto di investimento complessivamente generato pari a circa **487-527 milioni di euro**.

Con riferimento all' "ampliamento di edifici mono-bifamiliari o comunque di piccola dimensione", in misura non superiore al 20% della volumetria esistente, si può prevedere, agendo su un patrimonio abitativo di oltre 500.000 edifici e 700.000 alloggi, la realizzazione di una volumetria in ampliamento di circa **5.590.000 mc**. Questa stima è operata stimando che il 10% dei proprietari di immobili ampliabili intervenga effettivamente nell'arco temporale di applicazione della legge. A tale complesso di interventi può corrispondere un investimento complessivo di circa **2,5 miliardi di euro**.

La "demolizione e ricostruzione, con bonus volumetrico del 30%, di edifici residenziali", con elevati standard di prestazione energetica, tenendo conto che questa possibilità fa riferimento all'edificio nel suo complesso, sempre al di fuori delle aree storiche, viene ipotizzato uno stock volumetrico interessabile pari allo 0,1% di quello esistente, portando ad una quantificazione di volumetria da

edificare pari a circa **1.815.000 mc** e quindi ad un investimento complessivo, nel territorio regionale, pari a **1,7 miliardi** di euro circa

L'analogia misurata riferita agli "edifici produttivi industriali o artigianali", potrebbe determinare - con riferimento ad una area di intervento riferito all'1% del patrimonio edilizio esistente - un investimento compreso tra **700 e 1430 milioni di euro**, in ragione del livello di applicazione della norma che verrà consentito dai Comuni.

Per quanto concerne infine i "quartieri di edilizia residenziale pubblica", per i quali è consentito un ampliamento fino al 40% della volumetria esistente, secondo le stime operate in collaborazione con le Aler, viene quantificata la possibilità di una realizzazione di complessivi circa **3000 nuovi alloggi**, per un importo di investimento totale pari a circa **420 milioni di euro** corrispondenti a 280 milioni di euro di cofinanziamento pubblico. Al fine di ridurre finanziariamente il relativo onere si possono ipotizzare il recupero di quote parti dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi in "convenzionata" ovvero l'attivazione di fondi immobiliari integrati.

L'insieme degli investimenti potenziali ammonta quindi a circa 5,8-6,5 miliardi di euro, indicativamente attivabili nell'arco dei prossimi 18-24 mesi, come previsto dal progetto di legge regionale.

E' da tenere conto, peraltro, che la attuazione delle nuove disposizioni legislative potrà determinare un effetto indiretto sul mercato immobiliare "ordinario", che si vedrà sottrarre una parte della domanda di acquisto, che può essere stimata all'incirca nel 20-30% della disponibilità aggiuntiva incentivata dalla legge.

Rispetto ad interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con bonus volumetrico è stata operata anche una stima della ricaduta sotto il profilo energetico dell'insieme degli interventi prevedibili.

Nell'ipotesi che l'ampliamento, realizzato secondo i requisiti regionali per le nuove costruzioni, possa indurre, con riferimento all'edificio esistente, una diminuzione del 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (EP_H), valutabile in 22, 2 Kwh/mq annuo, il risparmio annuo complessivo di EP_H della sola volumetria esistente risulterebbe pari a 150.400 Mwh, ovvero a 10,8 milioni di euro.

Per quanto concerne gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, assumendo il valore limite di EP_H previsto dal dispositivo regionale pari a 60 Kwh/mq anno, si può stimare una riduzione dei consumi di energia primaria per la climatizzazione invernale quantificabile, in termini assoluti, in 56.650 Mwh, ovvero in 4,1 milioni di euro, nonostante un incremento volumetrico del 30% e grazie anche alla riduzione del 30% del valore limite di EP_H previsto dal progetto di legge regionale.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici produttivi, assumendo il valore limite di EP_H previsto dal dispositivo regionale pari a 18 Kwh/mc anno, si può stimare una riduzione dei consumi di energia primaria per la climatizzazione invernale quantificabile, in termini assoluti, in 404.460 Mwh, ovvero in 29,5 milioni di euro, nonostante un incremento volumetrico del 30% e grazie anche alla riduzione del 30% del valore limite di EP_H previsto dal progetto di legge regionale.

Si può infine stimare la ricaduta occupazionale dei nuovi interventi promossi dalla legge in termini di circa **30.000 addetti** sui due anni di applicazione della legge.

Fonte: elaborazioni Regione Lombardia (dati ISTAT- dati Regione Lombardia)

UTILIZZO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (Art. 2)

Province	Vani Inutilizzati		Volumetria inutilizzata media mc	Volumetria inutilizzata interessata al recupero mc	Investimento generato Euro
	Stima A n.	Stima B n.			
Varese	14.675	14.625	1.464.986	146.000	43.800.000
Como	10.308	16.434	1.337.063	134.000	40.200.000
Lecco	6.045	11.118	858.120	86.000	25.800.000
Sondrio	4.537	16.316	1.042.693	104.000	31.200.000
Milano	59.468	32.512	4.598.999	460.000	138.000.000
Bergamo	18.395	30.653	2.452.378	245.000	73.500.000
Brescia	21.772	29.130	2.545.089	255.000	76.500.000
Pavia	10.057	12.905	1.148.087	115.000	34.500.000
Lodi	3.393	2.212	280.280	28.000	8.400.000
Cremona	6.348	4.255	530.141	53.000	15.900.000
Mantova	7.496	5.504	649.988	65.000	19.500.000
Lombardia	162.492	175.664	16.907.821	1.691.000	507.300.000

Viene operata, con due modalità, la stima dei vani e della relativa volumetria inutilizzata e oggetto di possibile recupero a fini residenziali. Le due stime fanno riferimento a una valutazione del numero di vani inutilizzati pari all'1% dei vani esistenti e utilizzati (A) ovvero a una valutazione del numero di vani inutilizzati pari al 10% dei vani non occupati (B), assumendo quindi il conseguente valore medio.

Si ipotizza poi, una percentuale di effettivo interesse ad intervenire del 10% dei vani così stimati cui è attribuita una volumetria media di 100 mc/vano.

L'investimento generato è calcolato ipotizzando un costo di ristrutturazione medio di 300 €/mc.

AMPLIAMENTI (Art. 3, comma 1)

Incremento delle volumetrie esistenti degli edifici residenziali di piccola dimensione (**mono – bifamiliari e minori di 1000 mc**) in misura non superiore al 20% (**)

Province	Edifici presenti n.	Edifici interessati n.	Abitazioni presenti n.	Abitazioni interessate n.	Volumetria ampliamento mc	Investimento generato Euro
Varese	124.227	6.211	165.669	8.283	662.000	297.900.000
Como	88.381	4.419	120.336	6.017	481.000	216.450.000
Lecco	42.494	2.125	59.163	2.958	236.000	106.200.000
Sondrio	49.218	2.461	64.990	3.250	259.000	116.550.000
Milano	173.564	8.678	247.704	12.385	989.000	445.050.000
Bergamo	122.984	6.149	177.701	8.885	710.000	319.500.000
Brescia	167.710	8.386	234.888	11.744	938.000	422.100.000
Pavia	105.145	5.257	129.613	6.481	518.000	233.100.000
Lodi	24.243	1.212	32.540	1.627	130.000	58.500.000
Cremona	52.224	2.611	68.446	3.422	273.000	122.850.000
Mantova	75.365	3.768	95.838	4.792	383.000	172.350.000
Lombardia	1.025.555	51.278	1.396.888	69.844	5.579.000	2.510.550.000

(**) Quota ridotta nelle aree di rilievo naturalistico - ambientale

Si ipotizzano:

- una quota di edifici ubicati in aree escluse dall'applicazione della legge pari al 50% degli edifici esistenti
- un grado di interesse alle opere di ampliamento pari al 10% degli edifici potenzialmente interessati
- un costo medio di intervento pari a €/mc 450.

SOSTITUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI (Art 3, comma 2)

Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti con incremento volumetrico del 30% (**)

Province	Edifici n.	Abitazioni n.	Volumetria interessata mc	Volumetria interessata con bonus volumetrico	Investimento generato Euro
Varese	151.485	358.029	143.212	186.000	148.800.000
Como	110.160	254.293	101.717	132.000	105.600.000
Lecco	56.861	153.334	61.334	79.000	63.200.000
Sondrio	59.071	120.783	48.313	63.000	50.400.000
Milano	277.888	1.639.492	655.797	852.000	681.600.000
Bergamo	167.802	464.841	185.936	241.000	192.800.000
Brescia	213.820	519.692	207.877	270.000	216.000.000
Pavia	121.315	244.468	97.787	127.000	101.600.000
Lodi	31.539	83.541	33.416	43.000	34.400.000
Cremona	63.849	144.892	57.957	75.000	60.000.000
Mantova	85.668	157.900	63.160	82.000	65.600.000
Lombardia	1.339.458	4.141.265	1.656.506	2.150.000	1.720.000.000

(**) Quota ridotta nelle aree di rilievo naturalistico - ambientale

Si ipotizzano una volumetria media di 400 mc per abitazione, un interesse alla sostituzione pari all'uno per mille della volumetria esistente, un investimento generato valutato mediamente pari a 800 euro/mc.

SOSTITUZIONE DI EDIFICI PRODUTTIVI industriali e artigianali (art. 3, comma 4)

Demolizione e ricostruzione di edifici produttivi esistenti, all'esterno degli abitati, con incremento di superficie lorda di pavimento del 30% (**)

Province	Sup. fondiaria mq	Sup. produttiva esistente mq	Sup. produttiva interessabile mq	Sup. produttiva interessata dagli interventi mq	Investimento generato Euro
Bergamo	49.440.222	24.720.111	14.832.067	192.600	182.970.000
Brescia	60.085.999	30.042.999	18.025.800	234.000	222.300.000
Como	11.210.961	5.605.481	3.363.288	43.700	41.515.000
Cremona	19.501.845	9.750.923	5.850.554	76.000	72.200.000
Lecco	14.393.870	7.196.935	4.318.161	56.000	53.200.000
Lodi	10.572.827	5.286.414	3.171.848	41.000	38.950.000
Mantova	33.753.167	16.876.584	10.125.950	131.600	125.020.000
Milano	119.827.058	59.913.529	35.948.117	467.000	443.650.000
Pavia	25.521.247	12.760.623	7.656.374	99.400	94.430.000
Sondrio	6.301.789	3.150.894	1.890.537	24.500	23.275.000
Varese	34.453.292	17.226.646	10.335.988	134.200	127.490.000
Lombardia	385.062.277	192.531.139	115.518.683	1.500.000	1.425.000.000

(**) Quota ridotta nelle aree di rilievo naturalistico - ambientale

Si ipotizzano:

- una superficie produttiva (superficie lorda di pavimento - slp) pari al 50% della superficie fondiaria
- una slp interessabile, all'esterno degli abitati, valutabile in circa il 60% di quella complessiva
- una slp interessata agli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento pari all'1% della slp interessabile
- un investimento generato pari a € 950 per metro quadrato di slp interessata.