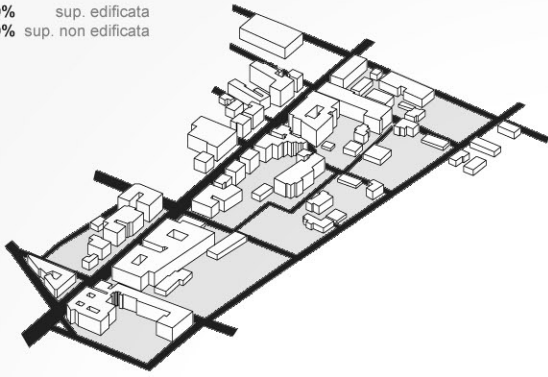
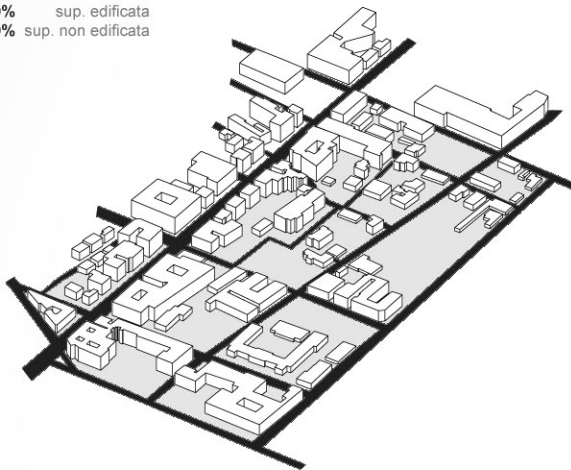


sviluppo edilizio tipo 1980-2010

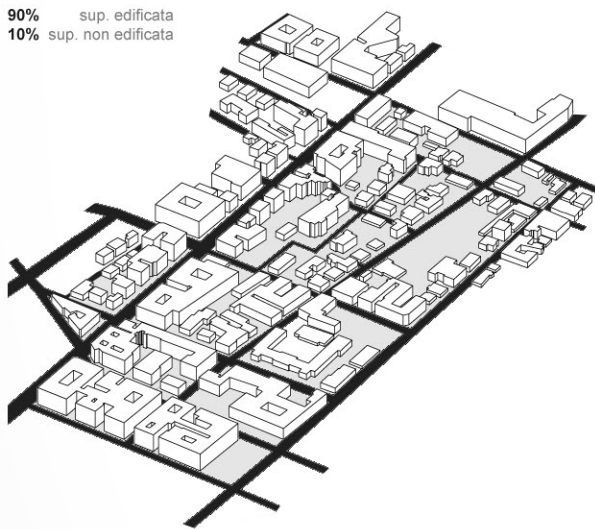
60% sup. edificata
40% sup. non edificata



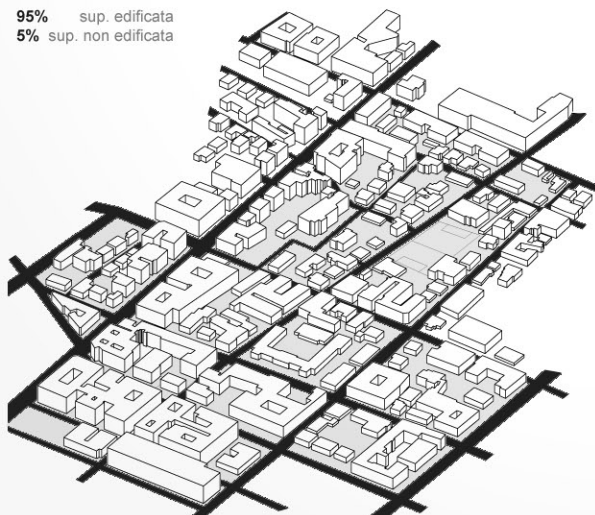
70% sup. edificata
30% sup. non edificata



90% sup. edificata
10% sup. non edificata



95% sup. edificata
5% sup. non edificata



Consumo di suolo

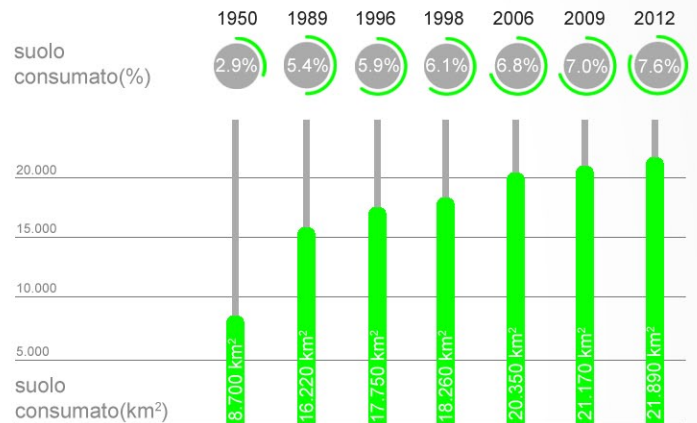
Il fenomeno si riferisce ad un incremento della copertura artificiale di terreno, legato alle dinamiche insediative. Un processo prevalentemente dovuto alla costruzione di nuovi edifici, capannoni e insediamenti, all'espansione delle città, alla densificazione o alla conversione di terreno entro un'area urbana, all'infrastrutturazione del territorio. **Il concetto di consumo di suolo deve, quindi, essere definito come una variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato).**

Limitazione del consumo di suolo

Per soddisfare ciò andrebbero promosse le attività di riutilizzo di aree già costruite, compresi i siti industriali dismessi. Questo vuol dire che occorre **investire sul patrimonio edilizio esistente**, incentivare il riuso dei suoli già compromessi e la rigenerazione urbana, **assicurare un monitoraggio delle aree urbane già esistenti e non utilizzate**, tutelare tutte le aree non edificate e non impermeabilizzate, anche in ambito urbano, e non solo le aree agricole.

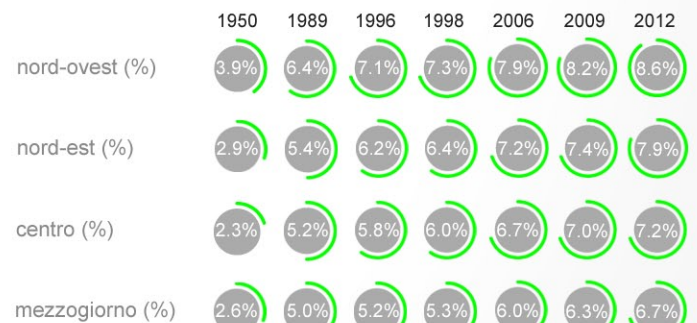
Consumo di suolo in Italia

Il quadro conoscitivo sul consumo di suolo nel nostro Paese è disponibile grazie ai dati della rete di monitoraggio del consumo di suolo, realizzata da **ISPRA** con la collaborazione delle **Agenzie per la Protezione dell'Ambiente delle Regioni e delle Province autonome**.



Stima del suolo consumato a livello nazionale, in percentuale e in ettari, per anno.

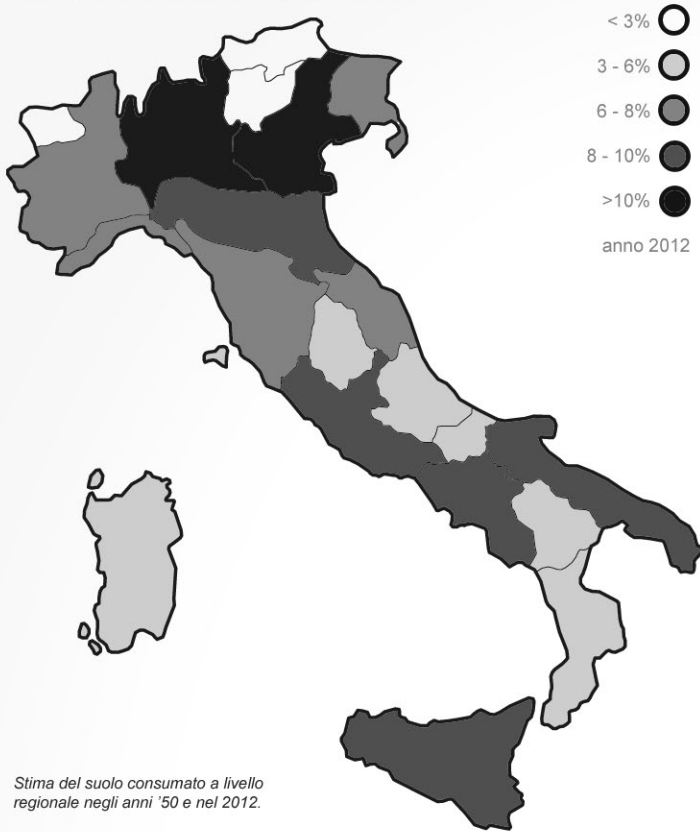
L'andamento del consumo di suolo in Italia dal secondo dopoguerra ad oggi, mostra una crescita giornaliera che non sembra arrestarsi e continua a mantenersi intorno ai **70 ettari al giorno**. Si tratta di un consumo di suolo pari a circa **8 metri quadrati al secondo** che continua a coprire, il nostro territorio con asfalto e cemento, edifici e capannoni, servizi e strade, a causa dell'espansione di aree urbane, di infrastrutture, di insediamenti commerciali e produttivi, con la conseguente perdita di aree aperte naturali o agricole.



Stima del suolo consumato a livello ripartizionale, per anno.

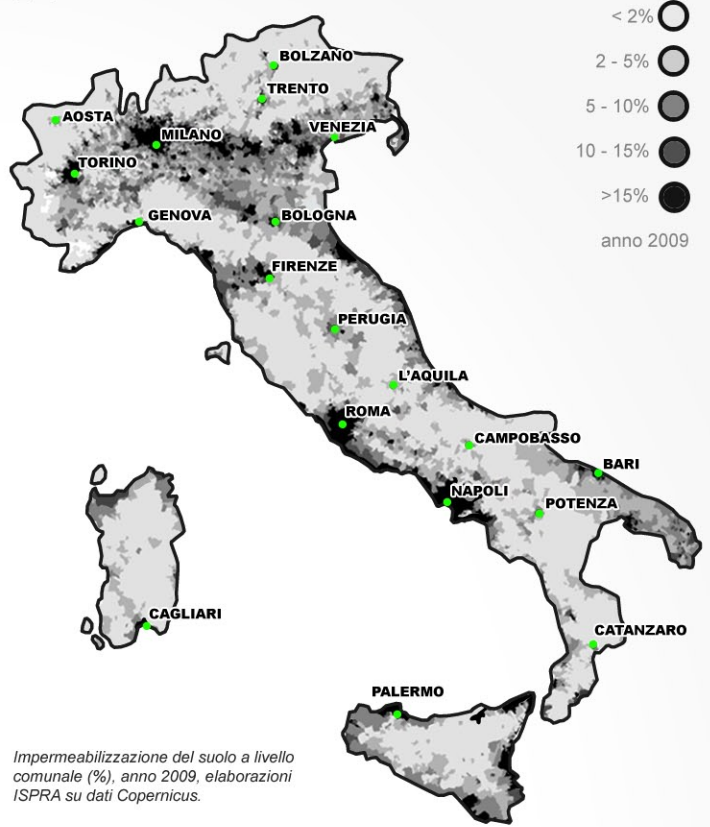
Prendendo in esame le ripartizioni geografiche, i valori percentuali più elevati si registrano nel Nord Italia. Ma, mentre nelle regioni del Nord-Ovest assistiamo ad una fase di rallentamento della crescita, nel Triveneto e in Emilia Romagna si mantiene un tasso di consumo di suolo elevato, dovuto principalmente alla continua diffusione urbana che si riscontra nella pianura padano-veneta. Se negli anni '50 il Centro e il Sud Italia mostrano percentuali di suolo consumato simili, successivamente il Centro si distacca con valori in netta crescita, raggiungendo i valori medi nazionali che, nel complesso, hanno un andamento omogeneo.

_Consumo di suolo a livello regionale

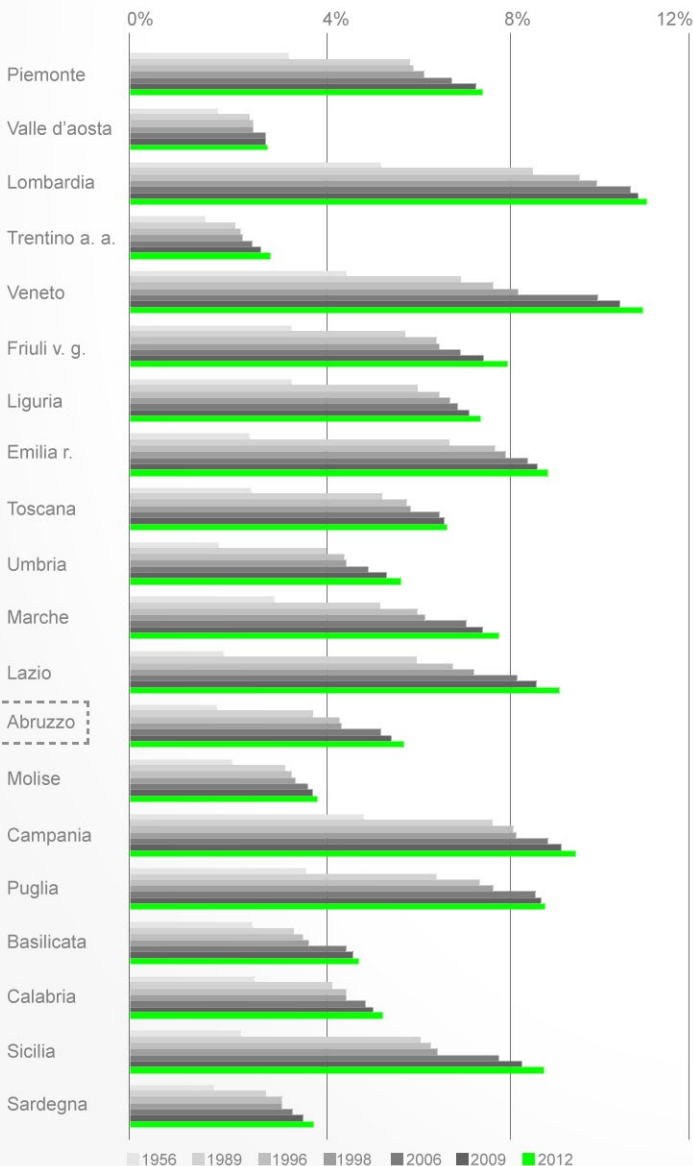


Stima del suolo consumato a livello regionale negli anni '50 e nel 2012.

_Impermeabilizzazione del suolo



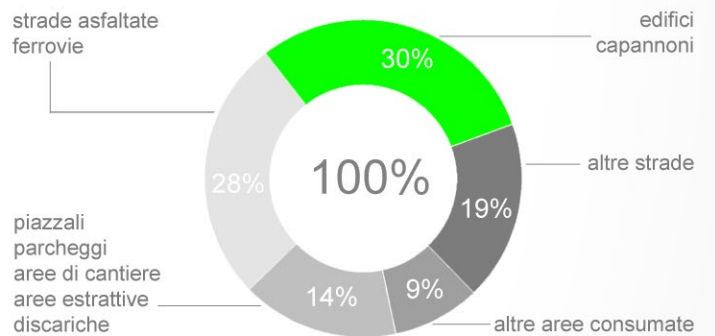
Impermeabilizzazione del suolo a livello comunale (%), anno 2009, elaborazioni ISPRA su dati Copernicus.



Andamento del suolo consumato nelle regioni italiane tra gli anni '50 e il 2012.

_Le tipologie di consumo

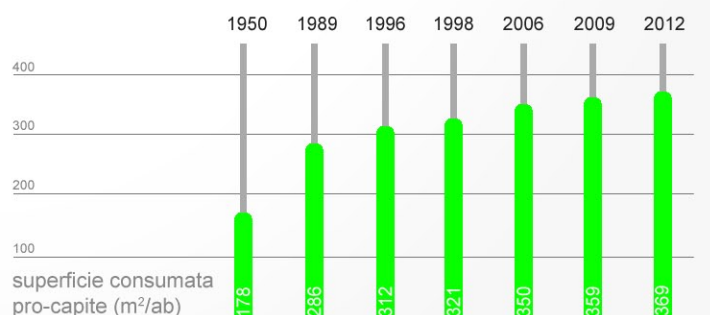
Le aree coperte da edifici costituiscono il 30% del totale del suolo consumato, mentre le infrastrutture di trasporto rappresentano ben il 47% del totale. Altre superfici asfaltate o fortemente compattate, come parcheggi, piazzali, cantieri, discariche o aree estrattive, costituiscono il 14% del suolo consumato.



Percentuale di superficie per tipologia di suolo consumato sul totale del suolo consumato in Italia, anno 2006.

_Il consumo di suolo e la crescita demografica

Il tasso impressionante di consumo di suolo in Italia non si può spiegare solo con la crescita demografica: se negli anni '50 erano irreversibilmente persi 178 metri quadrati per ogni italiano, nel 2012 il valore raddoppia, passando a quasi 370 metri quadrati.



Stima del suolo consumato per residente a livello nazionale, per anno.

patrimonio edilizio esistente

tipologie di intervento

interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e **sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e **non comportino modifiche della destinazione d'uso**.

interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

interventi di ristrutturazione edilizia

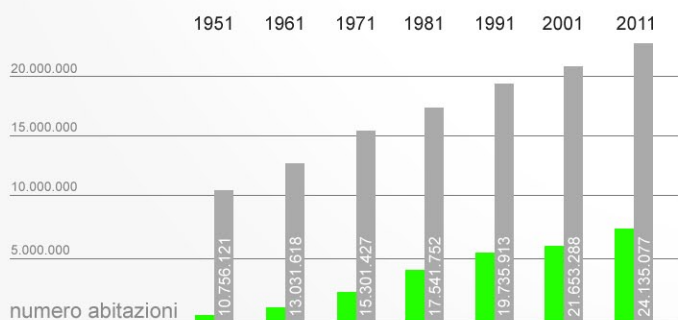
Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di **opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente**. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia **sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e sagoma di quello precedente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

interventi di nuova costruzione

La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente (**in questo caso consideriamo la demolizione del fabbricato esistente con successiva ricostruzione mediante indice di edificabilità** previsto dal PRG vigente, per quella zona stabilita).

potenzialità

Le **maggiori potenzialità si riscontrano** senza alcun dubbio **nelle abitazioni-fabbricati non occupati**, in quanto favoriscono maggiori possibilità di investimento ed intervento. I fabbricati occupati rendono più difficile l'avvicinamento di investitori (a meno che non ci sia volontà da parte dei proprietari ad aprire trattativa di compravendita) e consentono i soli interventi di manutenzione-ristrutturazione in accordo ovviamente con la proprietà.



Abitazioni (occupate e non occupate) censite dal 1951 al 2001.

alcune agevolazioni fiscali

1_ LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

È possibile detrarre dall'Irpef, una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

-50% delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare;

-36% con il limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno spese dal 1° gennaio 2016;

2_ L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%.

3_ LA DETRAZIONE PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

È prevista una detrazione Irpef anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati. In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

4_ LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione, possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari, per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare, stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

alcune agevolazioni tecnico-urbanistiche

1_ DECRETO SVILUPPO (D.L. n. 70/2011)

Per interventi di demolizione e ricostruzione con libertà di sagoma: sono consentiti ampliamenti fino al 20%, mentre per gli edifici non residenziali viene introdotta per la prima volta la possibilità di ampliamenti di volumetria del 10%.

2_ DECRETO DEL FARE (l. n. 98/2013)

Le ristrutturazioni che consistono nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con una forma diversa, ma con lo stesso volume, non necessiteranno del permesso di costruire, ma potranno usufruire della procedura semplificata in base alla quale i lavori potranno iniziare nello stesso giorno in cui viene presentata la domanda. Restano fuori da questa previsione quegli interventi di ristrutturazione che comportino modifiche della sagoma di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali. Viene quindi rimosso il vincolo di sagoma per questa categoria d'intervento.