



EDILIZIA FANESE.... QUALE È IL FUTURO?

1. Situazione attuale

L'urbanizzazione viene sempre motivata da buone intenzioni: “Facciamo il centro commerciale per i posti di lavoro”, “costruiamo mille villette per avere la scuola più grande e la piscina nuova”, “costruiamo nuove case per dare più possibilità di scelta alle persone di scegliere una nuova abitazione”, “il polo logistico creerà sviluppo e occupazione”. La spinta al consumo del territorio è motivata dalle necessità dell'economia e dalle ricadute positive sul benessere dei cittadini. Quindi, visto il tasso di cementificazione in Italia e a Fano, dovremmo essere una delle locomotive economiche dell'Europa e uno dei paesi dove la qualità della vita è più alta. E invece non è così. Perché? Perché la pianificazione urbanistica è pressoché assente, e dove non ci sono regole a garanzia dell'interesse collettivo, prevalgono gli interessi di pochi, di chi domina il mercato. Quando in una città si sente parlare di PRG si pensa subito all'individuazione di nuove aree da edificare. Non si disegnano piani di governo ma di fabbricazione. Il pensiero è “non si può stare fermi, bisogna crescere ed essere competitivi, l'economia non si può rallentare. Costi quel che costi”.

Non è raro che il consumo di suolo diventi addirittura spreco: centinaia di capannoni vuoti, centinaia le case sfitte. Senza contare la costruzione di strade senza che vi sia un reale bisogno, ma solo per rendere facilmente edificabili le aree circostanti. Sprechi che non hanno nessun beneficio, né sull'occupazione, né sulla qualità della vita dei cittadini. Ma che al contrario e, paradossalmente, produce brillanti effetti positivi sul PIL (un capannone o una casa costruiti hanno creato comunque “ricchezza”, anche se restano vuoti).

1.1 Riportiamo alla realtà di Fano la situazione appena descritta:

- **nuovo PRG:** dal PPA si apprende che nei prossimi cinque anni si dà la possibilità di realizzare 3378 appartamenti (di cui circa 2000 già convenzionati e 1000 originari del nuovo PRG) e 793 negli anni a seguire. Non a caso il PRG fanese è definito da molti un piano di cementificazione, senza progettare una città vivibile e di alta qualità.
- **L'agibilità degli appartamenti** è ancora ferma da decine di anni a 28 mq. Ciò ha consentito e consente di rendere legittimo trasformare o costruire appartamenti da 100 mq in quattro monolocali di 30 mq (come è avvenuto per numerosi stabili soprattutto in zona mare), non adeguando le infrastrutture presenti per l'aumento di consumo e scarico di acqua, parcheggi e aumento delle auto circolanti. A Pesaro tale limite di agibilità è passato a 45 mq.
- **Costruzione di decine di nuovi capannoni** destinati a rimanere vuoti, vista la crisi economica, nella zona dell'ex zuccherificio, a due passi dalle sponde del fiume Metauro. Tre le note negative: deturpazione di un paesaggio bellissimo, pericolosità idrogeologica accentuata, potenziale aumento di traffico nella zona senza che si sia costruita una strada nuova. Invece di rivalutare la zona attraverso:
 - a) un grande parcheggio scambiatore con bus navetta gratuiti per le migliaia di lavoratori che provengono dalla zona a sud e dall'entroterra di Fano
 - b) con un centro culturale o centro congressi
- **La professionalità richiesta ai manovali e artigiani** impegnati nelle nuove costruzioni è caratterizzata da una vecchia e bassa qualità del lavoro richiesto. Senza indirizzi di qualità delle abitazioni, senza Certificazioni Energetiche degli edifici le esigenze costruttive



rimangono quelle di 50 anni fa: case vecchie già in partenza, con standard qualitativi per spreco di energia e utilizzo di energie alternative a livelli pari a zero (in Italia il consumo in Kwh/mq/anno per le case è di circa 200, in Germania, Svizzera e anche a Bolzano si è arrivati al di sotto dei 15!). Il mercato edilizio ormai va in questa direzione: che fine faranno i “vecchi” (nel senso professionale del termine) manovali e artigiani delle aziende fanesi?

- **La domanda effettiva di nuove abitazioni:** dall’ultimo consiglio comunale del 28 ottobre, dopo interrogazione di Fano a 5 stelle, si è appreso che il Comune di Fano non sa esattamente quanti sono gli appartamenti sfitti in città. Si può solo risalire agli ultimi dati ufficiali del 2001. Si avete capito, 2001! Vale a dire che il Comune realizza e approva un PRG e un PPA senza sapere quante sono le reali necessità abitative della città! E’ un servizio ai cittadini questo PRG o alle solite lobby?

Comunque, rimaniamo ai dati del 2001: a Fano sono stati censiti ben 5825 appartamenti sfitti su 28164 totali, cioè circa il 20% del totale. Un’enormità! Basti pensare che a Pesaro tale percentuale si riduce all’8%.

Aggiungiamo che, secondo la **CNA Costruzioni** pesarese, la vendita degli alloggi è quasi bloccata, i cantieri sono interrotti a causa delle mancate vendite, gli appalti pubblici paralizzati, le numerose imprese di costruzioni non hanno commesse. La situazione nel settore dell’edilizia in provincia di Pesaro è a dir poco drammatica con una flessione che oscilla dal 35 al 50% su base annua. La mappa della crisi nel settore è a dir poco sconsolante con picchi negativi sulla costa ed in particolare a Pesaro e Fano. Mentre va un pò meglio nell’entroterra, dove le imprese sono impegnate in lavori di ristrutturazioni,

Inoltre la **popolazione fanese rimane stabile** dalla fine del 2008 ad oggi (i dati Istat si attestano sui 63.700 abitanti circa). Il PPA fa previsioni (+ 15% circa di popolazione nei prossimi 8 anni) con un’interpolazione lineare dei dati Istat 1997-2007. Ha poco senso: la crisi e la volubilità di immigrazione e emigrazione di questo periodo sono fattori che non vengono considerati in questo tipo di analisi prettamente teorica.

Altra nota dolente: in questi giorni il SUNIA ha lanciato l’allarme **sfratti per morosità**: se fino a due anni fa il 20% degli sfratti erano causati da morosità, oggi siamo arrivati all’80%. In questa grossa fetta ci sono anche fasce deboli sempre più consistenti, che non riescono neppure a sostenere la spesa di un “canone concordato”, un affitto che in virtù degli sgravi fiscali concessi al proprietario, è inferiore del 20% a quello di mercato.

E come non pensare alle parole di Giacomo Mattioli di fronte alla votazione del **PPA**.

“L’attuazione del 50% del PRG permetterà ai fanesi di scegliere dove andare ad abitare basandosi sulla qualità dei nuovi appartamenti e sulla concorrenza dei prezzi di mercato, invece di trovarsi di fronte a scelte obbligate dai soliti grandi costruttori come in passato”....

Forse Mattioli non ha ben presente la situazione quando diceva ciò lo scorso 7 ottobre. Dai dati basta vedere che l’offerta di mercato è molto superiore alla domanda: quindi i motivi di una buona concorrenza e di un abbassamento dei prezzi sono già tecnicamente presenti. Non c’è bisogno di costruire del nuovo.

2. Soluzioni moderne:

Di fronte a questa crisi non possiamo pensare di risollevare l’economia con i sistemi di 50 anni fa: cogliamo l’occasione per ripartire con slancio puntando alla qualità dei manufatti e alla maggior qualificazione professionale delle nuove maestranze.

Di seguito le soluzioni possibili e realizzabili:

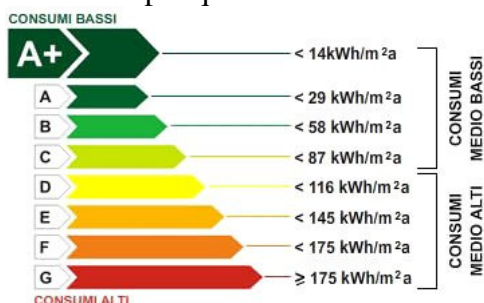


- **Pianifichiamo** mettendo al centro il benessere dei cittadini presenti e futuri: puntando tutto sul recupero di ciò che già esiste, dal punto di vista pubblico e privato: 1) Riqualficazione di tutto il patrimonio immobiliare comunale, abbattendo innanzi tutto i consumi energetici. 2) Recupero delle bellezze architettoniche comunali: ci sarebbe da lavorare tantissimo, sostenendo le attività piccole artigianali (una forza trainante dell’economia locale). 3) Ristrutturazione delle abitazioni private per la coibentazione e risparmio energetico con un intervento economico che viene recuperato in pochi anni grazie a sgravi fiscali e risparmio sulla bolletta.

Più nel dettaglio altri esempi:

- In alcune città hanno deciso di porre uno **stop a nuove costruzioni**, completamente, puntando tutto sulla ristrutturazione (esempio di Cassinetta di Lugagnano in provincia di Milano). Il Comune rinuncia alle entrate per usufrutto dei propri terreni, si sono leggermente alzate le tasse ai cittadini eppure, i cittadini hanno rivotato la giunta e l’economia gira! Si perché si salvaguarda l’agricoltura, la qualità ambientale e il turismo. Gli edifici vengono ristrutturati e la città è più bella e accogliente.
- **Certificazione energetica degli edifici**: case di **classe A, B e C**. Grazie a un protocollo di intesa tra Regione Emilia e province è nato un sistema di certificazione in cui le abitazioni vengono classificate in base al grado di risparmio energetico che possono assicurare (progetto “Ecoabita”). Ecco che allora il Comune di Bagnolo in Piano (RE) ha costruito e ripristinato abitazioni a Classe A: case che consumano il 70% di energia in meno e producono il 46% in meno di emissioni di CO₂, rispetto all’edilizia tradizionale. Il tutto realizzato in linea con il quadro normativo edilizio regionale e nazionale. Tanto che si è ottenuto il contributo nazionale per la riqualificazione energetica con notevoli sgravi economici e burocratici. Altro esempio concreto è quello del Comune di Arzignano, in provincia di Vicenza. L’Amministrazione concede agevolazioni economiche per gli edifici nuovi o ristrutturati che ottengono la certificazione denominata “CasaClima” secondo le categorie A, B e Oro. Per la realizzazione di tali edifici vengono ridotti i costi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rispettivamente del 40% per le “CasaClima” di classe B (con un consumo annuo inferiore a 50 Kwh per metro quadro) e del 55% per le “CasaClima” di classe A (con consumi inferiori ai 30 Kwh) ed Oro (con consumi inferiori ai 15 Kwh). Inoltre, il regolamento stabilisce che su tali costruzioni sia applicata l’aliquota ICI ridotta al 4 per mille: per gli edifici di classe B l’agevolazione ha durata di 6 anni mentre per gli edifici di classe A ed Oro l’agevolazione ha durata di 10 anni dalla data del rilascio della certificazione.

Infine, proprio **a luglio 2009, un decreto ministeriale** prevede l’obbligatorietà del certificato energetico dell’immobile che si ha intenzione di vendere. Anche per accedere a qualsiasi agevolazione. Le classi energetiche sono 8 e si va dalla A+ (con meno di 15 Kwh/mq anno alla classe G con oltre 150 Kwh). In questo modo anche il compratore viene tutelato: saprà quanto consuma la casa che ha intenzione di acquistare





E **nelle Marche?** Contenimento dei consumi, ricorso alle fonti di energia rinnovabile, ma anche riduzione dell'inquinamento elettromagnetico e attenzione alla qualità dei materiali e degli ambienti interni: sono alcuni dei più importanti parametri per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici residenziali di nuova costruzione e di recupero pensati dalla Regione Marche con la certificazione di qualità ITACA.

Altri significativi punti di riferimento riguardano il contrasto della dispersione inediativa, il ricorso ai sistemi di domotica, la scienza che si occupa dello studio delle tecnologie atte a migliorare la qualità della vita negli ambienti domestici, e l'adozione di un "libretto del fabbricato" contenente la documentazione tecnica e il piano di manutenzione dell'edificio. Lo ha stabilito la Giunta regionale, con l'approvazione della delibera sugli adempimenti della legge regionale n.14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile".

La certificazione della sostenibilità energetico-ambientale non ha carattere obbligatorio, ma è solo volontaria: "L'obiettivo - spiega l'assessore regionale ai Servizi sociali - è innovare e qualificare il sistema edilizio in modo da far emergere le esperienze migliori e innescare un processo virtuoso di emulazione da parte di tutti i soggetti interessati: imprenditori edili, professionisti, tecnici, produttori di materiali".

(<http://www.regione.marche.it/Home/Struttureorganizzative/AmbienteePaesaggio/Bioedilizia/tabid/857/Default.aspx>).

Con questa certificazione le nuove case hanno un valore commerciale di eccellenza rispetto alle tradizionali. Si lancia sul mercato una casa chiavi in mano pronta a risparmiare il 60% rispetto ai normali standard. In pochi anni l'acquirente ammortizza il costo più elevato dell'immobile e in più inizia a guadagnare per gli anni a venire, abbattendo la bolletta di luce e gas.

Con l'approvazione della **legge regionale n .22, dell' 8 ottobre 2009**, nella Regione Marche viene data attuazione all'intesa del 1 aprile 2009 tra Stato, Regioni ed Enti locali (il cosiddetto "**piano casa**"); l'obiettivo è di fronteggiare la crisi economica in atto mediante il sostegno diretto dell'attività edilizia con l'ampliamento delle volumetrie favorendo il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e della sostenibilità energetico-ambientale.

Entro 45 giorni dall'entrata in vigore della legge i Comuni possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio per motivazioni dovute alla saturazione edificatoria o ad altre valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico o ambientale. Un'occasione d'oro per qualificare la ristrutturazione fanese e la salvaguardia di zone di pregio.... Ma all'ordine del giorno del Consiglio Comunale, tutto ciò non è in programma.

- **Riduzione dei consumi negli edifici comunali.** Il patrimonio edilizio degli enti locali (scuole, strutture sportive, ospedali), a parte alcune eccezioni, è formata da strutture costruite tra gli anni '50 e '70. Sono per lo più edifici fortemente energivori, privi di coibentazione, poco o niente mantenuti e utilizzano tecnologie (centrali termiche, impianti elettrici, impianti idrici) in gran parte obsolete. Tutto ciò produce un continuo aumento di spese per le pubbliche amministrazioni. Al fine di abbattere i costi energetici e dare lavoro a maestranze che hanno aumentato il proprio knowhow professionale e tecnico, per un mercato in espansione, gli investimenti non vanno fatti per nuove strutture, ma su interventi di ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio pubblico. In Germania si è calcolato che a livello nazionale, per ogni miliardo di euro investito nella ristrutturazione si creano almeno 25.000 posti di lavoro qualificati. Studiare la situazione energetica dell'immobile,



ristrutturare ad hoc, applicare le migliori tecnologie per coprire il fabbisogno energetico residuo. Per tutto questo esistono società affermate che forniscono consulenza di alto livello, le cosiddette ESCO.

Apprezziamo il fatto che in data 15 settembre 2009 sia stata firmata la convenzione per la costruzione di oltre 100 alloggi a Ponte Sasso, in zona **Peep** (piano di zona per l'edilizia economica e popolare) che saranno costruiti con moderni criteri di edilizia ecosostenibile. Ma crediamo che sia solo un intervento isolato che non riguardi il piano di sviluppo dell'intero territorio comunale e che, comunque, produce nuovo consumo di territorio. Anche perché tuttora non esiste nel Comune di Fano un **regolamento** sulla bioedilizia al quale le ditte costruttrici o di restauro possano far riferimento.

2.1 Come fare:

- **Trovare fondi regionali e sgravi a livello nazionale.** Nel primo caso proprio lo scorso 12 ottobre 2009, la Regione Marche ha destinato 3 milioni e 600 mila euro per la sperimentazione energetica e l'autocostruzione nel settore dell'edilizia residenziale. Su proposta dell'assessore Gianluca Carrabs, la Giunta regionale ha approvato il programma e i criteri degli interventi che verranno finanziati con due bandi.

Il primo assegna *2,8 milioni* alle abitazioni realizzate con criteri ambientali, il secondo riserva circa *700 mila* euro alle case costruite da cooperative miste formate da italiani ed extracomunitari. I finanziamenti sono previsti dal Piano regionale di edilizia residenziale 2006/2008. Privilegiando un approccio integrato tra progettazione e realizzazione, promuove un miglioramento del confort abitativo garantito da certificazione ambientale. Beneficiari dei 2,8 milioni per la sperimentazione dell'autosufficienza energetica saranno gli operatori e i destinatari degli alloggi che possono partecipare ai bandi ordinari di edilizia agevolata. Gli alloggi dovranno essere assegnati con locazione a canone concertato, per un periodo minimo di dieci anni.

Gli interventi finanziati saranno quelli che privilegiano un risparmio energetico certificabile (secondo i parametri regionali) e potranno contare su un contributo massimo del 20% e che comunque non può superare i 50 mila euro per alloggio. La sperimentazione dell'autocostruzione favorirà, invece, le cooperative composta da lavoratori italiani e immigrati, con un reddito Isee massimo di 23.820,73 euro. Il contributo regionale non supererà i 35 mila euro per alloggio.

Per quanto riguarda le finanze a livello nazionale è stata fissata la proroga delle agevolazioni del 36% sulle ristrutturazioni che la nuova Finanziaria prevede sino al 2012.

(<http://efficienzaenergetica.acs.enea.it/>). Inoltre si può essere rimborsati del 55% delle spese per il risparmio energetico (cappotto, infissi, pannelli solari ecc.) Una misura alla quale hanno fatto ricorso molti pesaresi. Secondo i dati relativi al primo quadrimestre del 2009 gli interventi di ristrutturazione sono stati 980, pari ad oltre il 30% a livello regionale. Anche se siamo ben lontani dal picco del 2007, che registrò quasi 5mila interventi in un anno, a fine 2009 si potrebbe arrivare a quasi 3mila interventi. Lo stesso presidente della CNA Costruzioni della provincia, il Dott. Rossi pensa che "se il Governo ritiene strategico il settore dell'edilizia per il rilancio del Paese noi crediamo che il rilancio passi proprio da quello che si riuscirà a fare per le piccole e medie imprese. Che tradotto in termini pratici, significa un capillare programma di opere pubbliche di piccole dimensioni che possano ridar



www.fano5stelle.it

Lista Civica FANO A CINQUE STELLE – bepegrillo.it

fiato alle imprese del territorio. Una buona opportunità potrà arrivare anche da interventi specifici finalizzati al risparmio energetico”.

Video riassuntivo... a Bolzano http://www.youtube.com/watch?v=TF_4yraPRUk

3. Conclusioni

- *Mozione* per il rispetto delle **nuove case private** all'appartenenza alla classe A e **recupero energetico nelle esistenti da ristrutturare** attraverso, anche, una interpretazione più severa e rigorosa del piano casa regionale, in cui le applicazioni del protocollo ITACA siano vincolanti. In pratica puntiamo alla realizzazione e attuazione di un nuovo regolamento edilizio che punti al risparmio energetico e all'utilizzazione di fonti alternative. Anche perché, come detto, per la certificazione energetica esiste una legge nazionale. La pagella energetica è obbligatoria chi non ce l'ha non può vendere.
- *Mozione* su edifici **pubblici** da ristrutturare attraverso un **PEC** e l'attivazione di consulenza tramite società ESCO

<http://www.rai.tv/dl/RaiTV/programmi/media/ContentItem-cdce36e2-9c9b-460d-8a93-518482ea488f.html>

Comitato Direttivo Lista Civica FANO A CINQUE STELLE – bepegrillo.it

Capolista Hadar Omiccioli 338.5279849