

ANCE ROMA

**ACEFR**

Associazione Costruttori Edili  
di Roma e Provincia



*Riqualificazione energetica*  
*e*  
*sviluppo delle imprese del settore delle costruzioni*

---

Progetto realizzato con il contributo della Camera di Commercio di Roma



Camera di Commercio  
Roma

### **Il soggetto proponente: ACER – Associazione dei Costruttori di Roma e Provincia**

Da oltre settant'anni l'ACER – Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia, associa le piccole, medie e grandi imprese edili di Roma e Provincia. L'ACER è tra le più rappresentative strutture territoriali dell'ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), aderente a Confindustria, ed è componente dell'organizzazione regionale ANCE LAZIO-URCEL. Grazie alle oltre tremila imprese iscritte, l'ACER rappresenta una realtà imprenditoriale storicamente molto radicata ed economicamente rilevante per la Provincia di Roma. L'ACER svolge, oltre ad attività per la tutela e la crescita imprenditoriale della categoria, un ruolo attivo e fortemente propositivo per la definizione, congiuntamente alle Amministrazioni Pubbliche e alle altre forze produttive e sociali, di politiche per lo sviluppo sostenibile delle città e del territorio.

L'Associazione offre assistenza e informazioni nei settori di attività rilevanti per le imprese del comparto: Lavori Pubblici, Urbanistica e Edilizia Privata, Problemi del Lavoro e Sindacali, Sicurezza del lavoro, Problemi tributari, civilistici e amministrativi. L'ACER assiste le imprese associate attraverso i propri uffici, organizza seminari e incontri di informazione e aggiornamento sull'evoluzione del settore edilizio a livello tecnico e legislativo.

L'Associazione, di intesa con le Organizzazioni sindacali di settore, stipula il contratto integrativo provinciale per i dipendenti di imprese edili.

Nel corso degli anni l'Associazione e le rappresentanze sindacali del settore hanno, altresì, istituito e tuttora gestiscono pariteticamente, due Enti Bilaterali: la Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza, che offre prestazioni mutualistiche ed assistenziali a 40.000 lavoratori della provincia di Roma e ai loro familiari; il CEFME/CTP che opera nel settore della formazione professionale delle maestranze e dei tecnici d'impresa, nonché in quello della sicurezza e della prevenzione infortuni.

### **Il Bando**

Il bando di riferimento è:

Bando per il sostegno alla competitività delle imprese e per lo sviluppo economico del territorio 2018  
- I edizione pubblicato dalla Camera di Commercio di Roma.

Il settore di riferimento è:

Supporto alle piccole e medie imprese per il **miglioramento delle condizioni ambientali** (L. n. 580/1993, art. 2, lett d ter)

## **Lo scenario globale**

Il 25 settembre 2015, l'Assemblea Generale delle Nazioni Unite ha adottato l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, corredata da una lista di 17 obiettivi riguardanti tutte le dimensioni della vita umana e del pianeta (Sustainable Development Goals – SDGs) e 169 sotto-obiettivi, che dovranno essere raggiunti da tutti i paesi del mondo entro il 2030.

L'obiettivo n. 11 riguarda le città.

Lo scopo è quello di rendere gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi, sostenibili. Oggi, infatti più del 50% della popolazione mondiale vive in città e, si prevede che la percentuale possa salire al 70% entro il 2050.

Sono le città a guidare le economie locali e nazionali, come centri di prosperità dove si concentra oltre l'80% delle attività economiche globali.

Le città hanno, però, anche un enorme impatto ambientale: occupano solo il 3% della superficie mondiale e sono responsabili del 75% del consumo di risorse e delle emissioni globali.

Tra le priorità di intervento correlate all'obiettivo 11, si riscontrano due obiettivi fondamentali:

- la riduzione degli effetti negativi dell'impatto ambientale delle città, in particolare in termini di qualità dell'aria e gestione dei rifiuti;
- la promozione di forme inclusive e sostenibili di urbanizzazione, basate su un approccio partecipativo e integrato alla pianificazione urbana.

Molte città europee e non hanno già posto in essere molteplici soluzioni in grado di rispettare tali obiettivi. Ricordiamo l'esempio di Amburgo che ha investito nella mobilità sostenibile attraverso la creazione di una cintura verde percorribile in bicicletta o a piedi; Parigi che ha istituito un regime di contributi finanziari all'acquisto di veicoli elettrici o ibridi; Francoforte che ha dimostrato un forte impegno nel migliorare le prestazioni energetiche e ambientali del proprio contesto urbano; Seul che ha costruito un meccanismo premiante per le famiglie che realizzano più risparmio energetico.

## **Il contesto: il caso di Roma**

In questo quadro, Roma, rispetto a tante altre capitali mondiali, presenta alcune peculiarità che la rendono una città unica al mondo, ma, al contempo, la sua unicità ne rende lo sviluppo urbano altamente complesso.

Bisogna infatti considerare che la nostra capitale occupa un'estensione territoriale pari alla somma di quattro delle più grandi metropoli del mondo (New York, Cairo, Buenos Aires e Barcellona), ospita

la più alta concentrazione del patrimonio artistico e architettonico mondiale, con il centro storico più grande del mondo. Ancora: è l'unica città al mondo con un altro Stato estero nel suo territorio, è la città più grande dell'Europa continentale (1290 km<sup>2</sup>), la più grande in Italia in termini di estensione e conta la più alta percentuale di presenza di stranieri.

Tali caratteristiche hanno, senza dubbio, concorso all'eccessiva urbanizzazione che ha visto protagonista la nostra città negli ultimi 50 anni e ha portato al vertiginoso incremento delle emissioni di gas serra.

Cosa fare allora per la nostra capitale per arginare tale fenomeno e mettere in campo anche a Roma una delle tante *best practices* che altre città hanno già seguito?

Abbiamo deciso di provare a dare una risposta partendo dal nostro tessuto urbano che si presenta, come visto, profondamente diverso da quello di altre capitali e forse drammaticamente compromesso: circa **un edificio abitativo su cinque** è stato costruito più di 40 anni fa (cioè prima che entrassero in vigore le norme anti sismiche, sul risparmio energetico e le fonti rinnovabili), è in cattivo stato di conservazione, presenta **alti consumi energetici** (alte bollette elettriche e di riscaldamento) ed **alti costi ambientali** per la collettività (spreco di risorse fossili scarse e fortemente inquinanti).

L'obiettivo che il progetto si pone è quello di promuovere l'**efficientamento degli edifici esistenti, ovvero delle nostre case**, che costituiscono ogni giorno l'indice della qualità del nostro vivere come comunità.

La risposta è probabilmente quella di incentivare una tutela attiva e rigenerativa del territorio, attraverso una crescita della città nella città, non consumando nuovo suolo ma puntando alla riqualificazione dell'esistente. Non è un obiettivo al ribasso, ma al rilancio dell'immagine di una città al passo con le altre capitali europee. Un obiettivo che deve mettere oggi al centro dell'agenda urbana la riqualificazione degli edifici privati e domani, ci auguriamo, la riqualificazione degli spazi pubblici, lanciando un ampio programma di efficientamento energetico del costruito.

Il settore abitativo è infatti quantitativamente grande e necessita di interventi immediati e mirati, in considerazione dello stato critico in cui versa.

Crediamo che occorra, quindi, un piano di rigenerazione urbana, capace di rendere la riqualificazione facile, conveniente e percepita da tutti come patrimonio comune.

In tale contesto, l'intervento sull'edilizia privata potrebbe essere l'occasione per attivare in prospettiva molteplici iniziative virtuose, come, ad esempio: la "pulizia" dei tetti dalle antenne di vecchia generazione, che non sono più efficienti e che ovviamente deturpano lo *skyline* romano, oppure l'estensione della banda larga in tutti gli edifici (il cosiddetto "ultimo miglio") grazie all'interazione con i fornitori di servizi e in funzione di edifici sempre più *smart* e *senseable*.

L'intero progetto costituirebbe una straordinaria valvola di sviluppo economico per la città di Roma,

che ha sempre avuto nel comparto edilizio un settore prioritario dell'economia e trainante rispetto agli altri ambiti produttivi.

## **Il Progetto**

L'obiettivo è l'elaborazione delle linee guida per un progetto cittadino di rigenerazione urbana, basato sulle direttrici sopra descritte e che mette al centro la qualità della vita dei romani.

L'obiettivo principale è arrivare ad un piano complessivo di sviluppo economico dopo la crisi, finalizzato al miglioramento delle condizioni ambientali della città. In particolare, lo studio sarà volto ad individuare le modalità per realizzare un reale efficientamento, soprattutto energetico ma non solo, degli edifici al fine di migliorare le performance edilizie degli stessi e quindi migliorare le condizioni ambientali della città.

Scopo del progetto sarà anche il coinvolgimento degli attori, istituzionali e professionali, interessati alla riqualificazione urbana (in particolare imprese edili, artigiani, professionisti).

L'analisi sarà incentrata su tre tematiche:

1. Gli strumenti normativi
2. L'analisi della situazione e delle tecniche di riqualificazione
3. Le imprese e il volano economico della riqualificazione

### **1. Gli strumenti normativi**

L'analisi riguarda in particolare sarà orientata a proporre:

- le necessarie modifiche normative (locali e nazionali) per assimilare gli edifici pubblici alle categorie di edifici già interessate dagli incentivi ambientali esistenti;
- le misure normative volte a snellire i processi decisionali per quanto attiene le assemblee di condomini e a sensibilizzare gli amministratori di condominio;
- i meccanismi di finanziamento degli interventi sia da parte pubblica sia da parte privata (in particolare nei riguardi delle categorie più svantaggiate);

### **2. L'analisi della situazione e delle tecniche di riqualificazione**

- Selezione di alcune tipologie di fabbricati oggetto di analisi (reali o teorici), classi G .
- Definizione delle diverse tecnologie di intervento in termini di riqualificazione energetica, anche con l'obiettivo di definire standard di intervento in grado di produrre economie di scala.
- Possibilità di analizzare alcune best practice esistenti
- La sostenibilità prima della casa
- L'uso razionale dell'energia

- Acqua risorsa scarsa
- Il benessere e la qualità indoor

### **3. Le imprese e il volano economico della riqualificazione**

- Gli incentivi fiscali
- Strumenti finanziari per attivare risorse private in una dinamica di investimento a medio termine
- Convenienza della riqualificazione energetica nell'ambito del ciclo di vita dell'intervento
- Le imprese e la riqualificazione come volano di sviluppo