



IL DECRETO DI RECEPIMENTO DELLA DIRETTIVA 27/2012: Strategie e metodi per l'efficienza energetica del patrimonio edilizio nazionale

BISOGNI E POTENZIALITA NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

MARCO CORRADI

Presidente Acer
Azienda Casa Emilia Romagna
di Reggio Emilia,
Coordinatore delle Acer
dell'Emilia Romagna,
Member of the Board of Directors
CECODHAS Housing Europe

15 settembre 2014

Auditorium - Roma
via Rieti, 13



CONTESTO SOCIALE



- Crisi economica e occupazionale
- Diminuzione del potere di acquisto
- Povertà in aumento (ceto medio)
- Aumento dei costi della casa
- Aumento delle famiglie mononucleari
- Popolazione anziana in aumento
- Indebolimento delle reti familiari



- Affitti e/o mutui insostenibili
- Aumento dei costi della casa (incidenza fino al 50% sul salario medio mensile delle famiglie)
- Aumento dei prezzi dell'energia
- Aumento dei costi di gestione dei condomini
- Aumento dei fenomeni di povertà energetica e morosità sulle bollette
- Patrimonio edilizio energivoro
- Necessità di interventi di manutenzione straordinaria, abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento antisismico
- Complessi edilizi inefficienti
- quartieri da riqualificare



**COSTI DELLA CASA
INSOSTENIBILI**



**QUALITÀ EDILIZIA
INSUFFICIENTE**

■ Costi della casa insostenibili

■ Difficoltà di reddito delle famiglie



AUMENTO DELLE CRITICITÀ

Aumento della povertà

Aumento dei conflitti

Aumento del disagio sociale

Condomini a rischio di default
sociale ed economico





SOGGETTI

- Famiglie in difficoltà
- Giovani coppie
- Anziani
- Single
- Portatori di handicap
- Studenti
- Lavoratori in mobilità
- Precari
- Famiglie monoreddito e persone sole

BISOGNI

- Sostenibilità dei costi della casa
- Abbattimento spese energetiche
- Abbattimento spese di gestione
- Alloggi a canone sociale per le famiglie meno abbienti
- Alloggi a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato per le famiglie a basso reddito

OBIETTIVO: RIDURRE I COSTI DELLA CASA



- Portare l'incidenza massima del costo della casa al 20-30% del reddito medio delle famiglie
 - canoni inferiori di almeno 20-30% rispetto al mercato
 - costi di gestione ridotti e contenuti al minimo (almeno -40%)





E' NECESSARIO METTERE IN CAMPO POLITICHE STRUTTURALI DI LARGA SCALA

- AZIONI DIRETTE SUL PATRIMONIO PUBBLICO GESTITO
- AZIONI INDIRETTE SUL PATRIMONIO PRIVATO



- aumentare l'offerta abitativa a canone sociale e calmierato con alloggi pubblici e privati
- aumentare l'offerta di servizi per l'abitare
- avviare processi di riqualificazione urbana, edilizia, sociale
- ridurre i costi di gestione della casa e in particolare i costi energetici



INCREMENTARE IL PATRIMONIO DI ERS

- tramite l'attuazione di strumenti urbanistici: il 20% del potenziale di edificazione destinato all'edilizia residenziale sociale
- con incentivi volumetrici finalizzati all'edilizia residenziale sociale
- con contributi regionali fino al 70% dei costi di investimento
- **Utilizzo del patrimonio privato sfitto anche tramite lo strumento dell' Agenzia per l'Affitto** (affitto di alloggi privati a canone calmierato grazie a strumenti di garanzia pubblici)
- attraendo risorse dal fondo per il social housing

RIQUALIFICAZIONE URBANA

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Qualità e ricerca nella progettazione
- Riqualificazione energetica
- Miglioramento di infrastrutture e viabilità
- Reti tecnologiche e informatiche
- Riordino degli spazi e del verde
- Abbattimento delle barriere architettoniche sensoriali e percettive
- Introduzione di innovazioni tecnologiche e sistemi di domotica
- Introduzione di elementi di comfort
- Creazione di spazi di vita collettiva
- Ottimizzazione delle spese gestionali

RIQUALIFICAZIONE SOCIALE

- Manutenzione, cura e rispetto del bene comune
- Architettura della sicurezza che genera armonia ed equilibrio
- Mix sociale per la sostenibilità dei condomini
- Mantenere il radicamento delle persone nel quartiere e nel territorio
- Ottimizzare le risorse
- Aumentare il processo di consapevolezza delle potenzialità dei singoli, del condominio e della Comunità
- Favorire percorsi di solidarietà e di autonomia delle persone
- Promuovere il benessere relazionale
- Migliorare la governance territoriale e qualità della vita



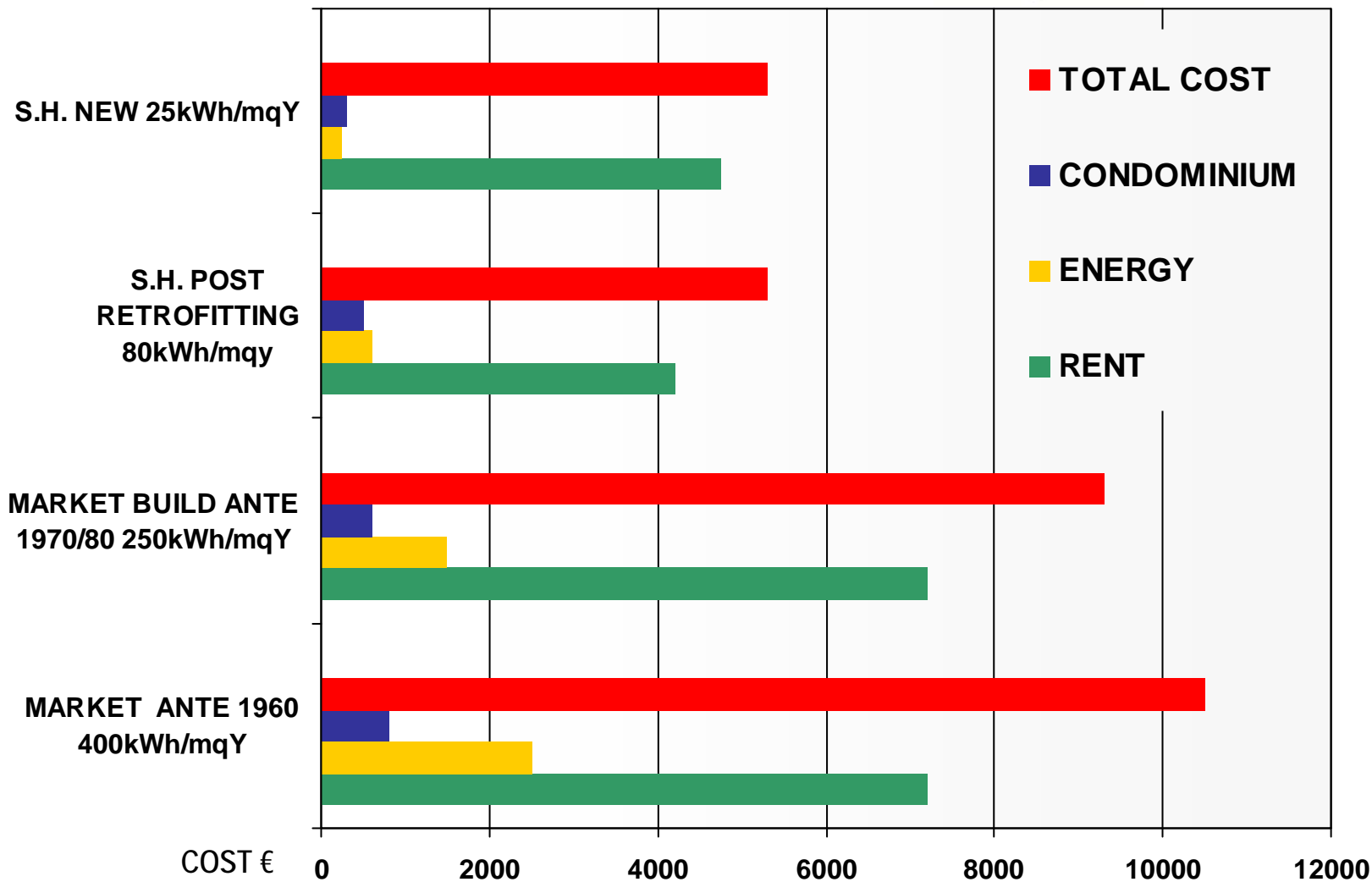
- E' stata realizzata l'analisi del patrimonio di edilizia sociale che dal punto di vista impiantistico comprende impianti centralizzati con produzione di energia, impianti centralizzati con teleriscaldamento, impianti con riscaldamento autonomo per alloggio.
- Da una analisi di carattere parametrico attraverso uno studio di un campione significativo per tipologia costruttiva, anno di costruzione e tipologia di impianto, il fabbisogno energetico oscilla da 80 a 450 kWh/m² annui corrispondenti a un costo medio dell'energia che varia da 600 € a 2500 € annui.
- L'obiettivo per gli edifici esistenti è l'edificio a consumo quasi zero secondo le direttive europee a costi ottimali (70kw/mq/anno)
- La Regione Emilia Romagna ha previsto per legge che parte del risparmio energetico derivante dagli interventi di efficienza energetica possa essere utilizzato per ripagare gli investimenti (anche attraverso l'aumento del canone di affitto)



IL CONTESTO EDILIZIO

- Edifici di proprietà totalmente pubblica o dell'azienda di social housing abitati da inquilini con redditi medi e bassi e con fenomeni di povertà energetica
- Edifici di proprietà mista pubblica e privata, con proprietari privati a medio e basso reddito
- Patrimonio edilizio con caratteristiche analoghe a quello privato che necessita di interventi di riqualificazione energetica e, negli edifici più vecchi, di interventi di miglioramento antisismico e abbattimento delle barriere architettoniche
- Edifici con impianti centralizzati e edifici con riscaldamento autonomo per alloggio
- Scarsa redditività del patrimonio gestito con risorse non sufficienti per soddisfare il bisogno complessivo di riqualificazione e ammodernamento

COMPARAZIONE DEI COSTI ANNUALI DI ALLOGGI CON PRESTAZIONI DIFFERENTI



FATTORI DI INFLUENZA DEL MERCATO DELL'AFFITTO



IL MERCATO DELL'AFFITTO E' FORTEMENTE CONDIZIONATO DAI COSTI COMPLESSIVI DELLA CASA

A fronte dell'aumento dei costi di gestione della casa sta diminuendo il canone. Nel patrimonio gestito da Acer pubblico e privato (Agenzia per l'affitto e locazione permanente), il limite di sostenibilità complessivo è:

- ❑ Canone 350€/mese = 4.200 €/annui
- ❑ Spese energetiche € 1200 €/annui
- ❑ Spese condominiali € 600 €/annui

Per un totale annuo di 6.000 €

Negli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato dove i costi di gestione sono più elevati sono stati ridotti i canoni di affitto provocando una minor entrata di circa 1.200-1500 €/annui per ogni alloggio

I PROTAGONISTI DEI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

- Ente proprietario o gestore
- Amministratore di condominio (se previsto)
- Inquilini e/o proprietari privati
- Il sistema delle costruzioni (progettisti, imprese di costruzione e gestione, ESCo, produttori di materiali e tecnologie ...)



LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA È UN'ESIGENZA DI CARATTERE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE E PUÒ INTERESSARE SINGOLI EDIFICI O INTERI QUARTIERI

Quali azioni e strumenti mettere in campo:

- capacità di progettare, realizzare, gestire**
- risorse e strumenti finanziari**
- strumenti di garanzia**
- governance per gestire processi complessi**

DIRETTIVE PER UNA CRESCITA INTELLIGENTE, INCLUSIVA E SOSTENIBILE

- Direttiva 31/2010/UE
- Direttiva 27/2012/UE
- Fondi strutturali
- Strategia per il rilancio del settore delle costruzioni
- Risoluzione del Parlamento Europeo delle Politiche Abitative

CAPACITA' DI PROGETTARE, REALIZZARE E GESTIRE



E' necessario sviluppare un nuovo approccio progettuale finalizzato a raggiungere obiettivi di economicità degli interventi in cui il rapporto costi/benefici sia sostenibile

- formazione di figure professionali con competenze specifiche per la progettazione di programmi complessi

E' necessario che le imprese siano in grado di realizzare interventi di riqualificazione energetica e di gestirli con garanzia di risultato

- formazione alle imprese e capacità di fare rete per realizzare e gestire progetti complessi



Gli interventi devono trovare una loro copertura finanziaria tramite:

- risorse derivanti dal risparmio energetico
- incentivi nazionali /europei/regionali (ecobonus per i privati, titoli di efficienza energetica, conto termico per il settore pubblico).

Manca un incentivo specifico per i proprietari privati che non hanno reddito e quindi non beneficiano di incentivi fiscali

Per finanziare la riqualificazione energetica è indispensabile l'accesso al credito con bassi tassi di interesse

UN ESEMPIO: IL PROGETTO FRESH -

www.acer.re.it



Obiettivo dell'intervento: conseguimento di un risparmio annuale di energia pari al 35% rispetto ai consumi degli anni precedenti

Consumi pre-intervento		Consumi post	
100%	Consumi energetici prima della realizzazione del progetto (pagato dal Cliente alla Utility)	7%	Risparmio per il Cliente
		28%	Risparmio riconosciuto alla ESCo per la realizzazione lavori (pagato dal Cliente alla ACER)
		65%	Consumi energetici post-intervento (pagato dal Cliente all'Utility)

Gli inquilini rinunciano a parte dei risparmi per ripagare negli anni l'investimento sostenuto (del 35% di risparmio complessivo agli inquilini rimane il 7%). Il contratto dura 12 anni ed è prolungabile fino ad un massimo di 15 anni. Gli interventi vengono ripagati dall'eccedenza di risparmio energetico che viene riconosciuta ai finanziatori, con garanzia delle ESCO sui risultati operativi degli impianti



Occorre lasciare una quota di risparmio all'inquilino pari al 10/20% (?)
Il risparmio disponibile per ripagare un investimento può essere così recuperato:

- aumentando il canone di affitto (da usare in particolare in condomini con caldaie autonome)
- attraverso la fornitura di un servizio energetico (in tutti gli altri casi)

La Regione Emilia Romagna ha approvato una riforma legislativa (dicembre 2013) che promuove il risparmio energetico e prevede la possibilità di recuperare parte del risparmio per ripagare gli investimenti



Soggetto terzo che fornisce un finanziamento a fronte di garanzie sulla qualità del progetto e solvibilità del committente:

- istituto bancario
- fondo
- ESCo con capacità finanziaria propria



- Progetto validabile dal finanziatore
- Garanzia della prestazione dei materiali e delle tecnologie
- Garanzia della buona esecuzione dei lavori e della gestione. Contratto di EPC tra committente ed ESCo. La ESCo fornisce una garanzia di risultato (realizzazione opere) con una percentuale minima di risparmio annuo per tutta la durata del contratto di realizzazione e gestione. La durata del contratto è finalizzata al tempo necessario ad ammortizzare l'intervento
- Il singolo proprietario o il condominio sono i soggetti che si impegnano contrattualmente con la ESCo per il pagamento dei lavori e della gestione
- Sono necessari fondi di garanzia e per le famiglie in difficoltà economica (fondo povertà)



- La ESCo garantisce il risultato minimo del 35% e certifica i risultati
- Gli inquilini rinunciano a parte dei risparmi per ripagare in 12/15 anni l'investimento sostenuto
- Il contratto tra il committente (condominio, azienda di social housing, ecc.) e la ESCo dura 12/15 anni; se inferiore ai 15 anni è rinegoziabile a fronte di ulteriori interventi migliorativi
- La ESCo fattura, con cadenza bimestrale, i consumi e i servizi al committente, fornendo il report con il monitoraggio dei consumi individuali
- Il committente controlla la ESCo durante la fase di realizzazione e gestione
- Il committente provvede a recuperare i crediti dagli inquilini per ripagare le fatture emesse dalla ESCo



IL PERCORSO PARTECIPATIVO È FONDAMENTALE PER CONVINCERE INQUILINI E PROPRIETARI DELLA BONTÀ DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE

Occorre documentare bene i vantaggi:

- economici
- comfort
- minore manutenzione nel tempo
- aumento del valore immobiliare per i proprietari privati

Nella nostra esperienza i vantaggi non sono ancora compresi dalla gran parte della popolazione e occorre formare gli Amministratori condominiali



In fase di progettazione e attuazione degli interventi saranno organizzate Assemblee dei residenti (Condominio se c'è), proprietari e inquilini, al fine di rilevare le osservazioni sulla proposta di riqualificazione.

La procedura comporta un processo di negoziazione, dal progetto preliminare all'approvazione del progetto esecutivo .

Durante l'esecuzione dei lavori occorre mantenere un rapporto costante con gli inquilini e i proprietari.

A lavori ultimati, gli abitanti saranno informati e coinvolti nella gestione al fine del raggiungimento del massimo risultato

VANTAGGI DELLA RIQUALIFICAZIONE



- **RISPARMIO ENERGETICO GLOBALE**
- **RISPARMIO PER LE FAMIGLIE**
- **COMFORT E IMPATTO POSITIVO SULLA SALUTE**
- **MIGLIORAMENTO AMBIENTALE**
- **IMPATTO OCCUPAZIONALE**

SI DEVE FARE!

**POLITICHE ABITATIVE CHE RISPETTINO CONDIZIONI DI
CRESCITA INTELLIGENTE, SOSTENIBILE E INCLUSIVA
RAPPRESENTANO UNA MODALITA' EFFICACE
PER AFFRONTARE E SUPERARE FASI DI CRISI
E OFFRONO IMPORTANTI OPPORTUNITA'
PER IL FUTURO DELLE CITTA' E DEI NOSTRI CITTADINI**

GRAZIE PER L'ATTENZIONE



Marco Corradi

**Presidente Acer Reggio Emilia
Coordinatore delle Acer dell'Emilia Romagna
Member of the Board of Directors
Cecodhas Housing Europe**

E-mail: marco.corradi@acer.re.it

www.powerhouseeurope.eu



www.housingeurope.eu



www.federcasa.it



www.acer.re.it