

# La riqualificazione energetica degli edifici come opportunità di sviluppo-il ruolo di Regioni, Province e Comuni



**Un progetto di efficientamento energetico  
quantificato e con indicazioni di supporto ai  
Comuni, per l'intervento sulla proprietà pubblica  
nella provincia di Reggio Emilia  
Roma 7 dicembre 2011**

## **Marco Corradi**

Presidente Acer Reggio Emilia e  
Presidente gruppo di lavoro energia Cecodhas  
Housing Europe



Con la collaborazione di  
**Paolo degli Espinosa e Giulia Agrelli**  
Coordinamento Tavolo EPBD2

## **Contesto economico La crisi in atto**



- Difficoltà delle famiglie a sostenere le spese energetiche, bolletta in aumento con conseguenze anche di carattere sociale e di tenuta del sistema solidale
- Costo energia per le imprese
- Stato del settore dell'edilizia:
  - Calo del fatturato fermo nuove costruzioni
  - Calo occupazionale
  - Contestuale numero elevato di alloggi vuoti
  - Patrimonio edilizio complessivo vecchio che ha bisogno di manutenzione straordinaria
- Comuni: alle prese con i problemi sociali ed economici delle famiglie, Elevati costi di gestione del patrimonio pubblico, scarse risorse per la spesa corrente, per gli investimenti e per limiti imposti dal patto di stabilità

## Mercato locale

- Le azioni locali diventano fondamentali per sviluppare un settore nuovo
- Serve concertazione tra i vari attori e condivisione del progetto
- Serve una regia pubblica stimolatrice:
  - Regione: PER, PTA, imp risorse Reg, fondi di rotazione per audit e o investimenti
  - Provincia: Piano Prov, Coordinamento Comuni, stimolare processi aggregativi
  - Comune e unione comuni: Piani riq patrimoni, avvio «grenelle locali», diffusione inf, aumentare la consapevolezza

## Direttiva CE 370/2011 e fondi strutturali

- Ruolo del pubblico: Patto dei Sindaci
- Dal 2014 riqualificazione patrimonio pubblico 3% anno (forse graduale attuazione), verso rinnovamento profondo al 2050;
- censimento al 31/12/2013: piani di attuazione, costi ottimali
- ESCO
- Fondi strutturali, partenariato pubblico-pubblico a livello ue/naz/reg e partenariato pubblico-privato a livello locale
- Mix risorse pubbliche-privato

## La proprietà dei comuni della provincia di Reggio Emilia come base economica per l'efficientamento



Villa Minozzo	3988	5	5310	2	1100	3	1650	3	4800	10	700	23	13560
Boretto	5335	3	11984	1	3645					55	3850	59	19479
Toano	4541	7	15230	1	3260	2	3980	6	1713			16	24183
Bibbiano	10021	3	15525	1	1083	1	7875			70	4900	75	29383
Fabbrico	6750	4	13616	1	8944	3	1164	2	7355	80	5600	90	36679
Gualtieri	6696	6	14400	3	2755	1	1600			78	5460	88	24215
Guastalla	15191	8	12048	3	6203	2	1396	2	1977	156	10920	171	32544
Reggiolo	9362	6	11190	4	5412	4	1970	3	4096	6	420	23	23088
<b>Totale</b>	<b>61684</b>	<b>42</b>	<b>99303</b>	<b>16</b>	<b>32402</b>	<b>16</b>	<b>19635</b>	<b>16</b>	<b>19941</b>	<b>455</b>	<b>31850</b>	<b>545</b>	<b>203131</b>
stima per													
comune medio	700	2	12400	2	4050	2	9800	2	2500	57	4000	68	25400
stima per													
44 comuni	339.000	231	546.000	88	178.000	88	108.000	88	110.000	2500	175.000	3000	1.117.000
capoluogo		84	200000	32	65000	32	39.000	32	40.000	2300	64.000	2.480	407.000
intera provincia		315	746000	120	243.000	120	147.000	120	150.000	4.800	239.000	5.480	1.525.000

I contributi del capoluogo, sulla base di indicatori approssimativi legati alla presenza di scuole, sono stati calcolati pari a 1 doppio del contributo degli 8 comuni. Fa eccezione solo il settore degli alloggi sociali per il quale si è riportato il dato reale relativo a Reggio Emilia ( Paolo degli Espinosa e Marco Corradi ).

## Potenzialità riqualificazione patrimonio pubblico intervento profondo



- Superfici mq 1,5 ml
- Investimenti 244mln €
- Bolletta energetica 20,7ml€/anno
- Risparmio bolletta energetica 8,3ml€/anno
- Impatto occupazionale 4150 unità lavoro
- Unità di lavoro all'anno dipende dalla capacità di mobilitare investimenti, dalle risorse che si riesce ad intercettare ,dalle scelte prioritarie nel fare investimenti,dallo sblocco del patto di stabilità,dal finanziamento del sistema bancario

## Patrimonio edilizio residenziale privato e pubblico



- Alloggi 203.929 occupati 177.000 87%
- In contesto a 1 abitazione 23%
- In contesto a 2 abitazione 23%
- In contesto da 3/4 abitazioni 15%
- In contesto da 5 a 8 abitazioni 14%
- In contesto da 9 a 15 abitazioni 11%
- In contesto da 16 e più abitazioni 14%
- Condomini abitanti 78.923 39%
- Alloggi costruiti fino al 1981 74%

## Soggetti operativi della filiera pubblica



- Sviluppatore ,in area pubblica ,del progetto di area vasta e sua gestione tecnica e finanziaria. Aggrega i progetti portandoli ad una dimensione adeguata e si preoccupa ad intercettare incentivi e finanziamenti. Tale soggetto viene individuato a livello provinciale dai singoli comuni in accordo con la provincia:agenzia per l'energia locale, azienda pubblica di riferimento per la casa o per l'energia o altro)
- Proprietario del patrimonio pubblico(comune, provincia,ASP.ecc)
- Amministratori condominio nel patrimonio residenziale
- ESCO-impegni di intervento di qualificazione/imprese locali
- Utilizzatori/consumatori/inquilini

## Sviluppo del progetto e del sistema di gestione per conto della committenza pubblica



- Audit energetico
- Progetto concettuale: developer/controller accreditato
- Valutazione del “rischio d’impresa” e del “rischio Paese”
- Sviluppo del progetto finanziario, economico e tecnico, valutazione costi benefici (energetico, economico, ambientale e occupazionale)
- Definizione delle modalità di finanziamento
- Definizione delle modalità di realizzazione
- Controllo in fase di esecuzione lavori e monitoraggio

## ESCO accreditamento



- Capacità tecnologica per l’intervento a pieno edificio
- Capacità finanziaria propria (tipicamente in grado di sopportare una equity – partecipazione pro quota del 30% dell’investimento di competenza della ESCO (la parte rimanente viene finanziata dalla banca)
- Capacità di garantire la solvibilità di un finanziamento a rapporto diretto committente Banca
- esperienza documentata in interventi di efficienza energetica a pieno edificio

## Esempio di soluzione per la bancabilità



- L'esperienza dimostra che la tendenza di mercato è verso interventi cost effective, che però sono oggi limitati ai singoli alloggi e agli impianti, quindi non soddisfano la prospettiva di EPBD2 verso edifici a consumi "quasi zero".

Per gli aspetti di "bancabilità", operando alle condizioni attuali, già nel 2012 si può operare a "pieno edificio" sul patrimonio pubblico ricorrendo in particolare alla seguente modalità:

- Contratto del tipo leasing in costruendo con un operatore ESCo qualificato sotto l'aspetto tecnologico e finanziario
- caratterizzazione del contratto per l'associazione di intervento e gestione e per l'introduzione della clausola di fideiussione a garanzia sia del comune che dell'istituto finanziario
- Ricorso ai modelli finanziari e agli istituti partecipanti all'accordo predisposto in merito dalla Regione.

## Contrattualistica di nuova generazione



- Capacità contrattuale della PA
- Superamento attuali contratti di gestione calore verso gli EPC
- Appalti di esecuzione e gestione garantiti nei risultati
- Aumento durata contratti per favorire interventi a pieno edificio

## Prime esperienze- necessaria una svolta



- ABC energia: provincia con 13 comuni 13ml € investimento su tecnologie, cogenerazione, fotovoltaico:870 tep risparmiati
- Appalto epc su condomini pubblici con risp garantito gestione 8 anni tot tecnologico parz involucro
- Investimenti totale pubblico totale tecnologico parziale involucro
- Revisione contratti global service con investimenti limitati
- Riqualficazione profonda condomini misti con finanziamento pesante

## Strumenti finanziari



- Risparmio energetico
- 55%
- Conto energia termico
- Fondi strutturali/fondi europei
- Risorse proprie e priorità nella scelta investimenti

Occorre superare limiti patto stabilità

## Partenariato pubblico pubblico



- Ue, Stato, Regione, Enti locali
- Ue, Comuni, Patto dei sindaci
- Regioni Province Comuni: censimento del patrimonio
- Riorganizzazione sinergie servizi tecnici e massa critica tra strutture tecniche con attività specialistiche
- Azioni aggreganti per comune
- Azioni aggreganti per unione di comuni

## Azioni locali per l'efficienza energetica partnerariato Pubblico Privato



- Impegno del pubblico
  - Riqualificazione patrimonio pubblico
  - Strumenti di garanzia e fondi di rotazione
  - Supporto informativo e sportelli energia
  - Incentivi urbanistici
- Impegno del privato
  - Formazione/educazione
  - Sviluppo di impresa,nuove professioni,materiali,tecnologia
  - Accesso al credito
  - Investimenti e promozione investimenti proprietà privata

# Mettere in fila le cose



- Accordo anci acer upi ag21 agenzia energia
- Lavoro a fianco di Regione e Province sulla eff ener patrimonio pubb
- Piani Provinciali
- Piano Comunale del singolo Comune o di area vasta(unione Comuni)
- Sottoscrizione patto Sindaci dei singoli Comuni
- Piano riq patrimonio pubblico con logica massa critica
- Revisione a scadenza contratti di gestione calore
- Attivazione di tavoli di concertazione e condivisione politiche
- Firma di accordi di partnerariato pubb privato



**Grazie per l'attenzione**



- [www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)
- [www.powerhouseeurope.eu](http://www.powerhouseeurope.eu)
- [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it)
- [www.acer.re.it](http://www.acer.re.it)
- [marco.corradi@acer.re.it](mailto:marco.corradi@acer.re.it)

