

Nuovi

POVERI IN CASA

Le politiche energetiche per l'alloggio pubblico incidono poco. Colpa anche della liberalizzazione dei mercati, che mette in difficoltà milioni di inquilini in tutta Europa

Fukio Bertamini. Il patrimonio di edilizia sociale in Europa conta circa 22 milioni di alloggi distribuiti in 19 paesi, che rappresentano il 27 per cento del potenziale di risparmio energetico del settore residenziale. Nei prossimi 15 anni verrà costruito oltre un milione di nuovi edifici nella Ue, mentre gli interventi di recupero interessano ogni anno solo l'1-2 per cento del patrimonio esistente: è quindi sulla riqualificazione che si deve agire se si vuole davvero incidere sui consumi attuali di combustibile fossile. Oltretutto gli edifici sociali ne hanno un gran bisogno: nel 60 per cento dei casi scontano un basso livello di efficienza, in quanto la gran parte è stata costruita negli anni Sessanta e Settanta con materiali scadenti e tecnologie obsolete. Per poter mantenere questo patrimonio in condizioni accettabili, dunque, sono necessari interventi di recupero che mirino a recuperare sostenibilità. Iniziative in tal senso continuano a diffondersi nell'area Ue, ma i progressi non incidono, a causa di normative non sufficientemente stringenti, difficoltà tecniche, considerazioni economiche.

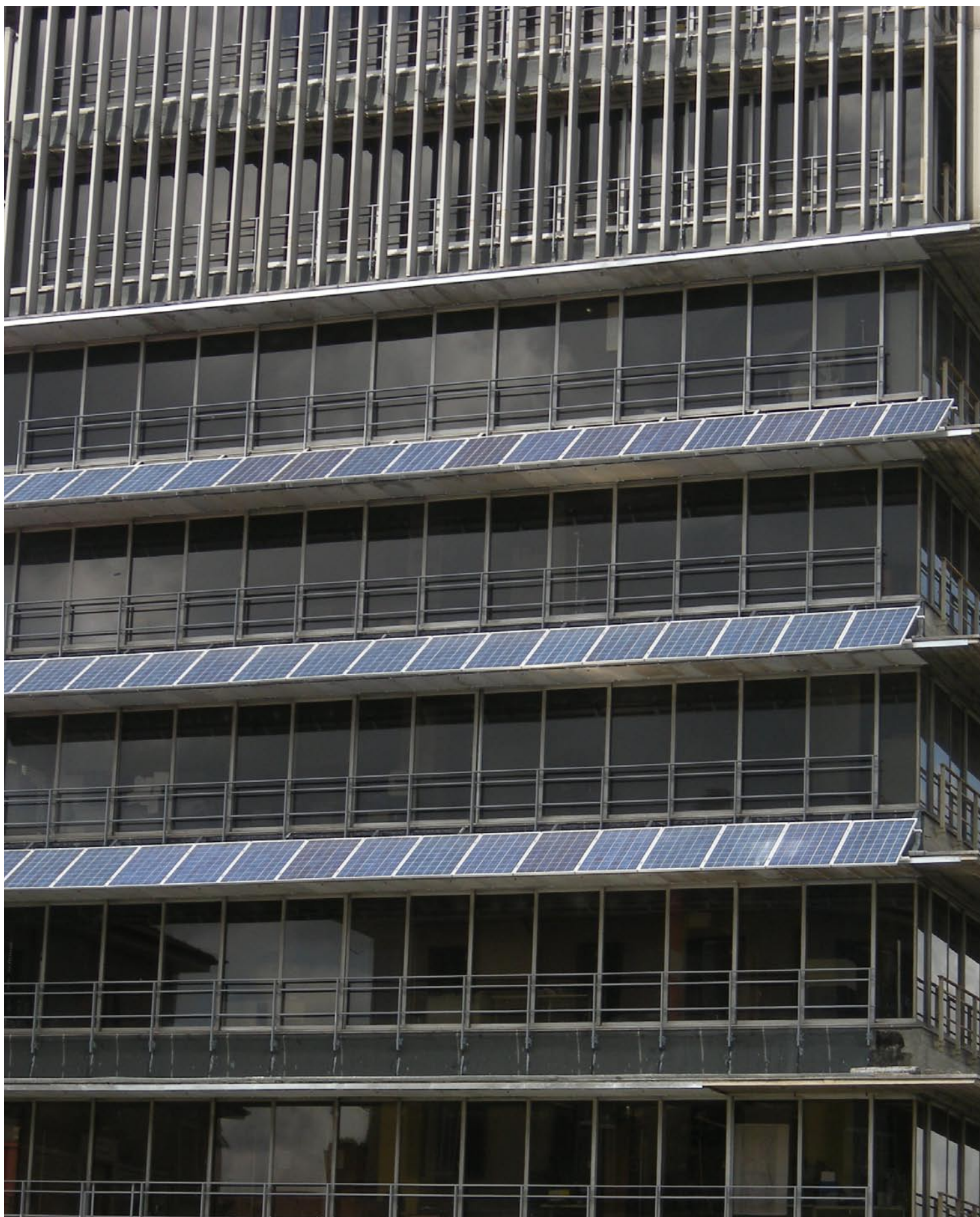
Come uscirne? Se ne è discusso ad Ancona nella conferenza "Energia sostenibile e alloggio sociale", organizzata dal Cecodhas, il comitato europeo dell'housing sociale, assieme alla sua filiale italiana e a Erap Ancona (ex Iacp). "Il 40 per cento dei consumi energetici in Europa – ha sottolineato nell'intervento di apertura Marco Giardini, presidente del gruppo di lavoro Sviluppo urbano sostenibile del Cecodhas – avviene all'interno degli edifici, percentuale superiore a quelle delle attività industriali e dei trasporti. Pertanto nessuna seria strategia di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas inquinanti e di sviluppo della produzione da fonti rinnovabili può prescindere dall'intervenire massicciamente sul patrimonio edilizio e sulla sua efficienza energetica". Giardini ha ricordato che "gli organismi che il Cecodhas rappresenta costituiscono un potenziale per intervenire direttamente su larga scala nella riqualificazione energetica del patrimonio sociale esistente ed essere traino per

tutto il settore abitativo. Questo è il segnale che vogliamo lanciare nei confronti degli organismi europei, degli Stati nazionali e delle istituzioni regionali, perché riconoscano questo ruolo – come non è ancora avvenuto, salvo rare eccezioni – nei piani di azione nazionali sinora presentati e, di conseguenza, garantiscano agli operatori i necessari sostegni. È evidente infatti che per la sua stessa natura l'edilizia sociale non può trovare solo al proprio interno le condizioni economiche per praticare gli interventi necessari, a causa della scarsa redditività del patrimonio e per la difficoltà di coinvolgere gli utenti finali negli investimenti necessari". Giardini ha dunque chiesto "che si attivino in tutti i paesi forme di incentivazione e defiscalizzazione sugli investimenti che producono una riduzione dei consumi energetici sul patrimonio abitativo, con particolare riferimento all'edilizia sociale in locazione. E che la Commissione europea riveda l'interpretazione restrittiva dei regolamenti del Fondo europeo per lo sviluppo regionale, prevedendo l'eleggibilità degli interventi di riqualificazione energetica dei fabbricati, in coerenza con gli obiettivi che essa stessa si è data". Come ha ricordato, infatti, il presidente del Cecodhas, Paul Louis Marty, "la Commissione ha indicato il settore residenziale come comparto-chiave per la realizzazione del suo piano d'azione per l'efficienza energetica".

Meglio risparmiare

Molto interessante l'intervento del segretario dell'Inu (Istituto nazionale di urbanistica) Simone Ombuen che, dopo avere motivato la necessità di puntare più decisamente sul risparmio energetico rispetto alle fonti rinnovabili, ha sottolineato l'importanza di coniugare "l'obiettivo del risparmio energetico con uno sviluppo sostenibile del territorio", adottando "nuovi criteri di programmazione delle scelte di pianificazione che siano interdisciplinari e che, nell'insieme, potrebbero consentire di risparmiare fino al 70 per cento







Il quartiere San Bartolomeo di Brescia prima (sotto) e dopo l'intervento di recupero energetico, realizzato dall'Aler bresciana assieme al Comune.



dell'energia legata al costruire e all'abitare". In che modo? Considerato che "è proprio a livello territoriale che si organizza di fatto la gran parte dei consumi energetici in essere, visto che riscaldamento degli ambienti e mobilità di merci e persone in Italia assorbono insieme circa i due terzi del consumo complessivo", tocca intervenire all'amministrazione pubblica, "che potrebbe mettere in atto politiche di programmazione territoriale volte alla realizzazione di programmi di riordino insediativo servendosi delle società in conto energia, strutturate sul modello delle Stu. Queste Esco, operanti su dimensione territoriale, agirebbero sul modello delle società di trasformazione urbana mosse non tanto, o non solo, dal valore delle rendite, ma soprattutto dal prezzo dell'energia". Con quali strumenti? Con la perequazione territoriale, certo. E con la contabilità ambientale, fondamentale per cogliere i costi occulti delle programmazioni.

Le strategie energetiche messe in campo dagli enti di edilizia sociale in Europa, invece, sono state illustrate da Sorcha Edwards e Alice Pittini, rispettivamente della segreteria e dell'osservatorio Cecodhas. Si è così appreso, per esempio, che l'agenzia svedese Sabo, in collaborazione con altre organizzazioni e società, ha lanciato un progetto per trovare nuove strade per riqualificare gli edifici esistenti; che l'olandese Aedes, in cooperazione con i costruttori, gli installatori e le società dell'energia, ha fissato l'obiettivo di ridurre almeno del 20 per cento i consumi nel prossimo decennio riadeguando il proprio patrimonio immobiliare; che la danese BI ha migliorato l'isolamento termico

delle case costruite fra il 1960 e il 1980 installando elementi di schermatura solare sulle facciate; che Federabitazione ha realizzato una rete per censire le migliori pratiche sviluppate in Europa nell'ambito del programma Sustainable housing Europe, mentre Federcasa ha siglato un accordo con il Wwf ed Esco Italia sull'efficienza energetica nei condomini; che l'austriaca Gbv ha firmato un accordo con il ministero competente per ridurre del 10 per cento le emissioni di CO₂; che la belga Vmsw ha adottato un protocollo che prevede di ottimizzare in ogni progetto abitativo l'uso intelligente delle risorse (spazi, materiali, energia); e che analoghe iniziative sono in corso anche in Austria, Germania, Norvegia, Finlandia, Bulgaria. Certo, gli ostacoli non mancano: difficoltà tecniche nel valutare i costi reali di un intervento; mancanza di sensibilità da parte di progettisti, inquilini, pianificatori; assenza di ingegneri, architetti e installatori qualificati e di strutture in grado di gestire i progetti; un mercato ancora poco sviluppato. E, soprattutto, gli alti costi degli strumenti finanziari e l'insufficienza dei fondi.

A caro prezzo

I problemi dell'housing sociale finiscono poi per ripercuotersi sugli inquilini. Il tema è noto ed è stato ulteriormente chiarito da uno studio sulla *fuel poverty*, condotto nell'ambito del progetto Epee (European fuel poverty and energy efficiency). La povertà energetica è stata definita come la

Nella pagina a lato, gli interventi di riqualificazione della sede Atc di Torino.

Da sinistra, pannelli in fibra di legno per l'isolamento dai ponti termici, pannelli fotovoltaici utilizzati anche come sistema schermante e la stazione meteo sul tetto. In apertura, la facciata della sede Atc.

difficoltà/incapacità a dotare la propria abitazione delle sufficienti condizioni di comfort termico a fronte di costi economici ragionevoli e sostenibili. Lo studio ha tenuto conto della realtà di cinque paesi: Regno Unito, Francia, Spagna, Italia e Belgio. I risultati sono sorprendenti e vedono il nostro paese maglia nera: il 10,9 per cento delle famiglie italiane denuncia una capacità di spesa insufficiente a riscaldare adeguatamente l'abitazione (siamo secondi dietro il Belgio, con il 14,6%), mentre il 22,7 per cento segnala la presenza di crepe nelle coperture, umidità sulle pareti, sui pavimenti, nelle fondazioni o infiltrazioni nei serramenti e il 9 per cento denuncia ritardi nel pagamento delle bollette (siamo al primo posto in entrambe le graduatorie). Quali le conseguenze della fuel poverty? Come ha chiarito Mauro Brolis del Cestec/Punti energia di Milano, vi sono aspetti di sostenibilità ambientale (alte emissioni di gas serra), economica (eccessivo indebitamento), in edilizia (peggiore di strutture e componenti), ricadute sociali (esclusione) e soprattutto sanitarie: nel Regno Unito, ad esempio, il governo ha monitorato la mortalità connessa alle condizioni climatiche e al cattivo isolamento delle abitazioni ed è stato valutato un range di 25 mila-40 mila decessi l'anno. Cifre spaventose.

Sull'impovertimento degli inquilini pesa anche la scelta europea di piena liberalizzazione dei mercati dell'energia. Si è chiesto Allan Asher, direttore esecutivo di Energywatch, associazione britannica di tutela dei consumatori di gas ed energia: "Qual è l'obiettivo di creare un libero mercato dell'energia? Se la risposta è consentire alle compagnie profitti ben oltre le loro aspettative, è stato raggiunto. Se invece è ridurre i prezzi dell'energia sviluppando una competizione più ampia, attenzione a quanto è accaduto in Gran Bretagna. A oltre un decennio dalla liberalizzazione la maggior parte dei vantaggi legati al prezzo dell'energia e alla qualità dei servizi è scomparsa. Anziché maggiore competitività e utenti soddisfatti ci confrontiamo con prezzi alle stelle, carenza di innovazione e un comodo oligopolio". Infatti, sul libero mercato "le piccole società sono state costrette ad abbandonare il settore nelle grinfie delle sei maggiori compagnie. Che hanno fatto salire praticamente all'unisono i costi a doppia percentuale – nel 2003 la bolletta del gas è aumentata del 109% e quella dell'elettricità del 69% – e hanno annunciato profitti record, in un caso superiori al 500 per cento in un anno. Le compagnie hanno il potere e lo usano ai danni dei 4,5 milioni di inglesi che oggi vivono in condizioni di povertà energetica in uno dei paesi più ricchi del mondo. E dei molti milioni schiacciati dai debiti". ☑

rosh in campo

Una ventina di progetti finanziati per costruire strumenti che facilitino la diffusione delle pratiche di risparmio energetico nell'edilizia residenziale pubblica. È la dote del programma europeo Energia intelligente per l'Europa (http://ec.europa.eu/energy/intelligent/index_en.html), di cui è parte il progetto Rosh (Retrofitting of social housing, riqualificazione dell'edilizia sociale), che promuove l'efficienza energetica e gli interventi di recupero sostenibili nel settore, contribuendo all'espansione del mercato per le tecnologie di riqualificazione energetica degli edifici e aumentando nel contempo il comfort e la qualità della vita degli abitanti. I paesi coinvolti sono Germania, Austria, Irlanda, Polonia, Italia e Bulgaria. Il progetto Rosh vuole centrare l'obiettivo attraverso la definizione di tipologie di intervento efficaci e schemi innovativi di finanziamento, aumentando la capacità di comunicazione con gli inquilini. Verificando i risultati anche per mezzo di progetti pilota, poi monitorati, propone ai decisori soluzioni praticabili a partire da un'analisi della situazione nei paesi coinvolti. Nei quali l'edilizia sociale ha un'importanza molto diversa.

In Italia, Germania e Irlanda, ad esempio, rappresenta rispettivamente solo il 4, il 4,8 e l'8,4 cento del parco edifici complessivo, mentre in Austria sale al 20 per cento e in Polonia raggiunge addirittura il 50 per cento del totale. Se per quanto riguarda le caratteristiche degli alloggi tutti i paesi presentano situazioni simili, l'analisi dei costi di locazione rivela invece notevoli differenze sia in valore assoluto, sia analizzando il gap tra affitti sociali e di mercato. Anche per quanto riguarda le caratteristiche degli edifici di edilizia sociale sono emerse numerose differenze tra i paesi partner. In Italia il settore è quasi esclusivamente accollato all'ente pubblico attraverso le 111 aziende casa, che gestiscono 760 mila unità immobiliari, e ai Comuni, cui ne sono affidate altre 200 mila. Le aziende sentono il bisogno di cambiare e hanno scelto di promuovere, progettare e realizzare interventi sostenibili, ma il compito è estremamente gravoso sia per la dimensione (circa 450 mila alloggi costruiti prima del 1980 necessitano di interventi urgenti), sia per la carenza di risorse e l'impossibilità di recuperare l'investimento sull'affitto: le agenzie dell'edilizia sociale non possono aumentare i prezzi di locazione neanche a seguito di interventi, anche se questi diminuirebbero i consumi e, quindi, i costi sostenuti dagli inquilini. Peraltro, rimane incerta la possibilità di utilizzo delle deduzioni fiscali del 55 per cento disponibili per i privati e sono complicate le formule di finanziamento tramite le Esco, le società di servizi energetici.

Un quadro sul quale si è proposto di incidere il progetto Rosh con la realizzazione di linee guida sia per l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica sostenibile, sia per la pianificazione finanziaria. Inoltre sono stati sviluppati ed effettuati corsi di formazione e campagne di informazione e sensibilizzazione. Il tutto rivolto ai principali gruppi d'interesse del settore: autorità locali, gestori di edilizia residenziale pubblica, cooperative di abitazione, potenziali investitori/finanziatori e inquilini, Esco e pianificatori. La guida "Sustainable retrofitting of social housing" costituisce il resoconto dei risultati ottenuti con il progetto. La prima parte, centrata su avanzate soluzioni integrate di riqualificazione, include dimostrazioni, esempi di buone pratiche e strumenti realizzati attraverso Rosh, provati sul campo nella sperimentazione prevista da architetti, consulenti ingegneristici e pianificatori urbanistici, così come dai responsabili delle aziende della casa nelle regioni partner. La seconda parte contiene informazioni, piani di sviluppo e altre buone pratiche per una riuscita degli obiettivi finanziari previsti dai programmi, condizioni economiche, schemi di sussidio e finanziari evoluti. La guida è indirizzata ai responsabili decisionali delle aziende per la casa e alle autorità locali, così come alle società energetiche, a consulenti e pianificatori. Particolare attenzione è rivolta a facilitare il rapporto fra le aziende casa e gli inquilini, con strumenti tesi a illustrare il progetto di riqualificazione e l'uso dei dispositivi per il risparmio. Maggiori informazioni nel sito Internet del progetto: www.rosh-project.eu.

Anna Maria Pozzo, direttore tecnico di Federcasa

