

# Un piano per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica

Anna Maria Pozzo

Federcasa

federcasa

## Indice

- Gli impegni dell'edilizia sociale in Europa
- La situazione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia
- Proposte per un piano:
  - Gli obiettivi
  - Calcolo dei costi/ricavi
  - Calcolo dell'occupazione indotta
  - Strumenti legislativi e tipi di aiuti
  - Fattibilità finanziaria
- Conclusioni

federcasa

## Gli impegni dell'edilizia sociale in Europa

- I membri del CECODHAS Housing Europe, proprietari di 25 milioni di alloggi, sono pronti a contribuire agli obiettivi europei 20/20/20, in partnership con i produttori di energia, i residenti, i professionisti del settore edilizio e le autorità locali.
- A condizione che siano approvati appropriati finanziamenti e strumenti legislativi, per il periodo 2010-2020, possono essere rinnovati ogni anno in Europa circa il **4% degli alloggi**, il che significa :
  - per il patrimonio sociale e in cooperativa 800.000 alloggi l'anno adeguati secondo i migliori standard;
  - solamente nel nostro settore 200.000 posti di lavoro all'anno (a tempo pieno) con un effetto moltiplicatore di 0,7 di posti di lavoro nell'indotto a livello locale, cioè 140.000 posti di lavoro addizionali;
  - un investimento annuo di €16 miliardi incrementando lo sviluppo del mercato delle rinnovabili e dell'efficienza energetica;
  - nuovi comportamenti da parte di utenti, professionisti e istituzioni che renderanno un contributo decisivo per massimizzare questo potenziale

federcasa

## Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica

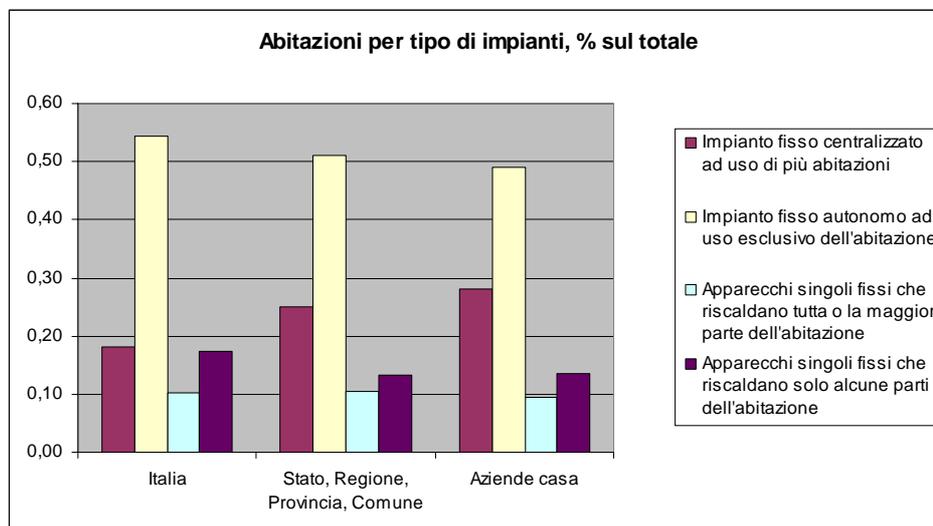
- Se consideriamo sicuramente privi di adeguato isolamento gli alloggi costruiti dal dopoguerra al 1981 (anno di entrata in vigore della legge 373), risultano circa 450 mila alloggi con necessità di intervento urgente

Anno	Alloggi	di cui ristrutturati
ante 1919	18.595	11.157
1919-1945	74.930	29.972
1946-1960	113.700	34.110
1961-1971	172.569	25.885
1972-1981	222.204	
1982-1986	83.112	-
1987-1991	33.845	-
post 1991	80.490	-
Totale	799.445	101.124

federcasa

## La situazione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia

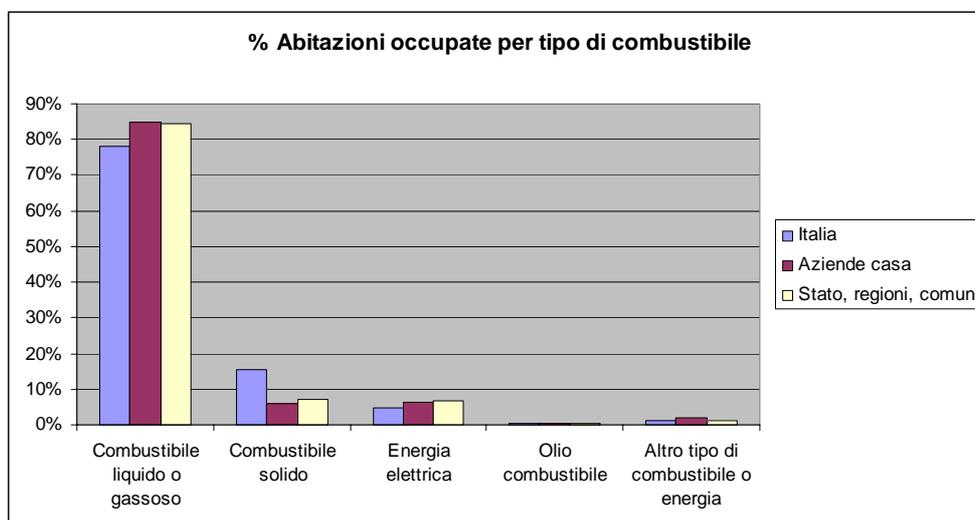
- Il patrimonio residenziale: tipo di impianti di riscaldamento al censimento 2001: 202.207 alloggi di ERP con impianto centrale, 352.837 "caldaiette"



federcasa

## La situazione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia

- Il patrimonio residenziale: alloggi per tipo di combustibile per il riscaldamento al censimento 2001



federcasa

## Proposte di intervento Obiettivi 1

- Un piano di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica deve partire su basi molto pragmatiche :
  - La maggior parte del patrimonio che oggi è in classe D-E-F o inferiore, con consumi pari a 200-250 KWh/mq anno;
  - non è pensabile portare tutti questi edifici in classe A o B (sotto i 50 KWh/mq anno), ma si può agire con interventi graduali a partire dagli impianti, serramenti ed isolamenti dei solai superiore ed inferiore, con costi ad alloggio pari o inferiori a 25.000 euro, portandoli a consumi inferiori a 100 KWh/mq anno.

federcasa

## Proposte di intervento Obiettivi - 2

- L'investimento necessario per un adeguamento a questi livelli di tutti gli alloggi in condizioni peggiori significa in totale circa 11, 250 miliardi di euro;
- Rispettare il piano del Cecodhas per la riqualificazione del 4% annuo del parco alloggi sociali comporta un investimento di 800 milioni l'anno per circa 14 anni;
- Questo è sicuramente un obiettivo alla portata di un piano che faccia i conti con le ristrettezze di bilancio dello stato, delle regioni e degli ex Iacp;
- Ma non tiene conto dell'aggravarsi dei problemi di povertà degli abitanti (*fuel poverty*);
- Occorre accelerare i tempi e portare l'obiettivo annuo ad almeno il 5-6%, per contenere il piano nei 10 anni.

federcasa

## Proposte di intervento Obiettivi - 3

- Un piano di riqualificazione di 40.000 alloggi l'anno per circa 1 miliardo di investimento annuo.
- Ciò significa:
  - 450€ di risparmio potenziale all'anno sulla bolletta energetica per le famiglie (le variazioni dell'indice del prezzo medio per l'elettricità rendono questa cifra estremamente difficile da prevedere)
  - 4 tonnellate di CO2 risparmiate ad alloggio l'anno
  - 6.000kwh/alloggio/risparmio annuale
  - 10.000 occupati in più l'anno nelle costruzioni e 7.000 nell'indotto

federcasa

## Proposte di intervento Le condizioni 1

- Per conseguire questo risultato servono alcuni supporti ed occorre creare le condizioni agendo:
  - sul piano legislativo,
  - su quello degli aiuti fiscali,
  - sul piano finanziario

federcasa

## Proposte di intervento Le condizioni 2

- Sul piano legislativo occorre:
  - ripensare il meccanismo di calcolo degli affitti (almeno per l'alloggio sociale), o meglio ancora, ripensare il concetto stesso di affitto, trasformandolo in : **costo della casa**, cioè un costo globale che comprenda affitto, gestione, spese di riscaldamento ed eventualmente anche le altre spese accessorie:
    - Ciò darebbe certezza all'inquilino sui costi mensili da sostenere per la casa e nello stesso tempo darebbe la possibilità di comprendere, in caso di riqualificazione energetica, nei costi a carico dell'inquilino, una parte del costo di investimento, a parità di costo sostenuto e con un miglioramento del servizio e dell'impatto ambientale
  - Ripensare di conseguenza il meccanismo di aiuto agli utenti (art. 11 L. 431/98), comprendendo non solo l'affitto, ma anche le spese che, nell'alloggio sociale, sono molto superiori

federcasa

## Proposte di intervento Le condizioni 3

- Sul piano degli aiuti fiscali e finanziari occorre:
  - Estendere alle aziende casa la possibilità di utilizzare la detrazione del 55% sulle spese per riqualificazione energetica, prorogandola almeno per un periodo di almeno 10 anni;
  - Trovare delle forme di garanzia per il credito e ridurre il costo del denaro attraverso l'intervento delle Banche europee e della Cassa DDPP;
  - Chiedere alle Regioni di contribuire allo sforzo con finanziamenti alla manutenzione a condizione che sia associata a interventi di efficientamento.

federcasa

## Proposte di intervento Fattibilità : detrazione 55%

- Spesa sostenuta dallo Stato negli anni (fonte ENEA)
  - 2007
    - investimento 1.453 Milioni di euro
    - Spesa per lo Stato 800 Milioni di euro (in 3 o 10 anni)
  - 2008
    - investimento 3.500 Milioni di euro
    - Spesa per lo Stato 1.925 Milioni di euro (in 5 anni)
  - 2009
    - investimento 2.900 Milioni di euro
    - Spesa per lo Stato 1.595 Milioni di euro (in 5 anni)

federcasa

## Proposte di intervento Fattibilità : detrazione 55% - 1

- Ipotesi: proroga per 5 anni e possibilità di detrazione in 10 anni
- Costo stimato dell'estensione all'ERP
  - 1.000 Milioni di euro l'anno di investimento (in 5 anni)
  - 550 Milioni di euro totali di detrazioni (in 10 anni)
- Entrate per lo Stato:
  - 100 Milioni di IVA l'anno per 5 anni
  - 200 Milioni di imposte per 5 anni
  - Totale: 675 Milioni di entrate in 5 anni. Sbilancio a partire dal 2017 (se non si continua con il piano)

### PIANO FINANZIARIO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA PATRIMONIO ERP

Ipotesi: programma quinquennale per la riqualificazione del patrimonio ex IACP

	oggetti IACP	alloggi	costo medio/alloggio	Costo totale	Deduzione 55%	Autofinanziamento
costi		40.000	26.000	1.000.000.000	550.000.000	450.000.000
IVA				100.000.000		
Irpeg Imprese (20%)				200.000.000		

Effetti sul bilancio statale (con deduzione su 10 anni)

uscita	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
interventi entro 2011	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000				
interventi entro 2012		55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000			
interventi entro 2013			55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000		
interventi entro 2014				55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	
interventi entro 2015					55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
<b>Totale</b>	<b>55.000.000</b>	<b>110.000.000</b>	<b>165.000.000</b>	<b>220.000.000</b>	<b>275.000.000</b>	<b>275.000.000</b>	<b>275.000.000</b>	<b>275.000.000</b>	<b>275.000.000</b>	<b>275.000.000</b>	<b>220.000.000</b>	<b>165.000.000</b>	<b>110.000.000</b>	<b>55.000.000</b>

entrata	2012	2013	2014	2015	2016
IVA	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
imposte da imprese costr	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
<b>Totale</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>

<b>Bilancio</b>	<b>245.000.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>135.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>26.000.000</b>	<b>- 276.000.000</b>	<b>- 220.000.000</b>	<b>- 165.000.000</b>	<b>- 110.000.000</b>	<b>- 55.000.000</b>				
-----------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	---------------------

## Proposte di intervento Fattibilità : detrazione 55% - 2

- Come affrontare in Finanziaria la proroga e l'ampliamento delle agevolazioni?
  - Portando fino a 10 anni la deducibilità;
  - Disincentivando il ricorso alla deduzione del 36% senza riqualificazione energetica;
  - Articolando la deduzione in base al tipo di intervento (rapportata al beneficio in termini di risparmio energetico conseguibile ed ai tempi di ammortamento). Ad esempio:
    - Solo interventi sugli impianti: 20%
    - Serramenti: 30%
    - Involucro: 40%
    - Interventi complessivi: 55%
- Un mix calcolato di queste misure dovrebbe compensare se non ridurre l'impatto sullo Stato delle nuove agevolazioni.

federcasa

## Proposte di intervento FTT e Finanziamenti agevolati

- Per il patrimonio di edilizia sociale non basta offrire una possibilità di deduzione, ma occorre accompagnarla con altre misure che consentano di abbassare da subito la bolletta energetica degli utenti:
  - Possibilità di accesso a credito agevolato (Eco Bonus?);
  - Finanziamento parziale a carico delle Regioni;
  - Estensione del beneficio delle detrazioni alle Esco che operano su patrimonio pubblico a condizione che il beneficio sia trasferito al proprietario;
  - Attivazione del fondo di garanzia per le Esco

federcasa

## Proposte di intervento: condivisione dei costi con gli utenti

- Anche se si realizzeranno tutte queste condizioni la fase iniziale di investimento e di ammortamento dei costi rischia di essere troppo onerosa per le Aziende casa e quindi occorre trovare una soluzione per cui gli utenti partecipano in parte a pagare l'ammortamento, pur ricevendo il vantaggio di mantenere la bolletta energetica pressochè invariata nel tempo e un maggior confort ambientale.
- Ecco perchè occorre rendere legittime tutte le forme di addebito di un "costo calore" calcolato a prescindere dal reale costo del combustibile consumato: **il risparmio derivante dall'intervento serve a pagarlo, almeno in parte.**

federcasa

## Conclusioni

- Federcasa ha presentato le proprie proposte in più occasioni, ottenendo anche due ordini del giorno approvati dal governo che si impegna a provvedere all'estensione delle deduzioni del 55% all'ERP (che fra l'altro non richiede nuovi provvedimenti legislativi, ma solo una circolare interpretativa)
- Ci auspichiamo che finalmente il Governo tenga fede a questo impegno e che le deduzioni fiscali siano prorogate.

federcasa