

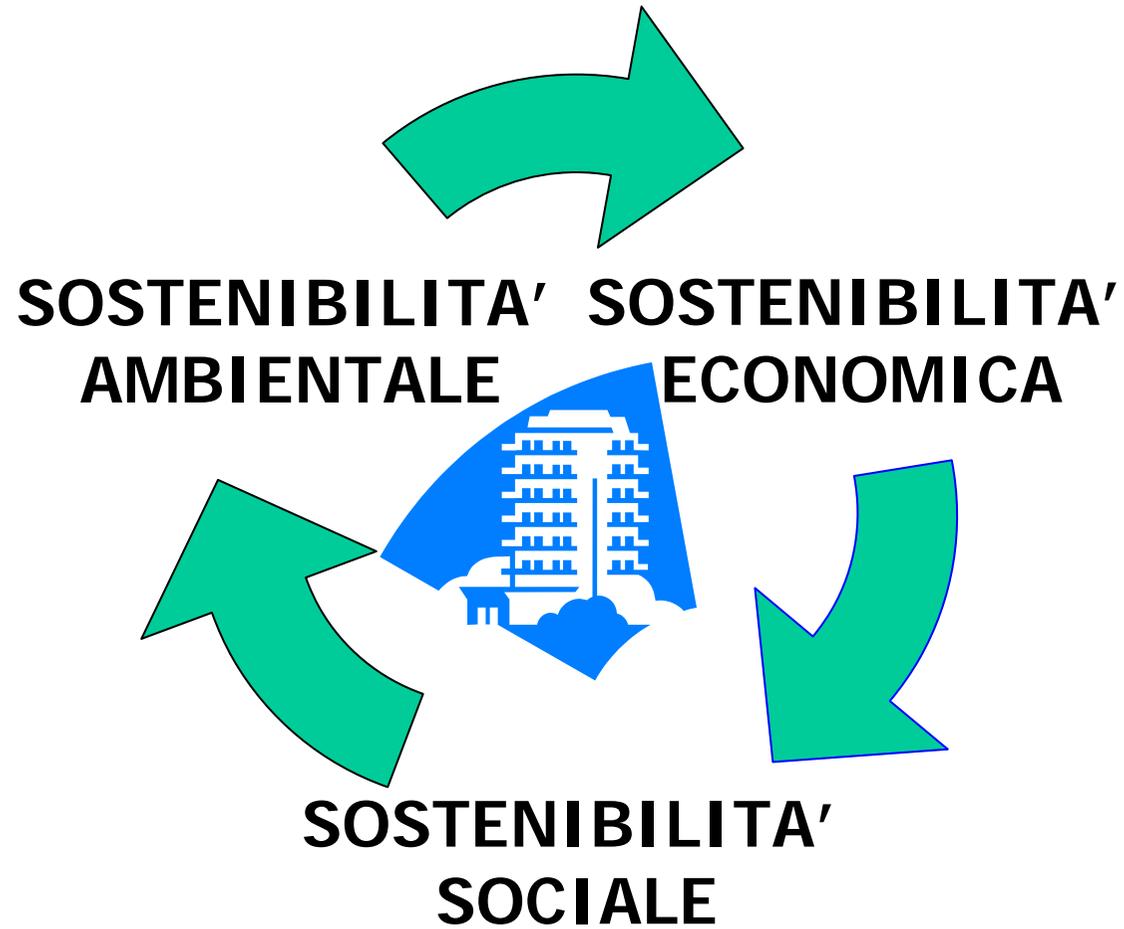
Efficienza energetica e sostenibilità I problemi dell'edilizia sociale

Anna Maria Pozzo

Consulente Federcasa

Firenze 21 giugno 2012

federcasa



Sostenibilità = opportunità

- La sostenibilità ambientale comporta una riduzione di emissioni di Co2
- La sostenibilità economica comporta sviluppo economico e nuove opportunità lavorative
- La sostenibilità sociale permette di combattere la povertà energetica e, indirettamente, l'emergenza di nuovi casi di conflittualità e degrado sociale

2009: i dati della crisi

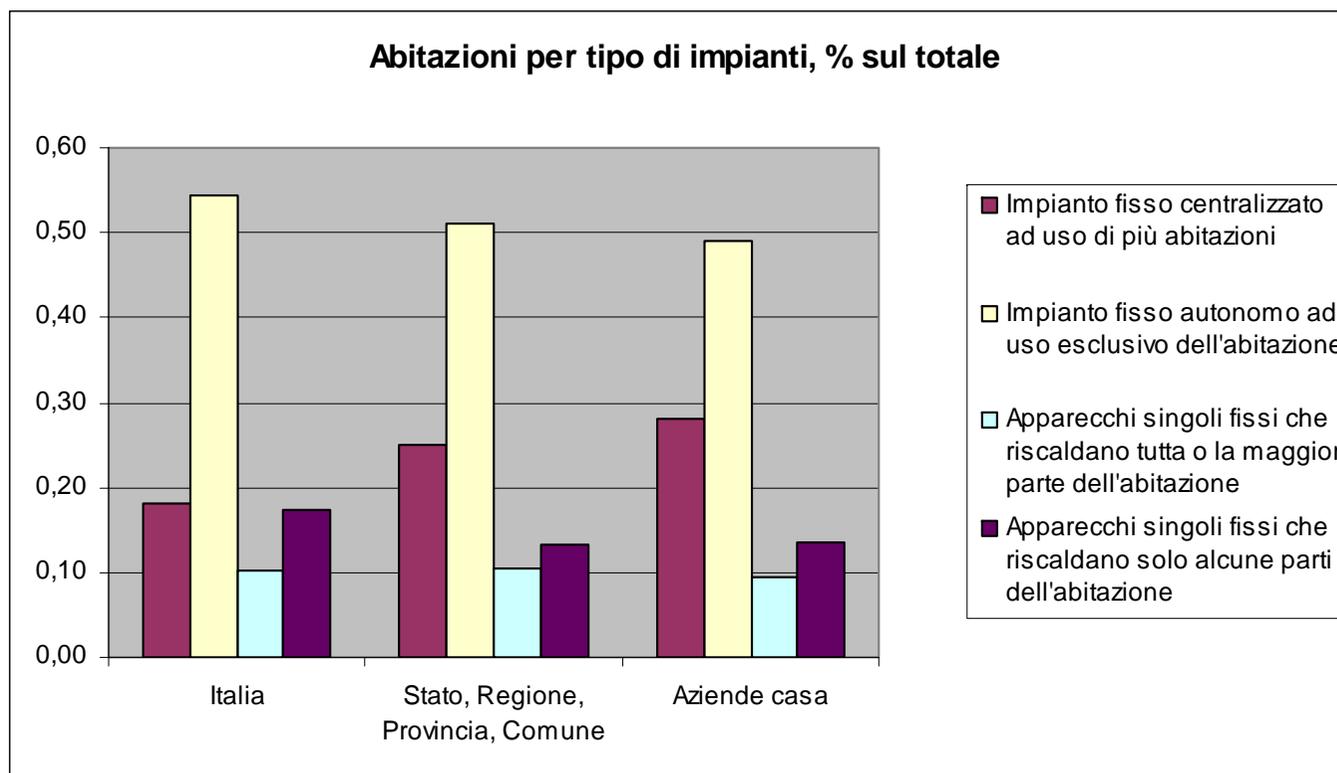
- famiglie in affitto in arretrato con i pagamenti
 - affitti 14%
 - energia 22%
- famiglie in difficoltà a causa del prezzo della casa
 - in affitto 1.426.000
 - in proprietà 828.000
- Sfratti per morosità :
 - 51.576 su 61.484 = 84%

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica in Italia

- In Italia il settore dell'edilizia residenziale pubblica gestisce circa 1 milione di alloggi, 760.000 dei quali in mano agli ex IACP (Aler in Lombardia)
- Se consideriamo sicuramente privi di adeguato isolamento gli alloggi costruiti dal dopoguerra al 1981, risultano circa 450 mila alloggi con necessità di intervento urgente
- Gli utenti di questi alloggi pagano mediamente 80euro/mese di affitto e due/tre volte tanto per riscaldamento ed energia elettrica
- Canoni così bassi non consentono nemmeno una corretta manutenzione ordinaria degli alloggi
- Il settore dell'Alloggio pubblico nel suo insieme paga allo Stato circa 220 milioni l'anno senza ricevere nulla in cambio, nemmeno le agevolazioni fiscali concesse ai privati

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"



I problemi specifici dell'ERP

- Owner/user dilemma: chi fruisce del risparmio è l'utente e non il proprietario:
 - Le norme regionali non consentono di modificare l'affitto a seguito degli interventi e quindi non è possibile indebitarsi per pagare l'investimento
 - Eccezione: la Lombardia
 - Serve l'accordo degli inquilini anche per il recupero attraverso la bolletta in caso di contratto EPC
 - Le Esco chiedono garanzie sul pagamento delle bollette da parte degli utenti
- Proprietà miste: circa 30mila gestioni condominiali
 - I proprietari ex inquilini sono spesso incapienti (quindi non recuperano il 55%) e non hanno fondi da investire
- Conversione delle "caldaiette" in impianti centralizzati: difficile convincere gli utenti del vantaggio
- Assenza di impianti fissi nel sud

Proposte di intervento

Condizioni

- Reperimento di una quota di equity pari al 30-40% dell'investimento:
 - Uso dei Fondi Strutturali 2007-2013 e 2014-2020
 - Conto termico Dlgs 28/2011 art. 28
- Fondo regionale di garanzia
 - Per le Esco
 - A copertura delle insolvenze degli utenti
- Fondi rotativi a tasso agevolato:
 - Fondo Kyoto:
 - allungamento della durata di 6 anni per consentire interventi a pieno edificio
 - Beneficiari anche i condòmini privati in proprietà miste
 - Fondi rotativi regionali:
 - Fondi Jessica
- Snellimenti burocratici :
 - Linea preferenziale per interventi di EE a pieno edificio

Proposte di intervento Obiettivi

- 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

Grazie per l'attenzione

a.pozzo@federcasa.it

federcasa