

# ENERGIA RINNOVABILE PER L'EDILIZIA SOCIALE

RISPARMIO, EFFICIENZA E AUTOPRODUZIONE DEVONO DIVENTARE LA PRIORITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA. PER REALIZZARE EDIFICI A CONSUMO ZERO, CON UN FORTE RISPARMIO PER I CITTADINI, SERVONO UN CAMBIAMENTO CULTURALE E UN CHIARO SISTEMA DI INCENTIVI. UN RUOLO IMPORTANTE PUÒ ESSERE SVOLTO DALLE ESCO.

**L**e politiche di efficienza energetica presentate dalla Regione Emilia-Romagna sono all'avanguardia rispetto alle priorità stabilite dall'Unione europea nel Piano di efficienza energetica 2011. L'efficienza energetica viene considerata una priorità e a essa viene riconosciuto un ruolo trainante fondamentale nel settore pubblico e degli enti locali. La riqualificazione del patrimonio esistente, la sicurezza energetica, i contratti di rendimento energetico, le Esco, i comportamenti virtuosi che favoriscono efficienza e risparmio sono tutti temi su cui l'Unione europea sta promuovendo azioni concrete e che la Regione Emilia-Romagna ha già in buona parte provveduto a recepire e a divulgare. Obiettivi primari, la realizzazione di edifici a consumo zero, o quasi zero, e l'utilizzo di fonti rinnovabili per garantire il rimanente fabbisogno. Ci troviamo di fronte a una vera e propria rivoluzione culturale. Il cambio di paradigma, rispetto alle abitudini energivore consolidate, appare immediato. Alle amministrazioni pubbliche e ai cittadini si propone un nuovo modello di edilizia, rispettoso delle risorse naturali e dell'ambiente che, in termini economici, dà seguito a una serie di importanti opportunità. L'inasprimento dei costi energetici – divenuti ormai insostenibili per ampie fasce di popolazione costrette a risparmiare sui bisogni primari di acqua, luce e gas – ha infatti provocato situazioni di nuova povertà che generano forti squilibri ai sistemi di coesione sociale. I dati rilevati nei condomini, anche privati, confermano che le difficoltà economiche sono in aumento e una soluzione può derivare dall'applicazione di modelli di risparmio, efficienza e autoproduzione dell'energia.

## Efficienza delle città e degli edifici

L'attuazione di politiche di efficienza energetica, se da un lato permettono di

contenere i costi delle bollette, dall'altro contribuiscono a garantire situazioni di equilibrio tra benessere sociale e abitativo. Le indagini e le analisi effettuate sul patrimonio edilizio esistente evidenziano enormi margini di risparmio nel residenziale, nel settore pubblico non residenziale e in quello industriale, che permetterebbero di autofinanziare in tutto o in parte i progetti di riqualificazione.

Nel settore residenziale si è calcolato che il costo medio di riqualificazione per alloggio in condominio è mediamente di circa 15.000 euro (dalla semplice installazione delle valvole termostatiche all'intervento sull'involucro) e genera risparmi annui variabili tra gli 800 e i 1000 euro all'anno. L'applicazione dei modelli di efficienza energetica permetterà di ottenere il duplice beneficio di migliorare il comfort abitativo dell'alloggio e al contempo di aumentarne il valore immobiliare.

Diventa a questo punto prioritario creare le condizioni per agevolare la ripresa del settore industriale delle costruzioni su basi nuove.

Mentre nell'opinione comune è stato acquisito il valore del fotovoltaico, grazie anche a politiche spinte di distribuzione di incentivi, l'efficienza energetica appare ancora carente di significati concreti. A fronte della scarsa conoscenza, è necessario diffondere la consapevolezza che le fonti rinnovabili sono di supporto all'efficienza energetica e non in contrapposizione. Promuovere azioni a sostegno dell'efficienza energetica significa diffondere una nuova cultura del risparmio supportata da analisi, studi e dati certi e verificati.

Fino a oggi i dati relativi all'utilizzo degli incentivi fiscali dimostrano che la maggior parte degli interventi realizzati ha riguardato gli impianti tecnologici. Ciò dimostra che se si vuole raggiungere l'obiettivo del consumo "quasi zero" è necessario insistere attraverso il sistema incentivante e si dovranno prevedere

progettazioni di tipo completo estese sia all'involucro che all'impianto. Solo così si potrà ottenere oltre il 50% di rendimento energetico. Un chiaro sistema di incentivi dedicato agli interventi più performanti appare una soluzione di sicuro interesse.

## Finanziabilità e le Esco

In un periodo in cui le risorse pubbliche sono soggette a tagli e drastici ridimensionamenti, l'attuazione di politiche di risparmio e di autofinanziamento e l'applicazione di incentivi legati ai contributi fiscali insieme ai titoli di efficienza energetica (certificati bianchi) aprono opportunità di sicuro interesse. Il Piano di efficienza energetica europeo, approvato l'8 marzo 2011, prevede un ruolo di rilievo per le Esco, in grado di rispondere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento e all'impegno finanziario. Le *Energy Service Company* (Esco) sono società che effettuano interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica, assumendo su di sé il rischio dell'iniziativa e liberando il cliente finale da ogni onere organizzativo e di investimento. I risparmi economici ottenuti vengono condivisi fra la Esco e il cliente finale con diverse tipologie di accordo commerciale. L'istituto delle Esco purtroppo non è ancora diffuso a sufficienza a causa della difficoltà di accesso al credito con le banche. La Regione potrebbe favorirne lo sviluppo, promuovendo l'utilizzo delle risorse che verranno messe a disposizione dall'Unione Europea. L'istituzione di un Fondo regionale di garanzia per il sostegno al credito delle Esco qualificate e certificate che si impegnano per periodi di gestione lunghi come quelli necessari per gli investimenti sugli interventi a pieno edificio potrebbe essere un'altra soluzione utile a favorire questo percorso. I committenti, cioè i cittadini, avranno sicuri vantaggi dall'attuazione di questi

processi virtuosi. L'applicazione dei modelli di efficienza energetica oltre ad aumentare il valore del proprio immobile e garantire un maggior confort abitativo, consentirà loro di realizzare notevoli risparmi sulle bollette energetiche. Per questi motivi diventa fondamentale diffondere ai cittadini la conoscenza della straordinaria opportunità data dall'efficienza energetica ed è necessario promuovere e diffondere nuove modalità di comportamento virtuoso orientato al risparmio. Anche gli istituti scolastici assumono in questa fase un ruolo strategico per sensibilizzare le nuove generazioni ai temi del risparmio e dell'utilizzo sostenibile delle risorse.

## Progetti di riqualificazione

Acer Reggio Emilia ha effettuato a Sant'Ilario d'Enza un intervento di riqualificazione energetica in due condomini di edilizia residenziale pubblica che ha comportato la modifica della gestione del calore e l'installazione di caldaie a condensazione di ultima generazione. Sono stati introdotti contatori individuali in ogni singolo appartamento e si è provveduto all'isolamento termico dei sottotetti. Il sistema di controllo è in grado di contabilizzare i consumi energetici ed è predisposto per l'installazione di strumentazioni per il telecontrollo degli impianti che permetterà ad Acer di controllare a distanza l'andamento dei consumi. Inoltre gli inquilini sono stati informati sul corretto utilizzo del riscaldamento.

In seguito all'intervento è stato rilevato un notevole calo complessivo dei consumi, confrontati ad analoghi periodi di anni precedenti. Il risparmio sulle bollette energetiche per le famiglie ha raggiunto, in termini economici, il 50%.

Un altro intervento di riqualificazione energetica è stato condotto in un condominio costituito da 48 appartamenti a Scandiano. I monitoraggi a distanza di un anno hanno permesso di rilevare che la riduzione dei consumi energetici si attesta sul 26,6% di energia grazie ai seguenti interventi: rifacimento della centrale termica, ricorrendo a caldaie modulari con sistema di regolazione; rifacimento del sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria.

## Il ruolo di Acer

Acer (Azienda casa Regione Emilia-Romagna), accanto all'attività di gestione del patrimonio pubblico residenziale per conto dei Comuni, svolge da anni attività tecniche sul patrimonio pubblico anche non residenziale. Le aziende Acer inoltre fanno parte di un network nazionale e di Cecodhas Housing Europe, network europeo di housing sociale, presente in 19 Stati con 45 federazioni nazionali nei settori pubblico, cooperativo, privato e no-profit e 33mila aziende associate che gestiscono oltre 25 milioni di alloggi in tutta Europa.

Questa esperienza, unita alla capacità di gestione delle persone che abitano gli alloggi di edilizia residenziale sociale, ha consentito ad Acer di esprimere competenze allargate nel campo della riqualificazione urbana ed energetica. La mission di Acer è pubblica e a essa compete un'importante funzione sociale. Il tema delle energie rinnovabili, del risparmio energetico e del rispetto dell'ambiente diventano quindi obiettivi particolarmente importanti da perseguire per le aziende Acer che gestiscono il patrimonio delle abitazioni, responsabile non solo di comportamenti fortemente energivori, ma anche produttore di forti emissioni di CO<sub>2</sub>.

Realizzare edifici a consumo quasi zero, che auto-producono l'energia di cui hanno bisogno e che si riforniscono

da reti energetiche intelligenti: questa, secondo le Acer, è la priorità.

Il potenziale di risparmio è enorme: un appartamento i cui costi di energia annui si aggirano mediamente sui 1500 euro, in Classe A costerebbe al massimo 250 euro all'anno. Lo stesso appartamento riqualificato avrebbe una spesa energetica di 400/600 euro all'anno, con un risparmio potenziale nel primo caso di 1250 euro e nel secondo caso fino a 900 euro all'anno.

Per i cittadini, per le imprese e per le pubbliche amministrazioni si presenta quindi una grande opportunità per riqualificare interi quartieri e singoli edifici, di cui ancora non c'è piena consapevolezza. Per questo è necessario avviare una vera e propria rivoluzione prima di tutto culturale e insegnare ai cittadini comportamenti virtuosi in merito al risparmio e all'uso corretto della risorsa energia, dell'acqua, alla raccolta dei rifiuti. Così come è indispensabile attuare una rivoluzione nel settore delle costruzioni i cui criteri si dovranno basare su una nuova e moderna forma di umanesimo in cui l'uomo è al centro dell'universo-casa e l'abitazione è lo strumento completamente rinnovato al suo servizio.

### Marco Corradi

Presidente Acer Reggio Emilia



FOTO: ACER REGGIO EMILIA

1 Pannelli fotovoltaici installati presso la sede direzionale di Acer Reggio Emilia.