

EDILIZIA SOCIALE, RIQUALIFICARE È POSSIBILE

CRISI ECONOMICA, ETÀ E INADEGUATEZZA DEGLI ALLOGGI, SOSTENIBILITÀ SONO LE SFIDE CHE SI PONE L'EDILIZIA SOCIALE DI FRONTE AI POSSIBILI PERCORSI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO. GLI INTERVENTI, CON SOLUZIONI ANCHE MOLTO VANTAGGIOSE, RAPPRESENTANO UN OBIETTIVO STRATEGICO SIA PER LE AZIENDE PER LA CASA, SIA PER GLI INQUILINI,

Il contesto sociale

Crisi economica e mutamenti sociali sono tra le cause che hanno determinato l'aumento di fasce di popolazione fragili e nuove povertà. Disoccupati, famiglie mononucleari, composte da anziani e coniugi separati (fino al 30-40% nelle città), nuovi immigrati, giovani senza lavoro sono le categorie sociali più deboli costrette a rinunciare al fondamentale diritto alla casa.

Queste famiglie (stimate in migliaia nelle sole province di Reggio Emilia e Modena) spesso vivono in alloggi non sostenibili dal punto di vista economico per i costi di affitto, riscaldamento, elettricità e condominio.

Un fenomeno di enormi dimensioni, aggravato dalla difficile condizione dei giovani che si vedono negato il diritto all'emancipazione e all'indipendenza proprio a causa della insostenibilità dei costi della casa.

In pericoloso aumento anche il numero di famiglie che vivono in condizioni di povertà energetica. L'impossibilità di scaldare adeguatamente i propri alloggi causa conseguenze alla salute delle persone che vi abitano.

L'inadeguatezza degli alloggi in termini di comfort, sommata ai fattori sopra elencati, si ripercuote negativamente sulla qualità di vita delle persone, generando costi che gravano su servizi pubblici sociali e sanitari.

Il contesto ambientale

L'attuale stock abitativo è costituito da un rilevante numero di edifici costruiti negli anni 50/60/70 che necessitano di interventi di manutenzione profonda, di miglioramento antisismico e risultano particolarmente energivori.

L'inefficienza energetica deriva dalla qualità della realizzazione, ma anche dal "comportamento" non sempre adeguato

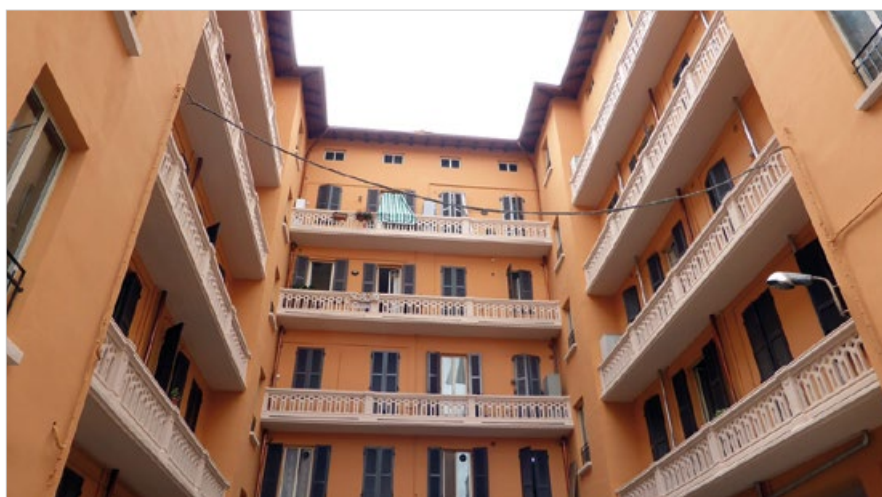


FOTO: AER REGGIO EMILIA

degli abitanti, inconsapevoli del fatto che un uso corretto degli impianti e, nel suo complesso, della casa incide sui costi. L'inserimento negli alloggi di moderne tecnologie, particolarmente semplici nell'utilizzo, rappresenterebbe un primo passo verso un utilizzo corretto e razionale di energia ed acqua.

Il fabbisogno energetico degli edifici esistenti varia, in buona parte, da 80 a 450 kWh/mq annui che, tradotto in costi, per un alloggio medio con due camere da letto (circa 70 mq) si aggira tra i 600 e i 2.500 euro annui.

La combinazione di questi fattori genera costi insostenibili per le famiglie, a cui si aggiunge l'ulteriore rischio che in futuro non ci siano risorse adeguate per mantenere in efficienza il patrimonio di edilizia privata con ripercussioni negative sulla qualità dei quartieri cittadini, a causa del depauperamento del patrimonio edilizio, e sull'intero sistema città.

Se i cittadini non avranno risorse economiche per riqualificare le case, il degrado coinvolgerà infatti interi quartieri e la qualità dell'ambiente edilizio e urbano si rifletterà sulla qualità dell'ambiente sociale.

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente diventa quindi una

necessità prioritaria, a cui dedicare risorse private e pubbliche. Un sistema incentivante pubblico diventa indispensabile, insieme a iniziative e modalità attuative, in una condivisione di obiettivi e una convergenza di sforzi pubblici e privati.

Le leve su cui puntare:

- 1) nuova cultura della riqualificazione ed efficienza energetica
- 2) progetti sostenibili che raggiungano il maggiore risultato con il minimo sforzo (*cost optimal*) con un sistema delle costruzioni (dal progetto alla realizzazione) che metta in campo nuove competenze e capacità realizzative e gestionali;
- 3) tecniche, materiali e tecnologie innovative
- 4) strumenti finanziari a tassi agevolati
- 5) incentivi fiscali duraturi nel tempo che sostengano anche le persone che non hanno reddito garantito.

Non sono certo temi nuovi, ma è necessario continuare a lavorare su di

- 1 Edificio di edilizia residenziale pubblica riqualificato a Reggio Emilia.
- 2 Nuovo edificio di edilizia residenziale pubblica a Reggio Emilia.

essi per dare avvio a una grande stagione di cantieri per la riqualificazione del patrimonio pubblico e privato esistente, così come indicato dagli obiettivi comunitari e dalle politiche abitative nazionali.

Il contesto economico

Un'analisi effettuata nelle province di Modena e Reggio Emilia evidenzia che migliaia di famiglie, che vivono in un alloggio in proprietà o in affitto, sono a rischio disagio abitativo a causa del costo dell'abitazione superiore al 30% del reddito familiare.

Una nuova politica per l'abitare sostenibile dovrebbe garantire un'offerta di alloggi pubblici adeguata in grado di incidere in modo significativo sul mercato dell'affitto privato e allo stesso tempo dovrebbe porsi l'obiettivo della sostenibilità delle abitazioni già abitate attraverso una forte riduzione di canoni, costi di gestione e spese energetiche. Da sperimentazioni effettuate si è potuto constatare che semplici interventi di efficienza energetica possono produrre per le famiglie un risparmio medio di circa 1.000 euro all'anno. Gli interventi di efficienza energetica rappresentano quindi sicuramente un obiettivo strategico. L'amministrazione pubblica e le Aziende per la casa possono contribuire in modo significativo al raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica attraverso la riqualificazione del loro patrimonio edilizio con un doppio risultato positivo: la diminuzione dei costi di gestione e la diffusione di buone pratiche. Il buon esempio, infatti, potrebbe attivare processi di rinnovamento anche del patrimonio edilizio privato.

Partecipando ad attività di ricerca e sperimentazione insieme a università e sistema delle imprese, le aziende pubbliche contribuiranno a favorire l'innovazione in attività di processo, tecnologie e materiali.

Priorità di intervento nel sistema edilizio esistente

Il patrimonio da riqualificare, in base alle condizioni e all'anno di costruzione, necessita di interventi diversificati. Si va dall'introduzione di sistemi di regolazione intelligente, alla sostituzione di caldaie, a interventi più impegnativi sull'involucro, come cappotti e serramenti. Ognuno di questi interventi richiede



FOTO: ACER REGGIO EMILIA

2

investimenti che oscillano da un minimo di 1.500 euro a oltre 20.000 euro per alloggio, a seconda dello stato in cui si trovano gli edifici.

Di fronte alla considerevole quantità di patrimonio edilizio da riqualificare, a cui corrispondono altrettante risorse da mettere in campo, quali sono le leve su cui puntare per stimolare gli interventi e gli investimenti pubblici e privati? Innanzitutto occorre valutare la convenienza degli interventi: si interviene se conviene. Vale a dire: l'obbligo anche normativo di per sé non è sufficiente se poi non ci sono risorse a disposizione. Convenienza economica e sociale diventano quindi principali fattori di leva. Tra costi e benefici (risparmio energetico e incentivi) il risultato deve essere a favore dei benefici, con tempi di ritorno ragionevoli (possibilmente non superiori ai 15 anni). Un intervento di efficienza energetica può produrre un risparmio medio annuo alle famiglie di circa 1.000 euro. Altri benefici riguardano il comfort, la qualità della vita e il valore economico dell'immobile, che una volta riqualificato risulterà superiore.

Un programma di riqualificazione ambizioso, ma necessario, da svolgere sicuramente per fasi. Prima di tutto è necessario mettere le persone in condizione di risparmiare anche con interventi minimi, ad esempio introducendo sistemi di termoregolazione intelligente sia sugli impianti autonomi che centralizzati. L'installazione di termovalvole elettroniche anziché meccaniche insieme a centraline di regolazione producono una riduzione media dei consumi del 20%. Si tratta di sistemi semplici da utilizzare anche tramite *smartphone*. I risultati ottenuti in edifici abitati anche da persone anziane

dimostrano che la tecnologia intelligente non è un ostacolo, ma anzi rappresenta un reale vantaggio.

Contestualmente, è necessario promuovere la cultura e la consapevolezza delle potenzialità delle buone pratiche e dei comportamenti efficienti anche tramite percorsi e strumenti formativi. Quindi avviare programmi complessi di riqualificazione profonda che comprendano interventi di manutenzione straordinaria necessari e urgenti e interventi di efficienza energetica negli edifici maggiormente energivori. In questi casi è stato dimostrato che i risparmi possono variare dal 30 al 70%.

Copertura finanziaria degli interventi

Interventi sono quindi realizzabili a condizione che i benefici superino i costi. Le risorse principali derivano dal risparmio energetico che, insieme a incentivi fiscali e contributi vari, costituiranno la base fondamentale per realizzare gli interventi.

Gli incentivi attuali disponibili sono particolarmente vantaggiosi; recentemente è stato affrontato anche il tema degli incipienti (coloro che non possono beneficiare di incentivi fiscali poiché privi di sufficiente reddito) e si sta avviando alla soluzione, mentre rimane ancora aperto il tema dell'accesso al credito agevolato.

Marco Corradi

Presidente di Acer Reggio Emilia
Coordinatore delle Acer dell'Emilia Romagna
Membro del Board of Directors
di Housing Europe