



Conto Termico 2.0
La trasformazione in NZEB
come RISORSA per l'acquisto
di alloggi E.R.P. riqualificati

Il caso studio di Pietradefusi (AV)



Il Programma Unico di Intervento di Pietradefusi (AV)

Avviso Pubblico regionale di Housing Sociale



S.T.A.T. Srl diventa CONCESSIONARIA per Servizi, Lavori e Forniture per la realizzazione del P.U.I.



In data 5/07/2013 sottoscrizione dell'Accordo di Programma (AdP) fra il Comune di Pietradefusi - AV (Concedente) e la Regione Campania

Il P.U.I. approvato (di importo di oltre € 8 Ml di cui oltre € 6 Ml da contributi regionali in conto capitale e cofinanziamento comunale), prevede una serie di interventi diversi:

1. Alienazione degli alloggi ERP esistenti di proprietà pubblica, come da piano di dismissione approvato dal CC, previa riqualificazione dei fabbricati
2. Riqualificazione della Piazza D.Troise con la realizzazione di un parcheggio a raso
3. Costruzione di 36 nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

I lavori hanno inizio il 19/10/2015 e sono tuttora in corso



Il caso studio di Pietradefusi (AV)

L'E.R.P. esistente, giunta al Comune nel 2003 per trasferimento dal Demanio dello Stato, risulta costituita da n. 80 alloggi suddivisi in 6 diversi fabbricati, della stessa identica tipologia, ma situati in quattro diverse località (frazioni) del Comune.



Però, analizzando le problematiche di contesto presenti a Pietradefusi e da risolvere per giungere all'obiettivo del PUI, ci si è accorti che in realtà esse sono presenti per gran parte dell'ERP esistente sul territorio nazionale.



Problematiche di contesto riscontrate

Fabbricato

- Di vecchia concezione strutturale ed energetica
- In un generale cattivo stato di manutenzione

Ente Pubblico

- Alti costi di gestione e manutenzione che pesano sul bilancio pubblico
- Personale inadeguato e/o carente per garantire una gestione efficace e i necessari controlli
- Incasso dei fitti difficile e spesso inesistente

Assegnatario

- Diversi senza più i requisiti necessari
- Normalmente abituato culturalmente più ai diritti che ai doveri

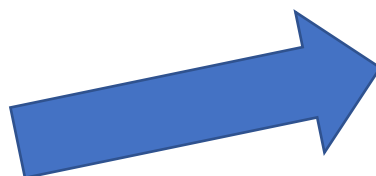




Le norme sulla alienazione dell' ERP

Le norme in materia

- Legge n. 560 del 24/12/1993
- Legge 133/2008, art. 13 – Misure per razionalizzare la gestione e la dismissione del patrimonio residenziale pubblico
- Legge n. 80 del 23/05/2014
- DM 24/02/2015 Min. Infrastrutture



Problematiche specifiche bloccanti:

Fabbricato

- Spesso con abusi effettuati nel tempo e non sanati

Ente Pubblico

- Procedure di alienazione lunghe e complesse
- Spesso solo vendite parziali che non eliminano i problemi di bilancio e di gestione

Assegnatario

- Diversi senza più i requisiti necessari
- Reddito molto basso, insufficiente per l'acquisto e/o per la sanzione

I Principi delle norme in materia

I comuni, gli Enti Pubblici anche territoriali, gli IACP comunque denominati, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo, procedono all'alienazione di unità immobiliari per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio



L'Opportunità offerta dal CT2 e la SOLUZIONE messa a punto da STAT

Soluzione a Problemi sociali e di regolarità edilizia

Art.58 della L. 133/2008 riguardante la «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali»



Soluzione a Problemi economico-finanziari

Contributo in conto capitale previsto dal CT2 in caso di trasformazione dell'edificio in NZEB (65%)

Partendo da tale specifica esperienza, STAT ha messo a punto una Soluzione di carattere generale (FORMAT) per l'alienazione degli alloggi E.R.P. di proprietà dell'Ente, che prevede un "percorso procedurale" in 3 FASI e 10 punti (macro-attività) che, sollevando fin da subito l'Ente da ogni onere di spesa e gestionale, si conclude nella generalità dei casi,

con i cittadini-assegnatari che al termine di un definito intervallo di tempo (in genere 10-15 anni) diventano proprietari dei propri alloggi regolarizzati dal punto di vista edilizio ed energeticamente efficientati, senza aver dovuto sopportare alcuno sforzo finanziario aggiuntivo (e quindi a costo zero)



I Punti del Format di Intervento

Fase 1

- Rilascio della Concessione di Servizi, Lavori e Forniture x la gestione e l'alienazione del patrimonio disponibile ERP, previa riqualificazione energetica, con procedura ad evidenza pubblica
- Affidamento alla ESCO dell'esecuzione della Diagnosi Energetica dei singoli fabbricati e Progetto del loro Efficientamento
- Sottoscrizione dell'EPC tra ESCO ed Ente Pubblico per l'accesso alla prenotazione prevista dal CT2.0

Fase 2

- Cartolarizzazione degli alloggi ex L. 410/01 (art. 58, L. 133/08) al Concessionario con salvaguardia del diritto reale con vincolo d'uso pubblico e trascrizione del diritto di proprietà dopo 5 anni dalla data di saldo del CT2.0
- Contratto di locazione "rent to buy" con gli assegnatari e loro contestuale adesione alla cooperativa di abitazione quale socio/acquirente
- Richiesta del finanziamento alla Banca con mutuo ipotecario sull'intero immobile
- Avvio ed Esecuzione dei Lavori di Efficientamento Energetico

Fase 3

- Pagamento quota lavori di efficientamento per i primi 5 anni con rata non superiore al risparmio energetico garantito dal contratto EPC
- Prosecuzione pagamento della stessa rata per i restanti 10-15 anni, quale rateo di riscatto alloggio
- Decorso il termine di cui al punto 4 che precede, con il trasferimento della proprietà, costituzione del Condominio



Le Fasi del Format di Intervento

Fase 1 - Progettazione

Dalla Diagnosi Energetica si ricavano le spese mensili già sostenute dal singolo assegnatario per le varie fonti di energia che dispone (elettricità, gas, ...) e quindi si definisce il Budget disponibile per il rateo di rimborso dei lavori ed acquisto dell'alloggio.

La successiva progettazione dell'intervento di efficientamento deve quindi attenersi a tale budget, al netto del contributo CT2 e degli altri possibili finanziamenti, ed i risultati vengono riassunti nell'EPC che la ESCO firma con il Comune. Quindi si effettua la prenotazione dell'incentivo al GSE.

Fase 2 - Esecuzione

In questa fase si effettuano tutti i passaggi burocratici necessari alla alienazione e preparatori alla successiva richiesta alla Banca del finanziamento del restante 35% o meno.

Ottenuto l'OK alla prenotazione dal GSE, si avviano i lavori che impiegheranno il tempo previsto nel cronoprogramma lavori. Il tutto con i fondi propri, della banca e l'acconto ricevuto dal GSE.

Fase 3 - Gestione

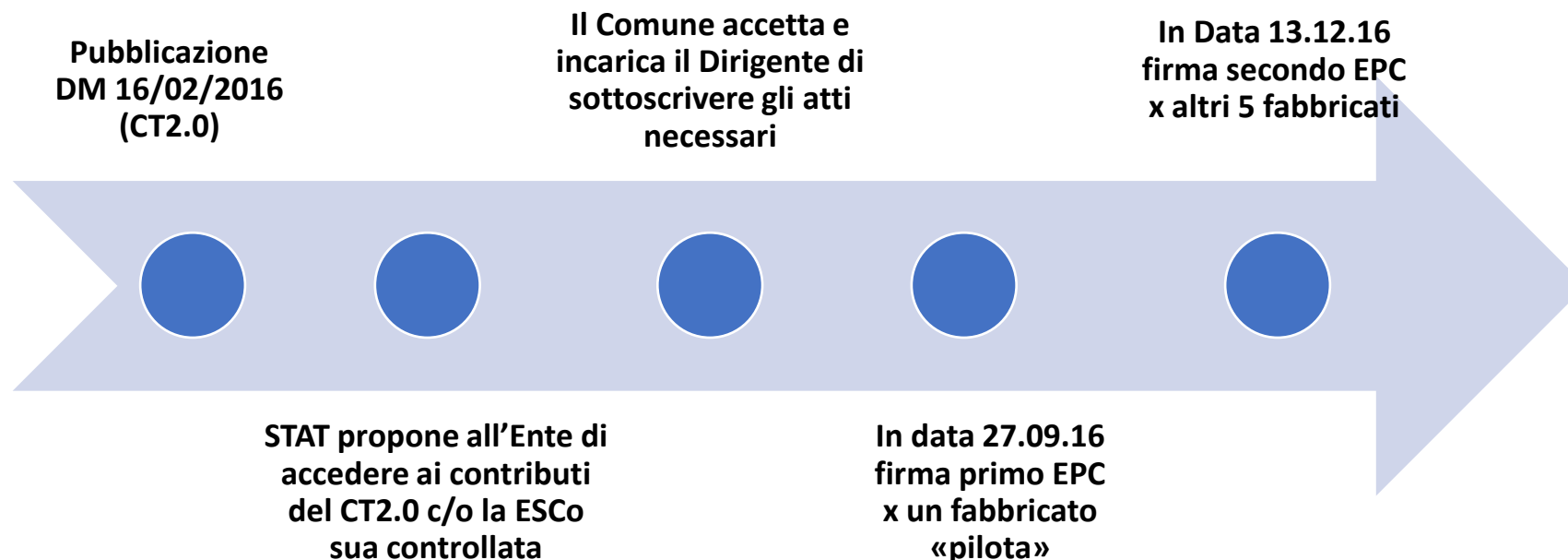
Fase finale in cui si collaudano i lavori effettuati, si riceve il saldo dal GSE e si avvia la gestione degli immobili come previsto nell'EPC sottoscritto nella Fase 1.

Dal termine dei lavori, i singoli assegnatari iniziano a pagare la quota di locazione "rent to buy" stabilita in fase 2 e dopo 5 anni (dalla data del saldo GSE) diventano effettivamente proprietari del proprio immobile e si costituisce il Condominio.

Dunque, la chiave del Format sta nella «calibrazione» del costo degli interventi necessari per efficientare i vari immobili fino a condurli in classe “nZEB”, in modo che il risparmio in termini di consumi energetici ottenuto dall'alloggio efficientato sia sufficiente al cittadino-assegnatario per ripagare prima l'attività progettuale e gestionale, quindi la rata per l'acquisto dello stesso alloggio.



L'applicazione del Format al Caso Studio



L'importo complessivo dell'intervento è di circa € 4,5 ML di cui c.ca € 3 ML (65%) di contributi C.T. 2.0. In data 06.10 e 27.12.2016 la ESCO ha presentato le istanze per la prenotazione dei suddetti incentivi al GSE.



Le Soluzioni Tecniche scelte

Obiettivo: Dalla classe G alla classe NZEB di efficienza energetica con interventi poco INVASIVI e di adeguata QUALITA' (anche nell'Edilizia Economica e Popolare)

conformemente ai requisiti tecnici di cui al decreto 26/06/15 (come richiesto dal C.T. 2.0)

Per ottenere tale importante risultato, con il supporto dell'Istituto **CASACERTA** e dei suoi protocolli Condominio + e Pubblico +, nonché dei Partners fornitori, specificamente selezionati, sono stati progettati una serie di interventi specifici per ridurre la dispersione energetica dell'involucro fabbricato ed ottimizzare l'efficienza energetica del sistema di climatizzazione invernale e la produzione di ACS.



Interventi sull'Involucro Esterno

In dettaglio si è agito sull'involucro esterno attraverso:

- la sostituzione delle coperture esistenti in Eternit (amianto) dei sottotetti non riscaldati con coperture metalliche ventilate e coibentate;
- la posa di un cappotto isolante di 12 cm di polistirene;
- la posa di 12 cm di polistirene sul solaio del sottotetto e di 12 cm di polistirene sul soffitto dei garage/portici;
- riduzione e/o eliminazione dei ponti termici di travi, pilastri e cassonetti;
- la sostituzione degli infissi e delle verande esistenti, con nuovi infissi in PVC con doppi vetri stratificati basso emissivi, GAS Argon e canalina Warm Edge, con annesso cassonetto per la serranda.





Interventi sull' Impiantistica

La parte impiantistica, invece, ha riguardato:

- la sostituzione dei vetusti generatori autonomi a GAS con un sistema a pompa di calore centralizzato a servizio di 6 unità abitative;
- la sostituzione dei generatori a GAS/elettrici per la produzione di ACS con pompe di calore autonome elettriche con boiler incorporato;
- l'integrazione di impianto fotovoltaico a supporto dei generatori Pompe di calore e servizi condominiali in rapporto di almeno 1 kwp per unità abitativa;
- l'integrazione di impianto solare termico a supporto dei generatori pompe di calore per ACS in rapporto di almeno 1 pannello per unità abitativa.





Interventi negli Alloggi

Per le difficoltà nel poter agire all'interno degli alloggi abitati, infine, si è limitato il numero di interventi da effettuare al loro interno alla:

- **installazione di una ventilazione meccanica controllata con recuperatore del tipo puntuale;**
- **sostituzione delle lampade ad incandescenza con lampade a LED a bassissimo consumo;**
- **installazione di sistemi di riduzione dei flussi idrici su ogni fontana.**
- **sostituzione dei radiatori esistenti con altri di nuova tipologia e maggiori dimensioni**



I Partners del Gruppo di Intervento



I lavori edili sono stati eseguiti dalla stessa **S.T.A.T. Srl**.

La fornitura del cappotto termico, isolanti copertura e soffitti, sistemi per la correzione dei ponti termici è stata eseguita dalla **MALVIN Srl**.

La fornitura delle coperture ventilate, delle pluviali e delle canne fumarie è stata eseguita dalla **FALP srl**.

La fornitura delle pompe di calore centralizzate per il riscaldamento, delle pompe di calore autonome per la produzione di ACS, dei pannelli solari termici per ACS e della ventilazione meccanica dalla **ROSSATO Group Srl**.

La fornitura e messa in opera degli infissi e verande in PVC con vetri stratificati bassoemissivi e gas Argon è stata eseguita dalla **Infissi BDesign Srl**, Partner di Area della **Lucca Serramenti Srl**.

I lavori impiantistici sono stati eseguiti dalle ditte **A.F.A. Srl** e **MB Impianti**.