

TIPO DI DOCUMENTO:

ARTICOLO

TITOLO:

"PadovaFIT!": un programma per la riqualificazione energetica dei condomini

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome Nome (max. 3 tra virgole) / Ente / AA VV:

Asani Feta

ESTRATTO DA PERIODICO:

Titolo:

FMI - Facility Management Italia

N°:

30

Del:

05/2016

ESTRATTO DA SITO INTERNET:

Indirizzo home page [http://]:

Indirizzo esteso [http://]:

Di:

Nazione:

Data primo contatto:

Data rimozione:

PAROLE CHIAVE:

risparmio & efficientamento energetico, riqualificazione, retrofit, edifici condominiali, padova

ABSTRACT:

MB

"Padova FIT!" è un progetto innovativo promosso e coordinato dal Comune di Padova finalizzato alla riqualificazione energetica del patrimonio abitativo. Il suo focus di applicazione è incentrato sugli edifici condominiali, vale a dire su una particolare e ingentissima porzione del patrimonio immobiliare, alla cui potenziale domanda di interventi e servizi settoriali non è stato mai finora fornito nel nostro Paese un adeguato e commisurato riscontro da parte del mercato dell'offerta. In questo contesto, il progetto "Padova FIT!" si qualifica come esperienza urbana apprezzabile non solo per le caratteristiche di innovazione processuale (tra cui l'originale funzione della figura del "facilitatore condominiale") e per i risultati conseguiti e conseguibili sotto il profilo ambientale ed energetico, ma anche per la naturale predisposizione al trasferimento in altre realtà urbane del nostro Paese.

“PadovaFIT!”: un programma per la riqualificazione energetica dei condomini

“Padova FIT!” è un progetto innovativo promosso e coordinato dal Comune di Padova finalizzato alla riqualificazione energetica del patrimonio abitativo. Il suo focus di applicazione è incentrato sugli edifici condominiali, vale a dire su una particolare e ingentissima porzione del patrimonio immobiliare, alla cui potenziale domanda di interventi e servizi settoriali non è stato mai finora fornito nel nostro Paese un adeguato e commisurato riscontro da parte del mercato dell’offerta. In questo contesto, il progetto “Padova FIT!” si qualifica come esperienza urbana apprezzabile non solo per le caratteristiche di innovazione processuale (tra cui l’originale funzione della figura del “facilitatore condominiale”) e per i risultati conseguiti e conseguibili sotto il profilo ambientale ed energetico, ma anche per la naturale predisposizione al trasferimento in altre realtà urbane del nostro Paese.

“PadovaFIT!”: a energy retrofitting programme for residential buildings

“Padova FIT!” is an innovative energy retrofitting project promoted and coordinated by the Municipality of Padova for residential properties. The project focusses on blocks of flats, which represent a very specific and large portion of building, a sector in which, in our Country, the need for interventions and services up till now has never found adequate solutions. In this context, “Padova FIT!” stands out as a commendable urban project, not just for the innovative processes it implements (the “Condominium Facilitator” among others) and for the results obtained and obtainable from an environmental and energetic point of view, but also for its potential application in other urban contexts across our Country.

Feta Asani*

Il patrimonio immobiliare dei condomini in Italia

In Italia esistono più di 62 milioni di unità immobiliari e la maggior parte di questo patrimonio è a uso residenziale (oltre il 56%) ed è inserito in edifici condominiali che hanno più di un proprietario. Questi edifici, di norma vetusti, degradati e non rispondenti alle normative, ospitano al proprio interno circa la metà della popolazione italiana. Almeno il 60% di questi edifici è stato costruito prima degli anni '70 e di norma vengono amministrati da operatori con scarsa o ridotta pre-

parazione tecnica nel campo della gestione immobiliare.

La rendita catastale complessiva attribuita è pari ad oltre 36 miliardi di euro, di cui quasi il 52% riferibile alle unità residenziali, vale a dire oltre la metà dell’ammontare della rendita catastale nazionale totale. Oltre il 45% delle abitazioni è collocato in edifici con oltre 4 unità, il 25% all’interno di edifici con un’unica unità immobiliare e il rimanente 20% in fabbricati di due unità. Il 42% circa di queste residenze, per un valore di oltre 11 milioni di unità, è riconducibile infine ad un condominio, per un totale di più di

1 milione di condomini esistenti nel nostro Paese.

L'incidenza dei condomini è ancor più evidente considerando il numero di persone che vi vivono: più di 30 milioni, per oltre 9 milioni di famiglie. Ogni condomino, ogni anno, spende mediamente quasi 1.500 euro in servizi di vario genere legati alla gestione e all'amministrazione dell'edificio, ciò comportando una spesa di circa 13,5 mld di euro complessiva ad anno.

Il quadro normativo di riferimento per la gestione dei condomini è stato per 70 anni il Codice Civile e le sentenze della Corte di Cassazione. Solo di recente è stata introdotta la cosiddetta "riforma del condominio" con la L. 220/2012). A questa riforma si è andata associando una sempre più crescente attenzione per le tematiche ambientali ed energetiche attinenti ai condomini, oltre che l'imminente necessità di adeguamento alle indicazioni delle Direttive Europee in materia. Ed entrambi gli aspetti congiunti - riforma del condominio e rispetto delle normative europee - possono rappresentare un volano fondamentale per l'innovazione dei sistemi di gestione degli edifici condominiali così largamente presenti nel nostro Paese.

A ciò si aggiunge senza dubbio la sempre maggiore esigenza di intervenire di necessità con criteri manageriali a fini della manutenzione e della riqualificazione di questo ingente patrimonio di siffatte caratteristiche e connotazioni.

In questo quadro complessivo, va sottolineato che fino ad oggi nel nostro Paese a questa nuova, articolata e complessa domanda proveniente dai condomini, non ha fatto ancora riscontro un'adeguata risposta in termini di offerta di servizi di Facility Management (in particolare di servizi di manutenzione e di riqualificazione energetica) da



parte delle imprese operanti nel mercato immobiliare. E ciò, a tuttoggi, rappresenta un pesante handicap diffusamente riscontrabile a livello urbano su tutto il territorio nazionale.

Il contesto dell'esperienza

In questo contesto, nella direzione dell'innovazione dei processi della gestione dei condomini, si muove il progetto del Comune di Padova denominato "PadovaFIT!", attraverso cui l'Amministrazione patavina è impegnata da diversi anni nel complesso intento di ridurre le emissioni di CO₂. Come numerosi altri Comuni italiani, anche Padova ha aderito al "Patto dei Sindaci" che prevede, tra l'altro, la diminuzione delle emissioni di CO₂ del 20% entro il 2020. Attualmente il territorio comunale emette un totale di circa 2 milioni di tonnellate equivalenti di CO₂, di cui solo il 3% da imputare direttamente all'ente. È evidente quindi come una politica volta a ottenere risultati tangibili in termini di riduzione delle emissioni debba necessariamente coinvolgere il patrimonio immobiliare dei privati e degli altri soggetti pubblici che rappresentano di gran lunga la maggioranza della produzione di CO₂.

In particolare è stato rilevato che il 50% delle emissioni è dovuto alle attività industriali, commerciali e terziarie, il 17% ai trasporti, sia pubblici che privati e ben il 30% al patrimonio immobiliare esistente per un totale di circa 590.000 tonnellate di CO₂.

Rispetto a questa situazione, al fine di dare seguito agli impegni assunti, l'amministrazione comunale si è dotata

di un "PAES - Piano di Azione per l'Energia Sostenibile", strumento di programmazione fondamentale indicato nel "Patto dei Sindaci".

Nel PAES padovano sono previsti ingenti sforzi per la riqualificazione energetica, con particolare attenzione al tema della riqualificazione energetica dei condomini.

Gli interventi sugli edifici privati sono patrocinati e coordinati dal Comune e perseguono gli obiettivi specifici di favorire la riqualificazione energetica attraverso interventi tecnici standardizzati per tipologie di edifici e strumenti di finanziamento relativi all'"EPC - Engineering Procurement Construction" e alle "ESCo - Energy Service Company".

Il PAES prevede investimenti per circa 400 milioni di euro entro il 2020 da reperire coinvolgendo soggetti pubblici e privati (dal singolo cittadino all'UE), passando per il fondo "Elena" della BEI - Banca Europea per gli Investimenti e per la partecipazione, coordinata in ogni caso dal Comune, a bandi ministeriali e regionali di finanziamento. L'amministrazione patavina ha programmato nel settore edilizio, in particolare nel settore della riqualificazione energetica, uno degli sforzi maggiori per raggiungere il target del -20% entro il 2020.

Nelle intenzioni del Comune l'impegno verrà raggiunto realizzando le iniziative descritte nel PAES che sono state suddivise in 6 aree di intervento:

- sviluppo delle energie rinnovabili e realizzazione di sinergie con tutti gli attori del territorio;
- promozione dell'efficienza energetica degli edifici e piantumazione di nuove alberature;

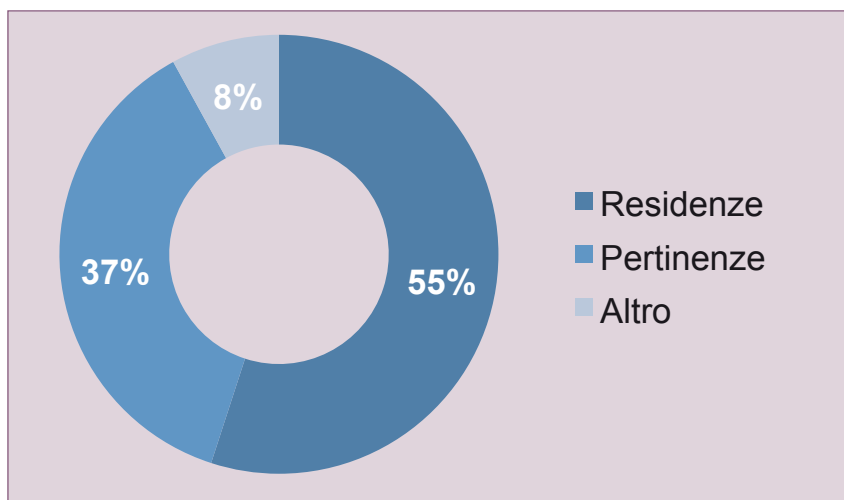


Figura 1 - Principali utilizzi dello stock immobiliare italiano (fonte: Agenzia delle Entrate, 2015)

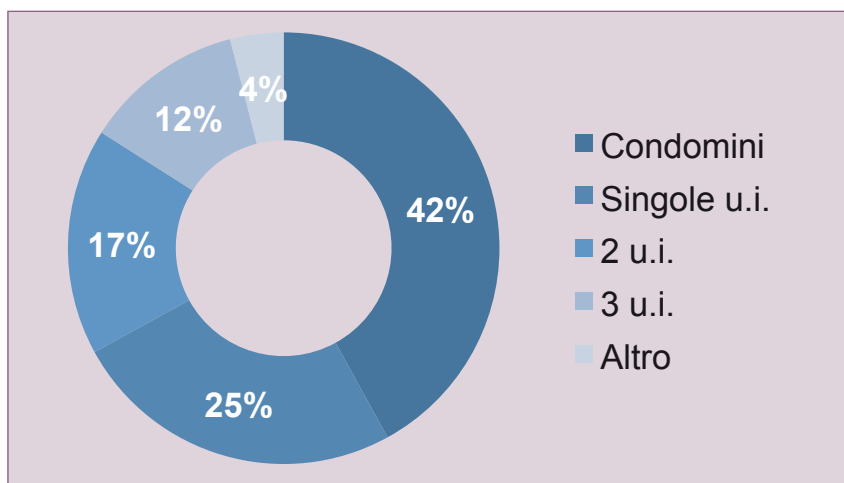


Figura 2 - Incidenza dei condomini nel settore residenziale (fonte: CENSIS-ANACI, 2006)

- riduzione dei consumi energetici dovuti all'illuminazione pubblica e dei rifiuti urbani;
- potenziamento e promozione della mobilità sostenibile;
- acquisto di prodotti sostenibili e coinvolgimento delle attività produttive nelle attività di riduzione delle emissioni;
- limitazione dei rischi derivanti dall'impatto del cambiamento climatico.

Nel dettaglio, per quanto concerne gli edifici esistenti, il Comune si impegnerà a:

- investire sugli edifici già esistenti e promuovere gli interventi che permetteranno un risparmio energetico;
 - informare i cittadini per promuovere la realizzazione di interventi anche nell'edilizia privata;
 - stipulare contratti di fornitura più vantaggiosa per l'energia elettrica utilizzata dal Comune;
 - aumentare le alberature fino a raggiungere il numero di 60 alberi per ogni ettaro di territorio comunale.
- Gli interventi previsti in edilizia hanno lo scopo di ottenere una riduzione del-

le emissioni pari al 7% entro il 2020, equivalenti a circa 135.000 tonnellate di CO₂ su di un totale di almeno 200 condomini.

Le caratteristiche del progetto

Rispetto a questo scenario, uno dei strumenti strategici per l'attuazione delle politiche energetiche del Comune è il progetto "Padova FIT!", che pone l'obiettivo di riqualificare un numero minimo di 200 condomini con l'ausilio di una o più ESCo. Il principio adottato è quello della costituzione di un gruppo d'acquisto che abbia il potere contrattuale adatto ad attrarre e gestire tutti gli investimenti necessari per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali, aumentando quanto più possibile i vantaggi per gli utenti finali. Il ruolo ricoperto dal Comune è di patrocinio, coordinamento e facilitazione dei processi, senza ricorso a finanziamenti pubblici. L'operazione del Comune infatti è finanziata dall'UE nell'ambito dei progetti "IEE - Intelligent Energy Europe". Il progetto ha avuto inizio nel 2013 con la campagna di raccolta adesioni rivolta a soggetti privati e associazioni di categoria (amministratori di condominio e imprese del settore). Nel 2014 è iniziato il dialogo competitivo per l'assegnazione degli interventi e dei servizi della ESCo, culminato con la pubblicazione del bando di gara indetto dal Comune nell'autunno del 2015. Gli interventi ed i servizi che la ESCo aggiudicataria si incarica di svolgere saranno da realizzarsi entro un anno dalla ricezione dell'incarico: entro la fine del 2017, gli edifici aderenti all'iniziativa, dovranno essere stati riqualificati. La ESCo aggiudicataria gestirà i servizi energetici dei fabbricati condominiali per un periodo massimo di 10 anni, così come previsto dalla bozza di contratto tra utenti e ESCo stessa.

Il ruolo del “facilitatore di condominio”

Il progetto “Padova FIT!” è un processo complesso che vede la partecipazione e l’impegno di diversi operatori il cui fine ultimo è quello di permettere la realizzazione di interventi e servizi di riqualificazione energetica del sistema edificio-impianto nei condomini.

Questo processo, promosso già da tempo dall’UE, vede i suoi cardini portanti nella partecipazione attiva dei singoli cittadini e nella formazione di ampi gruppi d’acquisto costituiti dal maggior numero possibile di condomini. Con la prospettiva che un insieme il più ampio possibile di soggetti costituenti la domanda di interventi e servizi energetici, potrà ottenere condizioni economiche assai più vantaggiose da parte dei soggetti che si candidano ad offrire gli stessi interventi e servizi.

In questo potenziale mercato - inteso come luogo di incontro tra domanda e offerta - un ruolo chiave è svolto dal Comune, nella sua duplice veste di soggetto aggregatore e garante degli utenti finali, che operativamente interviene attraverso la figura innovativa del “facilitatore di condominio”. A quest’ultimo viene affidato il compito di informare nel modo più chiaro, trasparente e comprensibile la possibile platea dei condomini interessati a partecipare al progetto “PadovaFIT!”.

Il ruolo centrale dei “facilitatori” viene svolto da soggetti appositamente formati dal Comune di Padova nell’ambito del progetto. Il facilitatore garantirà competenza e terzietà in quanto formato appositamente e privo di interessi personali rispetto agli interventi e ai servizi proposti di riqualificazione energetica. L’attività del facilitatore viene svolta in due distinte fasi: inizialmente, a seguito della manifestazione di interesse da parte di uno o più condomini, il facilitatore redige una diagnosi energetica gratuita dell’edificio; in un secondo momento, attraverso apposite assemblee condo-

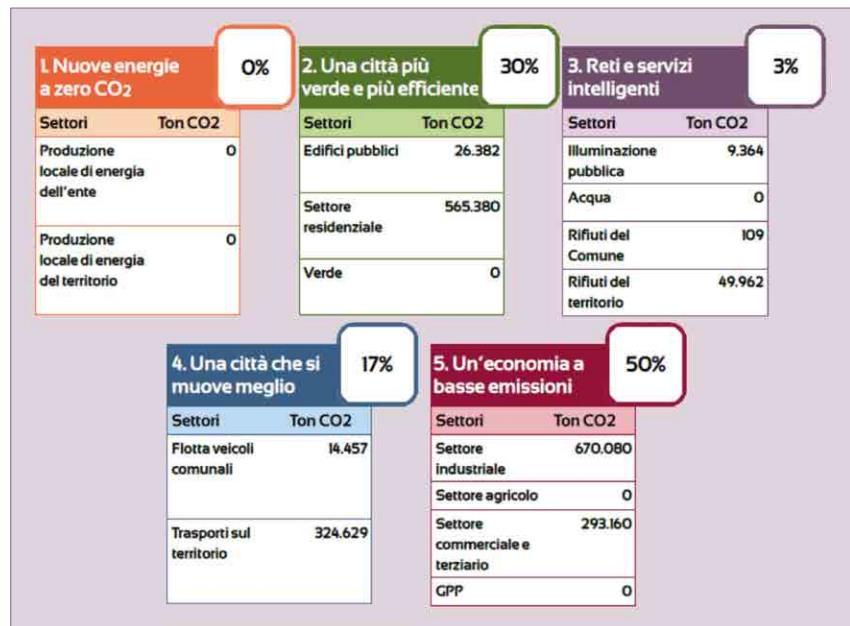


Figura 3 - Emissioni della città di Padova per settori e aree (fonte: PAES Comune di Padova)

miniali, vengono presentati i possibili interventi e servizi di riqualificazione, fornendo tutte le informazioni necessarie. I condomini potranno scegliere se aderire ufficialmente al progetto o dichiararsi non interessati a proseguire.

Il contratto di servizi adottato

Tutti i soggetti interessati a partecipare al progetto, e quindi ad aderire al Consorzio “Padova FIT!”, godranno delle condizioni tecnico-economiche offerte dalla ESCo aggiudicataria degli interventi e dei servizi di riqualificazione energetica previsti nel bando di gara e nel contratto. Il contratto attiene ad un servizio “energia plus”, concernente l’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici, in cui i pagamenti a fronte degli investimenti vengono programmati ed effettuati in funzione del livello di miglioramento dell’efficienza stabilito ed effettivamente conseguito. Lo scopo primario è l’ottenimento di un risparmio energetico minimo garantito e permanente di almeno il 15% sulla base dei consumi storici dichiarati dal

condominio. Detta percentuale è soggetta a offerta migliorativa e pertanto suscettibile di ulteriore innalzamento rispetto alla percentuale minima stabilita. Il risparmio minimo viene ripartito nella quota del 95% alla ESCo e del 5% all’utente. Nel dettaglio, la ESCo aggiudicataria si impegna a progettare e realizzare gli interventi e i servizi di riqualificazione energetica e a fornire il servizio energia senza oneri finanziari a carico dell’utente finale. Tutti gli interventi che la ESCo si impegna a realizzare devono essere completati entro e non oltre la seconda stagione di riscaldamento successiva alla stipula del contratto, potendo riguardare l’impianto termico, l’impianto elettrico delle parti comuni, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e l’involucro. La fornitura del servizio energia consiste nella fornitura di energia termica per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, di servizi per la conduzione e la manutenzione dell’impianto termico ed, eventualmente, di energia elettrica per le parti comuni e di certificazione

Verso il “Building Manager” condominiale

In Italia, secondo il Consiglio europeo delle professioni immobiliari, sono attivi più di 300 mila amministratori di condominio: più del triplo di tutti quelli attivi nei Paesi UE. Un numero altissimo, se paragonato ai 20 mila della Germania e ai 14 mila della Francia, che tuttavia si ridurrebbe a soli 40.000 se venissero esclusi i non professionisti. La ragione di fondo di questa ipertrofia settoriale italiana è che fino a pochi anni fa nel nostro Paese non esistevano barriere d'ingresso alla professione: chiunque poteva esercitare l'attività di amministratore di condominio, indipendentemente dal titolo di studio e dall'effettiva competenza. L'introduzione della L. 220/2012 “Modifiche alla disciplina del condominio”, che tende a trasformare l'amministratore di condominio in un vero e proprio professionista, anche se non iscritto a un ordine o collegio, può accelerare il processo di qualificazione della domanda di servizi per la gestione degli edifici condominiali. La nuova regolamentazione della professione messa in atto dalla riforma potrebbe concedere infatti la possibilità per l'amministratore di incidere nella gestione del patrimonio immobiliare. L'amministratore post riforma è un professionista vicino alla figura del “Building Manager” ed in quanto tale è tenuto a frequentare corsi di aggiornamento professionale e ad acquisire una sempre più accurata formazione/informazione tecnico-professionale di stampo manageriale. Facendosi così carico di assolvere con competenza alle nuove complesse responsabilità e funzioni previste dalla legislazione e richieste dalla nuova domanda di servizi gestionali condominiali. Non dunque un professionista “tuttologo”, ma un professionista in grado di comprendere il quadro delle diverse problematiche gestionali ed amministrative condominiali ed essere in grado di approcciarle e risolverle coordinando e cooptando sinergicamente i soggetti specializzati nei diversi ambiti della gestione dei servizi: da quelli di Asset a quelli di Property Management, da quelli di Facility a quelli di Energy Management.

energetica dell'edificio. L'aggiudicatario degli interventi e dei servizi di riqualificazione energetica è infine tenuto a realizzare un sistema di telegestione e telecontrollo funzionante mediante modem GSM e tale sistema dovrà fornire report periodici, con cadenza mensile o settimanale, in merito ai principali parametri di funzionamento dell'impianto e del consumo di combustibile.

Prospettive future

Come già evidenziato, alla nuova domanda di servizi evoluti di gestione, manutenzione e riqualificazione energetica appositamente rivolti ai condomini non ha fatto ancora riscontro un'adeguata risposta in termini di offerta da parte delle imprese operanti nel

mercato immobiliare. Fino a pochi anni fa, vuoti legislativi, barriere culturali, deficit tecnico-professionali e finanziari ed ulteriori vincoli bloccavano di fatto questo nuovo mercato, in cui l'offerta di servizi non poteva considerarsi integrata e dimensionata a sufficienza per rispondere, mentre la domanda stessa non appariva sufficientemente matura per delineare le proprie esigenze e richiedere commisurate prestazioni agli operatori del settore.

In tal senso, va sottolineato anche che il condominio è prima di tutto una comunità di persone e, come in tutte le comunità, non sono sempre i criteri di razionalità o di efficienza economica a regolare le decisioni comuni. Gli aspetti relazionali e la partecipazione alla formazione delle decisioni non devono

essere trascurati senza correre il rischio di perdere occasioni importanti di intervento. Gli effetti di tale situazione al controno hanno fatto sì che fino a oggi l'utenza ha di norma preferito organizzarsi in forme alternative al condominio, perdendo di fatto quello che è uno dei punti di forza delle comunità nella società contemporanea: la forza del gruppo di acquisto di prodotti e servizi. In questo scenario, il progetto “Padova FIT!” mira ad esaltare le opportunità economiche nella gestione degli edifici condominiali e il potere contrattuale dei gruppi d'acquisto strutturati. Si ritiene tuttavia che la principale innovazione riscontrabile nell'esperienza patavina non debba essere ricercata nella tecnicità degli interventi e dei servizi di riqualificazione energetica del sistema edificio-impianto, ma piuttosto nella configurazione, nella promozione e nell'attuazione di un processo organico in grado di favorire l'aggregazione degli utenti a livello condominiale e di cooptare nel processo il più ampio numero possibile di utenti-cittadini e di operatori-imprese. All'interno di questo processo ognuno contribuisce, nel suo ruolo specifico, a rendere possibile la realizzazione del progetto finale.

Centrale è la figura del ente pubblico, promotore, garante del bene comune e coordinatore di quelle attività complesse che assai difficilmente il singolo cittadino potrebbe seguire e governare. Il progetto “Padova FIT!”, in tal senso, si qualifica come esperienza urbana non solo apprezzabile per le caratteristiche di innovazione processuale e per i risultati conseguiti e conseguibili sotto il profilo ambientale ed energetico, ma anche per la naturale predisposizione al trasferimento in altre realtà urbane del nostro Paese.

*L'articolo sintetizza gli argomenti sperimentali di tesi sviluppati dall'autore presso il Master universitario di I livello in “Gestione integrata e valorizzazione dei patrimoni immobiliari e urbani. Asset, Property, Facility & Energy Management”, Sapienza Università di Roma, 12ª edizione.