



Interventi di contrasto alla povertà energetica nell'Edilizia Residenziale Pubblica

Un quaderno dell'Osservatorio Metropolitan sul Sistema Abitativo di Bologna

Report a cura di Consuelo Toscano e Rosa Valentina Dicuonzo
Supervisione a cura di Marco Guerzoni, Stefania Zuppiroli e Silvia Calastri
(Settore Politiche Abitative, Comune di Bologna)



Quaderno #4

Settembre 2024

a cura di Consuelo Toscano e Rosa Valentina Dicuonzo

Supervisione di Marco Guerzoni, Stefania Zuppiroli e Silvia Calastri
(Settore Politiche Abitative, Comune di Bologna)

L'Osservatorio Metropolitan sul Sistema Abitativo

è stato istituito a Gennaio 2023 dal Comune di Bologna, con Città Metropolitana di Bologna, Regione Emilia-Romagna, Università di Bologna, ACER Bologna e Fondazione per l'Innovazione Urbana.

Ha lo scopo di approfondire le dinamiche di domanda e offerta che determinano la condizione abitativa a livello metropolitano per contribuire a produrre interventi più efficaci di politica per la casa, assicurando l'ascolto e la partecipazione della società civile organizzata. I Quaderni dell'Osservatorio sono uno degli strumenti di diffusione dei risultati di questi approfondimenti.

www.pianoabitarebologna.it/osservatorio-metropolitano/

Indice

Premessa	7
La rigenerazione dell'ERP a Bologna tramite Superbonus 110%	9
1. Descrizione generale	9
2. Interventi su edifici di totale proprietà del Comune di Bologna	13
3. Interventi su edifici di proprietà mista: Comune di Bologna e privati	37
4. Interventi su edifici di proprietà mista in provincia di Bologna: Comune di Bologna e privati	79

Emily
Marion
Clancy

Vicesindaca di Bologna

Il tema del contrasto alla povertà energetica si intreccia indissolubilmente con il progetto complessivo di riduzione delle emissioni e dell'impatto climatico. Gli edifici, anche quelli residenziali, rappresentano un comparto sul quale è fondamentale intervenire in termini di efficientamento energetico.

Dunque, come Comune di Bologna, proprietario di oltre 12.000 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, il programma di interventi che abbiamo realizzato insieme ad Acer e che viene presentato in questo quaderno si inserisce nell'orizzonte della Missione Clima EU per una città climaticamente neutrale e riteniamo sia un tassello fondamentale per rispondere alla necessità di avanzare verso la giustizia climatica.

Con questo termine che si è imposto nell'ultimo decennio, si delinea esattamente l'unione dei due temi ed il filo rosso che lega il contrasto ai cambiamenti climatici - i cui riflessi impattano su tutte e tutti, ma con maggiore ferocia sulle fasce più deboli della cittadinanza - e la lotta alla povertà energetica e climatica.

A ben vedere si tratta infatti di un unico sforzo che non potrà dirsi compiuto se nella riconversione, nell'efficientamento, nell'accesso razionale alle risorse

energetiche non verranno messi al primo posto interventi a beneficio delle fasce di popolazione più ampie e in difficoltà. Partire quindi con un grande progetto di efficientamento dei comparti di Edilizia Residenziale Pubblica di cui il Comune di Bologna è proprietario ci è sembrato come Amministrazione un primo passo necessario, nella consapevolezza che non vi sarà salvezza climatica per nessuno senza giustizia climatica e sociale per tutte e tutti.

Emily Marion Clancy

Vicesindaca del Comune di Bologna

La rigenerazione dell'ERP a Bologna tramite Superbonus 110%

1. Descrizione generale

Il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà del Comune di Bologna è di 12.180 alloggi (di cui 481 collocati in un altro comune), corrispondenti ad oltre il 62% dell'intero patrimonio ERP a livello metropolitano. Si tratta complessivamente di oltre 758.000 mq di superficie utile con una media di circa 62 mq per alloggio.

Il 60% di questi alloggi si concentra in due quartieri cittadini: S.Donato/San Vitale e Navile, con una percentuale pari rispettivamente al 37,5% e al 22,5% sul totale.

Oltre il 74% degli immobili di ERP è stato realizzato prima degli anni '80 del secolo scorso e quasi la metà prima degli anni '60. Si tratta quindi di un patrimonio edilizio che nella stragrande maggioranza dei casi ha performance energetiche molto distanti dallo standard oggi richiesto per le abitazioni di nuova costruzione; una condizione che naturalmente ha rilevanti impatti sia sull'ambiente (poichè il riscaldamento di questi alloggi richiede alti consumi di combustibili fossili e quindi elevate emissioni climalteranti), sia sulle famiglie assegnatarie che, pur in condizioni di fragilità economica, debbono affrontare alti costi per le utenze domestiche.

Per contrastare questa situazione il Comune è impegnato da diverso tempo con interventi di miglioramento energetico sul proprio patrimonio, investendo annualmente parte del proprio Bilancio per opere di sostituzione degli infissi, delle centrali termiche e di isolamento delle facciate degli edifici.

Un'occasione straordinaria d'intervento in questa direzione, certamente inedita nella storia recente per volume di lavori eseguiti nell'arco di meno di tre anni, è rappresentata dal meccanismo disposto dall'art. 119 del D.L. 34/2020, il cosiddetto "SUPERBONUS 110%", i cui risultati, sul patrimonio di ERP comunale, sono l'oggetto di questo Quaderno.

A seguito dell'attività tecnica congiunta tra Comune e Acer, a Luglio 2021 la Giunta Comunale ha preso atto dei criteri selettivi per l'individuazione degli immobili di totale proprietà comunale sui quali eseguire, tramite l'ACER, le opere di efficientamento energetico di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 appena richiamato.

ACER Bologna, nell'ottobre 2021, ha quindi pubblicato una gara ad evidenza pubblica per la progettazione e l'esecuzione dei suddetti lavori di efficientamento, aggiudicata in data 17 novembre 2021.

A marzo 2022, ACER ha poi sottoscritto con il Consorzio aggiudicatario l'Accordo Quadro con il quale si sono definiti nel dettaglio gli impegni delle parti per l'esecuzione dei lavori.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 10.07.2023, sono state approvate le "LINEE DI INDIRIZZO DEL PIANO PER L'ABITARE", un insieme di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, per rispondere in modo strutturale alla domanda sociale di casa in città, con interventi diretti anche alla riqualificazione di edifici esistenti.

A marzo 2024 il Consiglio Comunale ha approvato il Contratto Climatico relativo alla Missione Clima, per il raggiungimento della neutralità carbonica entro il 2030, che contiene, tra l'altro, uno specifico impegno alla riqualificazione energetica degli edifici (pubblici e privati).

Attraverso il programma "Superbonus 110%", illustrato nelle pagine seguenti, il Comune di Bologna insieme ad ACER sta perciò contribuendo in modo significativo ad attuare la terza Strategia del Piano per l'Abitare - cioè il "Contrasto alla povertà energetica" - nonché alla Missione Clima, migliorando sensibilmente la performance energetica di 22 edifici di ERP di esclusiva proprietà comunale e contribuendo pro quota alla rigenerazione di ulteriori 49 edifici di proprietà mista (Comune e privati), di cui 8 situati nei comuni esterni a Bologna.

Complessivamente si tratta di un intervento a beneficio di oltre 6.500 persone che vivono in 3.287 famiglie corrispondenti ad altrettanti alloggi dei quali 1.959 di proprietà comunale (di cui 91 nei comuni limitrofi) e 1.328 di proprietà privata (di cui 229 nei comuni limitrofi).

Questo significa che, si è intervenuti sul 16% degli alloggi di ERP di proprietà comunale (corrispondenti al 9,2% degli edifici) con un miglioramento di almeno 2 classi energetiche e con un risparmio di emissioni pari a circa 1,5 Milioni di mc/anno di CO₂.

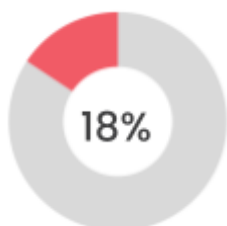
Sul piano economico questi interventi hanno mobilitato complessivamente 70 Milioni di Euro d'investimento sui soli immobili di proprietà comunale. Si superano invece i 120 Milioni di Euro mobilitati complessivamente, in meno di tre anni, se nel conto si aggiungono anche gli alloggi privati in condomini misti.

Utile infine un raffronto con la più complessiva attività di riqualificazione edilizia mobilitata in città dal citato meccanismo del Superbonus 110% anche su edifici di intera proprietà privata: dalle risultanze della banca dati comunale sulle pratiche edilizie emerge che il complesso di edifici (privati e pubblici) sottoposti ad interventi di miglioramento energetico col predetto meccanismo sono 349 (1,7% di tutti gli edifici cittadini). Il 18% di questi interventi è stato promosso dal Comune su un edificio di sua proprietà.

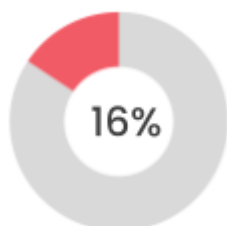


FIG. 1 – Edifici oggetto di intervento nel comune di Bologna

Fig. 2 - Percentuale di edifici/alloggi ERP migliorati



edifici di proprietà comunale/mista migliorati con il Superbonus 110% rispetto al totale degli edifici riqualificati in città (n. 63/349)



% di alloggi ERP migliorati con il Superbonus 110 nel comune di Bologna (n. 1.868/11.699)

Fonte: Elaborazione Comune di Bologna.

2. Interventi su edifici di totale proprietà del Comune di Bologna

In questo capitolo si concentrerà l'attenzione sui 22 edifici di proprietà esclusiva del Comune di Bologna, con una serie di foto che danno conto dello stato ex ante ed ex post l'intervento.

22

edifici migliorati di totale proprietà comunale

696

alloggi migliorati

420.796 mc/anno

di CO2 risparmiati

29.301.562 €

investiti

3. Interventi su edifici di proprietà mista: Comune di Bologna e privati

In questo capitolo si concentrerà l'attenzione sui 41 edifici di proprietà mista: Comune di Bologna e proprietà privata, con una serie di foto che danno conto dello stato ex ante ed ex post l'intervento.

41

edifici migliorati di proprietà mista (COBO/privati)

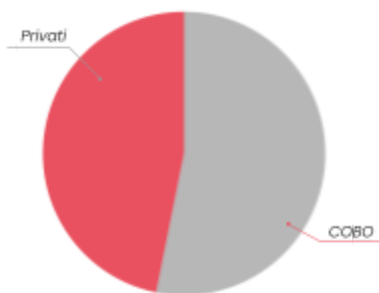
1.061.157 mc/anno

di CO2 risparmiati - quota parte COBO

40.140.609 €

investiti - quota parte COBO

Fig. 3 - Alloggi migliorati



Con il Superbonus 110% su edifici di proprietà mista sono stati migliorati 2.271 alloggi:

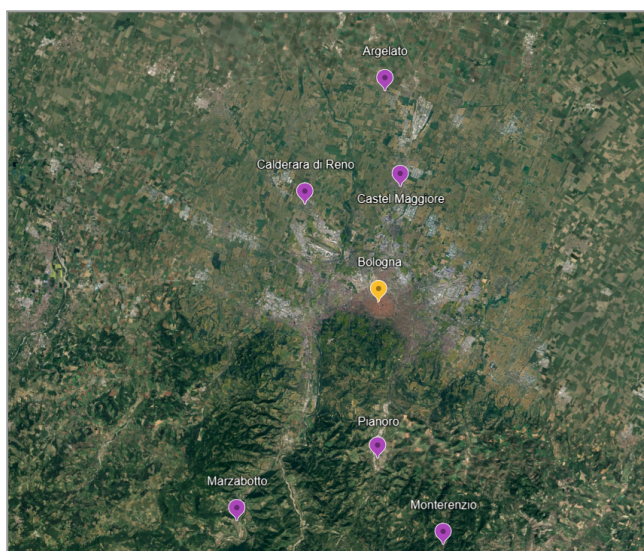
1.172 di proprietà comunale e 1.099 di proprietà privata.

Fonte: Elaborazione Comune di Bologna.

4. Interventi su edifici di proprietà mista in provincia di Bologna: Comune di Bologna e privati

Gli 8 edifici efficientati nella provincia di Bologna sono tutti di proprietà mista: Comune di Bologna e proprietà privata e sono situati in 5 diversi comuni della provincia di Bologna; Argelato, Calderara di Reno, Castel Maggiore, Pianoro e Marzabotto.

Fig. 4 - Edifici oggetto di intervento in provincia di Bologna



- **5 Comuni:**
Argelato, Calderara di Reno, Castel Maggiore, Pianoro e Marzabotto
- **91 alloggi** di proprietà del Comune di Bologna
- **229 alloggi** di proprietà privata
- **83.026 mc** di CO2 risparmiati - quota parte COBO
- **4.351.649 €** investiti - quota parte COBO

Comune	Via	All. COBO	All. privati	€ Investiti quota parte COBO	Risparmio di Co2 (mc/anno) quota parte COBO
Argelato	Via Mascagni 27-31	2	10	118.156 €	1.466
Calderara di Reno	Via di Vittorio 9	16	4	770.496 €	11.058
	Via di Vittorio 13	13	7	593.338 €	15.741
	Via di Vittorio 15	11	9	506.506 €	9.021
	Via di Vittorio 19	14	6	633.865 €	15.757
Castel Maggiore	Via Gramsci 237-241	6	168	165.235 €	3.188
Pianoro	Via Marella 3-5	14	20	620.068 €	8.040
Marzabotto	Via Matteotti 3	15	5	943.985 €	18.755
Totale		91	229	4.351.649 €	83.026

Fonte: Comune di Bologna

