



Politiche abitative

P.G. N.: 56778/2016

N. O.d.G.: 179/2016

Data Seduta Giunta : 26/02/2016

Data Seduta Consiglio : 04/04/2016

Richiesta IE

Oggetto: DETERMINAZIONI IN ORDINE AL PROGETTO SPERIMENTALE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DENOMINATO " RIGENERA " , PARTE A E PARTE B .
RIPARTIZIONE DEI VANTAGGI DOVUTI AL RISPARMIO ENERGETICO .

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE :

- con deliberazione del Consiglio OdG n. 153/2015 - P.G. 32620/2015 - è stata approvata la convenzione per l'affidamento in concessione, all'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna (di seguito ACER), del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale (repertorio n. 903/2015, agli atti del Settore) avente durata fino al 31 dicembre 2019;
- il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà del Comune di Bologna è connotato, per una parte cospicua, da una considerevole vetustà, cui si associano problematiche connesse a un forte consumo energetico degli stessi edifici, con conseguenze negative sull'ambiente e sui costi sostenuti dagli assegnatari per le spese di riscaldamento;
- la Direttiva 2012/27/UE stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica nell'Unione Europea, al fine di garantire il conseguimento dell'obiettivo 20-20-20 entro il 2020 e obbliga, entro l'anno 2016, all'installazione di ripartitori di calore e contabilizzatori in tutti gli alloggi siti in condomini ;
- gli obblighi derivanti dalle suddette disposizioni , pur essendo un necessario strumento per il conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico , rappresentano anche un costo rilevante per l'Amministrazione comunale, quale proprietaria di un elevato numero di alloggi;
- il programma "Rigenera" nasce dalla volontà del Comune di Bologna di porre rimedio a queste problematiche, integrando le attività di manutenzione straordinaria sul patrimonio gestito da ACER Bologna con quelle funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica, tramite il ricorso ad operatori e a strumenti innovativi di mercato per co-finanziare questi interventi;
- il compito realizzativo del programma "Rigenera" è affidato ad Energy Service

Companies (ESCo) - società private selezionate con gara a valle di un "dialogo competitivo", istituto disciplinato dal d.lgs. 163/2006, art. 58 - che attraverso la sottoscrizione di Energy Performance Contract (EPC) si occuperanno di analisi energetica, progetto, realizzazione degli interventi e successivo servizio di manutenzione, gestione impianti e fornitura del vettore energetico ;

- tali società sono in grado, in tal modo, di sostenere parte rilevante dei costi di riqualificazione degli immobili, che altrimenti sarebbero a carico del Comune di Bologna, recuperando detti costi da quota parte dei risparmi energetici generati - tramite contratti EPC e in un numero di anni determinato da appositi piani economici finanziari - dalla stessa operazione di riqualificazione come meglio specificato nell'allegato tecnico alla presente deliberazione quale parte integrante ;

TENUTO CONTO CHE :

- con deliberazione del Consiglio comunale O.d.G.n.186 del 28 Maggio 2012, PG. n. 103874/2012, è stato approvato Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), che prevede una serie di azioni in tema di efficienza energetica e riduzione delle emissioni climalteranti, delineate in schede che definiscono modalità di attuazione, costi e risultati, attraverso interventi in 6 macro aree: il settore edilizio, il terziario, la produzione locale di energia, l'industria, la mobilità e le strutture pubbliche ;

- il Comune di Bologna, vista la sperimentabilità ed il livello innovativo del programma "Rigenera" parte A) e parte B) (di cui alle tabelle di seguito riportate), in data 13/5/2014, ha approvato un Protocollo di collaborazione (delibera di Giunta progr. n. 103/2014, PG. n. 128065/2014 con l'Università di Bologna - Centro Interdipartimentale di Ricerca Industriale, volto a coadiuvare il Comune e ACER Bologna, nelle diverse fasi del programma "Rigenera" che sinteticamente possono riassumersi in: "dialogo competitivo" e gara, valutazione degli aspetti urbanistici e sociali, formazione e informazione agli inquilini, valutazione della vulnerabilità sismica degli edifici;

RICHIAMATE :

- la deliberazione del Consiglio Comunale OdG n.261/2013 - P.G. 57375/2013, con la quale è stato approvato un programma di alienazione riguardante una parte del patrimonio immobiliare di proprietà comunale (alloggi e/o pertinenze in gestione ACER), da realizzarsi in due tranches, negli anni 2013-2014;

- la deliberazione della Giunta progr. n. 93/2013 - P.G. 90442/2013, di approvazione dell'avviso pubblico;

- la deliberazione del Consiglio OdG n. 1/2015 - P.G. 254528/2014, di aggiornamento del programma delle alienazioni approvato con la sopra indicata deliberazione OdG n.261/2013 - P.G. 57375/2013,

DATO ATTO CHE la sopra citata deliberazione della Giunta progr. n. 103/2014-P.G. 128065/2014 stabiliva che le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi sarebbero derivate dal reimpiego dei proventi del piano vendita, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 261/2013 - P.g. 57375/2013, secondo valutazioni da effettuarsi di anno in anno ;

CONSIDERATO CHE :

- nell'ambito del programma "Rigenera", parte A e parte B, è stata elaborata una pianificazione triennale di interventi, in base a vetustà degli edifici, vincoli della

Soprintendenza, tipologia di impianto di riscaldamento, presenza di proprietari privati e livello di morosità degli assegnatari;

-che, conseguentemente, sono stati individuati i seguenti immobili interessati dagli interventi:

RIGENERA "A"

N.	INDIRIZZO	ALLOGGI
1	Degli Ortolani 19	62
2	Degli Ortolani 17	62
3	Degli Ortolani 15	62
4	Torino 2-10	93
5	Selva della Pescarola 46- 46/2 - 46/3 - 46/4	8
6	Selva della Pescarola 48	4
7	Beverara 220	9
8	Del Pratello 76 - 78	13
9	Veza 2	28
10	Veza 4	35
11	Dall'Arca 22 - Albani 20-22	24
12	Dall'Arca 18/2 - 20	28
13	Dall'Arca 18 - Zampieri 23-25-27	50
14	Zampieri 29 - 29/2	28
15	Albani 12 - 12/2 - 14	38
16	Da Verrazzano 7 - 8	20
17	Da Verrazzano 9 - 10- 11	30
18	S.Leonardo 2-4-6-8-10-12	30
19	S.Vitale 100- 100/2	12
20	Gandusio 6-8-10-12	181

RIGENERA " B"

N.	INDIRIZZO	ALLOGGI
1	Rimesse 3/5 - 7	30
2	Rimesse 9 - 19	76
3	Rimesse 21 - 27	55
4	Nulla 2	14

- il programma "Rigenera" necessita di un co-finanziamento del Comune, funzionale ad assicurare la realizzazione degli interventi e ad attivare gli investimenti privati, mentre la componente più cospicua dell'investimento iniziale, anticipata dalle ESCo, è finanziata attingendo al risparmio energetico conseguente agli interventi di riqualificazione che, ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L.R. 24/01 e s.m.i., può

essere trattenuto dal soggetto gestore;

VALUTATO tale co-finanziamento pari ad euro 3.163.000,00;

DATO ATTO CHE:

i proventi del suddetto piano di alienazione :

1) per l'anno 2013, sono risultati pari ad euro 3.249.190,00, incassati sul capitolo E40405-000 del PEG " Vendita di immobili di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 24/2001 - Servizio rilevante agli effetti dell'Iva - esente dall'applicazione del tributo";

con determinazione P.G.317172/2013, l'importo di euro 3.249.190,00 é stato impegnato sul capitolo U78535-000 del PEG " Reimpiego dei proventi derivanti dalla vendita di immobili di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 24/01 per la manutenzione/ristrutturazione del patrimonio ERP" (impegno n. 313004483);

con determinazione P.G. 171850/2014 il suddetto importo di euro 3.249.190,00 é stato liquidato ad ACER;

2) per l'anno 2014, sono risultati pari ad euro 3.753.337,70, incassati sul capitolo E40405-000 del PEG " Vendita di immobili di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 24/2001 - Servizio rilevante agli effetti dell'Iva - esente dall'applicazione del tributo";

con determinazione P.G.321962/2015 l'importo di euro 3.753.337,70 é stato impegnato sul capitolo U78540-000 del PEG " Reimpiego dei proventi derivanti dalla vendita di immobili di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 24/01 per la manutenzione/ristrutturazione del patrimonio ERP - Contro avanzo di amministrazione " (impegno n. 315004510);

con determinazione P.G.345347/2015 il suddetto importo di euro 3.753.337,70 é stato liquidato ad ACER;

CONSIDERATO, pertanto, co-finanziare il programma "Rigenera" per euro 3.163.000,00, destinando parte dei proventi del più volte citato piano alienazione come segue:

- euro 1.083.000,00 dai proventi dell'anno 2013;

- euro 2.080.000,00 dai proventi dell'anno 2014;

RILEVATO CHE i benefici diretti per gli assegnatari dei suddetti alloggi , a seguito degli interventi di riqualificazione, si tradurranno in:

- un risparmio generale sui costi di riscaldamento, derivante dalla riduzione dei consumi generati dalla riqualificazione dell'edificio qui disciplinata;

- un maggior comfort climatico,

- un'autonoma possibilità di regolare la temperatura in ogni ambiente domestico , con la conseguente possibilità di contenere ulteriormente i consumi e , conseguentemente, di risparmiare energia;

DATO ATTO CHE :

- il soggetto gestore dei fabbricati oggetto delle operazioni di riqualificazione energetica afferenti al programma "Rigenera" A e B dovrà incassare dagli assegnatari, unitamente al canone di locazione, una quota del risparmio economico generato da interventi di riqualificazione energetica, che non potrà superare mediamente il 95% del risparmio economico complessivo, ciò al fine di restituire la parte dei costi di riqualificazione sostenuti inizialmente dalle Esco ;

- al termine del periodo di ammortamento degli investimenti sostenuti dal soggetto privato gestore (ESCo), indicato nei piani finanziari allegati ai progetti, gli assegnatari beneficeranno dell'intero risparmio economico prodotto dai suddetti interventi di riqualificazione energetica ;

DATO ATTO, INOLTRE, che il contenuto della presente deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che tali riflessi sono stati già valutati nel bilancio di previsione dell'Ente;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.18 agosto 2000, n.267, così come modificato dal D.L.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche Abitative e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Sentito il settore Ambiente ed energia

Su proposta del settore Politiche abitative , congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana,

a voti unanimi e palesi;

DELIBERA

1) DI DESTINARE l'importo di euro 3.163.000,00 al co-finanziamento del programma " Rigenera", ai sensi della deliberazione della Giunta progr. n. 103/2014- P.G. 128065/2014, nonché le quote incentivanti (conto termico, TEE, altro) sviluppate dagli interventi, al co-finanziamento degli interventi di riqualificazione energetica degli immobili ERP inseriti nel programma "Rigenera" parte A e parte B, autorizzando ACER Bologna a disporre di tali somme per le finalità proprie del programma;

2) DI DARE ATTO CHE :

- tali risorse di competenza comunale provengono dai proventi del Piano di alienazione di alloggi ERP realizzati negli anni 2013-2014, di cui alle deliberazioni:
OdG n.261/2013 - P.G. 57375/2013,
progr. n. 93/2013 - P.G. 90442/2013
OdG n. 1/2015 - P.G. 254528/2014 già in premessa indicate;

L'importo complessivo del co-finanziamento comunale di euro 3.163.000,00 é distinto come segue:

euro 1.083.000,00 derivanti dai proventi dell'anno 2013;
euro 2.080.000,00 derivanti dai proventi dell'anno 2014;

già nella disponibilità di ACER;

3) DI STABILIRE che sia riconosciuto agli assegnatari degli alloggi inseriti nel programma "Rigenera" un risparmio economico medio del 5% della spesa energetica dagli stessi sostenuta nell'ultimo triennio antecedente l'avvio della procedura di affidamento dei lavori di riqualificazione. Tale risparmio potrà essere soggetto a limitate variazioni annuali per effetto delle normali tolleranze di rendimento degli impianti ;

4) DI DARE ATTO CHE tale risparmio si tradurrà in quanto segue :

- ACER Bologna, in qualità di ente gestore dei fabbricati oggetto delle operazioni di riqualificazione energetica, afferenti al programma "Rigenera" A e B, dovrà incassare dagli assegnatari, unitamente al canone di locazione, una quota del risparmio economico generato da interventi di riqualificazione energetica, che non potrà superare mediamente il 95% del risparmio economico complessivo, ciò al fine di restituire la parte dei costi di riqualificazione sostenuti inizialmente dalle E .s.co;

- al termine del periodo di ammortamento degli investimenti sostenuti dal soggetto privato gestore (E.s.co.), indicato nei piani finanziari allegati ai progetti, gli assegnatari beneficeranno dell'intero risparmio economico prodotto dai suddetti interventi di riqualificazione energetica ;

5) DI AUTORIZZARE ACER Bologna ad attuare le necessarie operazioni tecniche ed amministrative derivanti dall'attuazione del programma "Rigenera", in sinergia con i competenti uffici del Comune.

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, al fine di poter informare celermente gli assegnatari degli alloggi coinvolti nel suddetto programma Rigenera .

Il Direttore del Settore
Davide Minguzzi



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



ALLEGATO TECNICO RIGENERA.pdf

Documenti in atti :