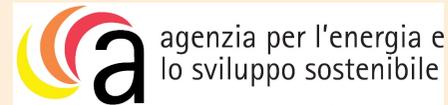


SOSTENABILITÀ
esperienze di condomini virtuosi

Educare alla sostenibilità dell'abitare **I condomini alla prova del clima**

Esperienze innovative e virtuose a dimensione di condominio: dalla cessione del credito d'imposta alle comunità energetiche



18/06/2020
Piergabriele Andreoli

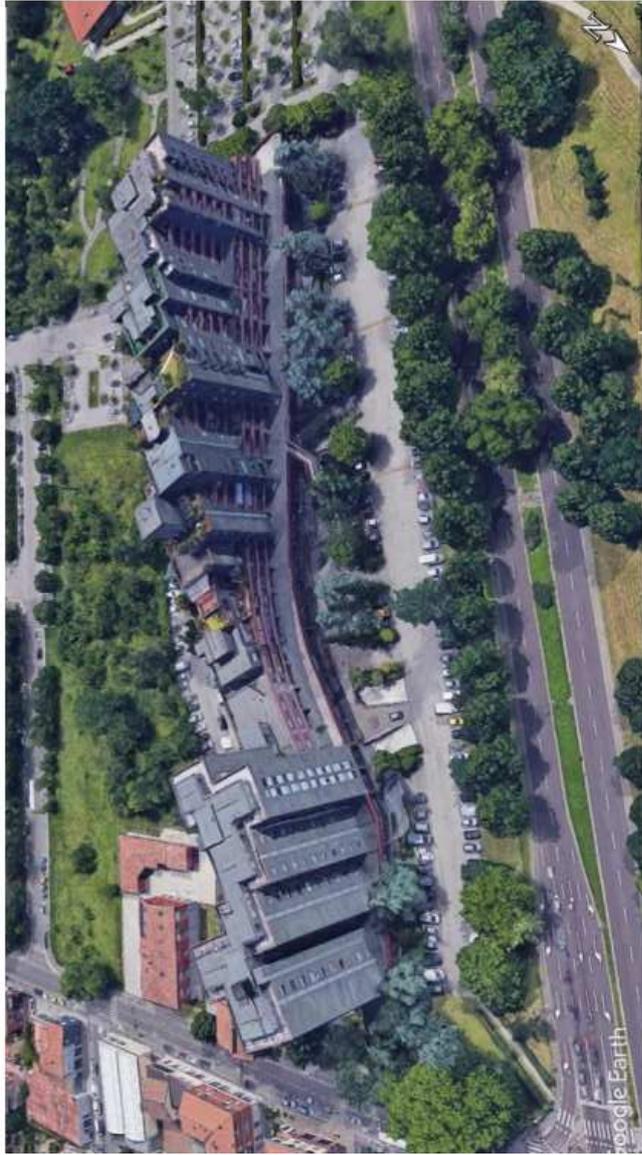


[Rev.00 di Febb-2019 - Emissione]

STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

FINALIZZATO ALL'INDIVIDUAZIONE DELLE
MIGLIORI SOLUZIONI TECNICO-IMPIANTISTICHE
CHE PERMETTANO LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA





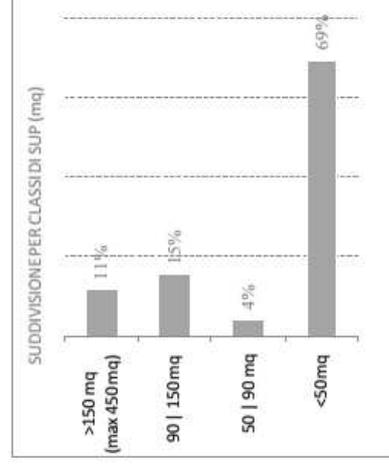
DESCRIZIONE EDIFICIO

Il complesso edilizio sorge in un lotto circondato da una fascia di rispetto a verde verso la viabilità ordinaria che corre ad Ovest; il lato Nord del comparto confina con una zona residenziale. L'accesso principale avviene da Via San Faustino e la viabilità interna affianca i parcheggi esterni di pertinenza.

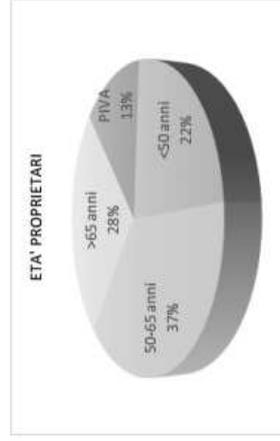
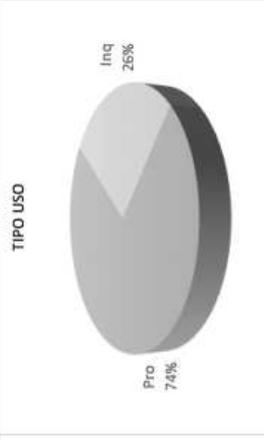
Il fabbricato è di forma rettangolare curvilinea ottenuta con spostamenti graduali dei vari corpi che si susseguono. Le dimensioni in pianta grosso modo sono di 197 x 20 m. Esso si articola su n. 10 piani fuori terra con un totale di n.308 alloggi residenziali. Non sono presenti fenomeni di ombreggiamento causati da stabili adiacenti o dalla conformazione orografica del territorio circostante.

Le funzioni dell'edificio sono, oltre alle autorimesse e magazzini presenti nella parte interrata e semi interrata, negozi al PT, negozi e/o uffici al P1 e P2, civili abitazioni negli altri Piani, conteggiati in n.8 oltre a quelli suddetti nei volumi alti.

| | |
|---|---|
| Destinaz. uso | Residenziale |
| Epoca costruttiva | Anni '70 |
| N. piani riscaldati | 10 |
| N. Un. Imm. risc. | 336 |
| Interventi su involucro | -- |
| Interventi su impianti | -- |
| Tipologia costruttiva | Telaio in c.a. + tamponature in laterizio |
| FER | - |
| Sup. utile risc. (mq) | 24.228 |
| Volume lordo risc. (mc) | 86.234 |
| Sip. disperdente opaca vert-orizz vs ext (mq) | 17.571 |
| Sip. disperdente vetrata (mq) | 3.177 |
| Combustibile- energia | Gas metano |
| Consumo storico (mc/anno) | 334.347 |
| Generatore di calore | n.3 caldaie tradizionali |
| Tipologia regolazione | Centralina climatica |
| Tipologia terminali | radiatori nei residenziali; ventilconvettoni nei negozi/ uffici |
| T comfort int (°C) | 20 |
| Consumo specifico (kWh/mq anno) | 181,84 |
| Classe energetica media | F |



QUADRO SINOTTICO DELLE CRITICITA' EMERSE IN FASE DI PREVALUTAZIONE



| Livello di criticità | Elemento chiave | Commento | Potenziale soluzione |
|----------------------|---------------------------------------|--|--|
| ■ | Poverta' energetica. | Elevato consumo termico con potenzialita' del sistema edificio non rimaneggiato energeticamente nel tempo. | Intervento di efficientamento sugli elementi maggiormente disperdenti. |
| ■ | Elevato numero di Un.Imm. | - | Applicazione dell'economia di scala sugli investimenti. |
| ■ | Titolo di proprieta'. | Prevalentemente di persone fisiche. | Accesso alle detrazioni fiscali per ridurre il carico di investimento. |
| ■ | Alloggi in locazione. | In minoranza. | Rimodulazione Contratto di locazione proprietario (investitore) - inquilino (beneficiario dei risparmi in bolletta). |
| ■ | Classi di anzianita' dei proprietari. | Lieve resistenza in fase di approvazione degli interventi che presentano tempi di ritorno maggiori di 10 anni. | Applicazione della cessione del credito da detrazioni fiscali per ridurre il carico di investimento. |
| ■ | Fondo di morosita'. | Limitato all'esercizio corrente e in via di risoluzione. | Garanzia non necessaria per la copertura dell'eventuale investimento. |
| ■ | Attivita' di Diagnosi Energetica. | Origine ed acquisizione dei dati. | Redazione dell'Audit da parte di tecnico qualificato. |

Chiavi livello di criticita'

Problematica critica > azione

Problematica > azione chiave

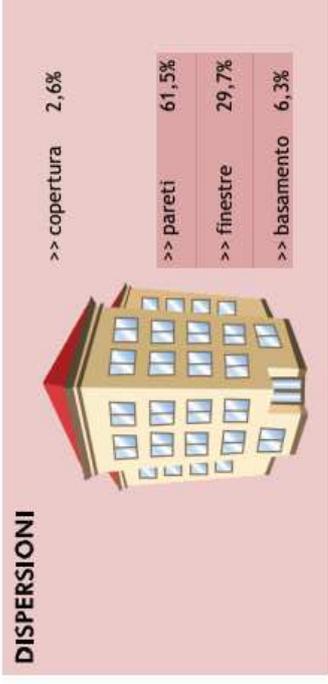
Nessun problema attuale, ma miglioramento possibile



DESCRIZIONE INVOLUCRO

La stratigrafia degli elementi opachi è stata determinata sia da informazioni di tipo visivo, che da valutazioni in merito all'epoca di costruzione dell'edificio, oltre agli elaborati grafici del progetto originario.

Non potendo procedere con ricerche più approfondite anche non invasive (forometrie, saggi, termoflussimetro, etc.), l'indagine comparativa prevista dalla normativa è considerata comunque esaustiva.

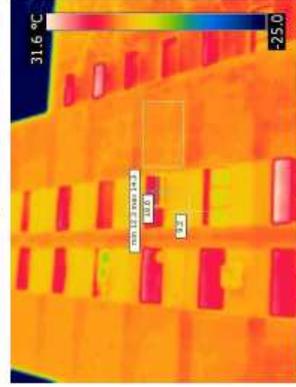
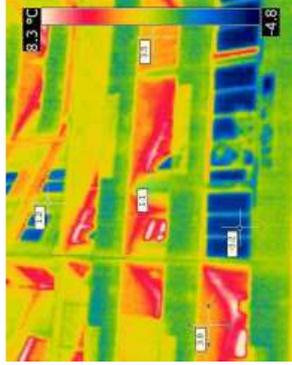
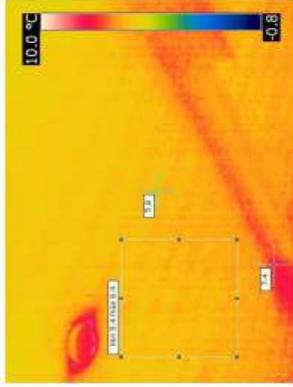
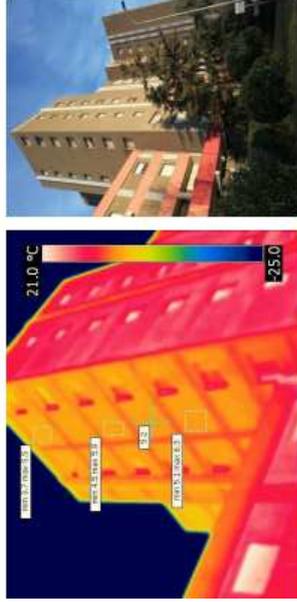


| Componente | Tipologia costruttiva | Spess. medio (cm) | Trasmittanza media* (W/mq K) |
|------------------|--|-------------------|------------------------------|
| Pareti | Muratura di blocchi forati di tamponamento | 30 | 1,833 |
| Sup. trasparenti | Telaio in legno, vetro semplice | vv | 4,376 |
| Basamento | Solaio in laterocemento vs portico | 31 | 1,385 |
| Copertura | Solaio in laterocemento vs terrazza | 31 | 1,736 |
| Portoncini | Portoncini blindati | . | 1,336 |

RILIEVO TERMOGRAFICO

Dispersioni di calore dovute:

- >> alla struttura portante in c.a. (pilastri e travi);
- >> alle componenti finestrate;
- >> alla soletta su portico del P1;
- >> tra le pareti interne all'alloggio e il balcone.





DESCRIZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

CENTRALE TERMICA | Locale Tecnico interrato con accesso dal giardino di pertinenza.

GENERAZIONE | impianto per la produzione dell'acqua calda ad uso riscaldamento di tipo centralizzato a colonne montanti e distribuzione verticale, costituito da n.1 + 2 generatori di calore tradizionali (3,5 MW), alimentati a gas metano.

CIRCOLATORI | n.3 pompe sui circuiti Riscaldamento + n.1 per l'ACS.

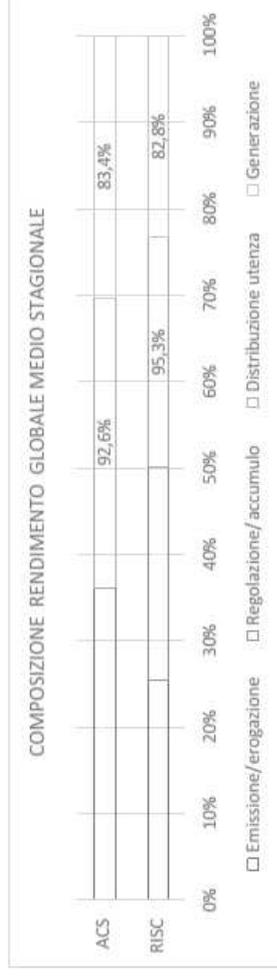
DISTRIBUZIONE | verticale, con isolamento valutato in relazione all'epoca di costruzione.

REGOLAZIONE | climatica con sonda di temperatura esterna e valvola miscelatrice.

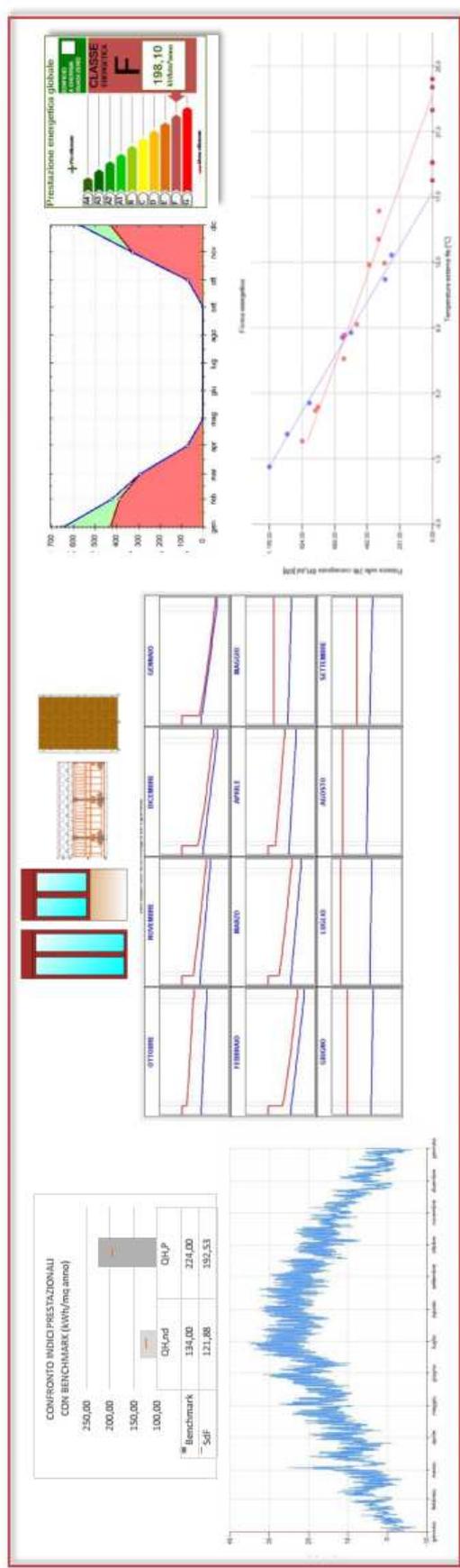
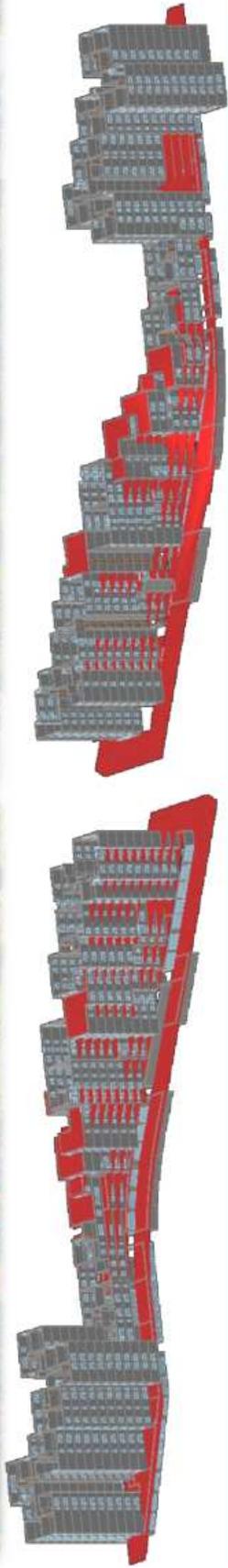
EMISSIONE | radiatori nel residenziale, ventilconvettori nel terziario/ commerciale.

ORARI DI FUNZIONAMENTO IMPIANTO | Lun.-Dom., 14 ore presunte di funzionamento nella stagione più fredda e 7 ore nella mezza stagione, con attenuazione notturna.

CONTABILIZZAZIONE | assente.

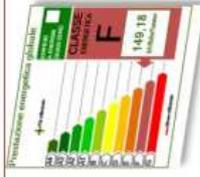


MODELLAZIONE ENERGETICA



SCENARIO 1 | Riqualificazione impianti termici

Rifacimento della Centrale Termica, al fine di raggiungere elevati rendimenti sull'energia primaria, oltre che la realizzazione del sistema cogente di ripartizione e contabilizzazione dei consumi individuali, ai sensi del D.Lgs.102/2014 e smi.



SCENARIO 2.1a | Riqualificazione involucro opaco > cappotto

Coibentazione dell'involucro dall'esterno con il sistema cd. a cappotto. L'obiettivo è quello di controllare i processi di trasferimento termico al fine di contenere le perdite di calore verso l'esterno e di correggere, per quanto tecnicamente possibile, i Ponti Termici presenti. La temperatura interna degli ambienti così isolati resterà tendenzialmente più stabile in inverno come in estate, con ricadute positive sul comfort abitativo in termini economici (risparmio di combustibile) ed ambientali (riduzione delle emissioni inquinanti). Tale sistema previene inoltre la formazione di umidità e muffe.



SCENARIO 2.1b | Riqualificazione involucro opaco > facciata ventilata

Principali vantaggi rispetto il c.d.cappotto:

- eliminazione dei rischi di fessurazione del rivestimento;
- durata dei materiali e quindi del sistema di facciata;
- eliminazione del rischio di distacco di materiale dalla parete per scollamento;
- protezione della struttura edilizia dall'azione diretta degli agenti atmosferici e quindi dalla manutenzione periodica necessaria invece da un sistema rifinito mediante intonacatura;
- eliminazione della condensa interna agli ambienti, per la presenza dell'intercapedine d'aria che facilita l'evacuazione del vapore acqueo proveniente dall'interno e quindi lo smaltimento dell'umidità;
- facilità di posa in opera, indipendentemente dalle condizioni climatiche;
- manutenzione (controlli e lavaggi) e la possibilità di intervento puntuale;
- possibile creazione di un eventuale vano tecnico per l'alloggiamento di impianti e canalizzazioni.



SCENARIO 2.2 | Riqualificazione involucro opaco (cappotto) + involucro trasparente

Coibentazione dell'involucro dall'esterno con il sistema cd. a cappotto, oltre alla sostituzione degli infissi esistenti con vetrocamera in tutti i piani dove non sono stati oggetto di recente sostituzione, compresi i sistemi di schermatura (tapparelle) che versano in pessime condizioni energetiche.





SCENARIO 4 | Riqualificazione impianti termici + involucro (parete ventilata)

Rifacimento della Centrale Termica.

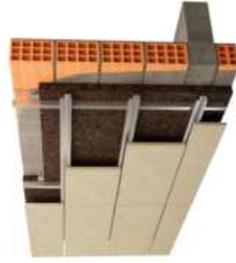
Coibentazione dell'involucro dall'esterno mediante parete ventilata.

SCENARIO 3.1 | Riqualificazione impianti + involucro opaco (cappotto) + trasparente

Rifacimento della Centrale Termica.

Coibentazione dell'involucro dall'esterno con il sistema cd. a cappotto.

Sostituzione infissi.



SCENARIO 3.2 | Riqualificazione impianti + involucro opaco (facciata ventilata) + trasparente

Rifacimento della Centrale Termica.

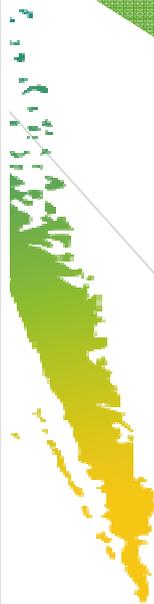
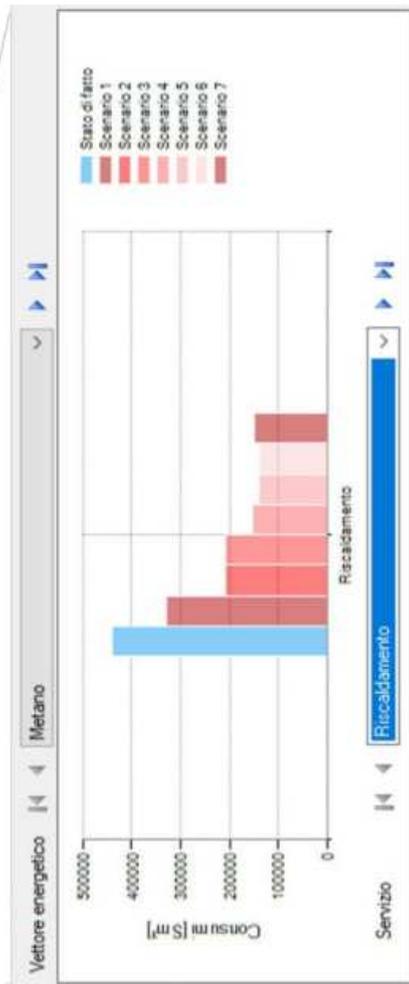
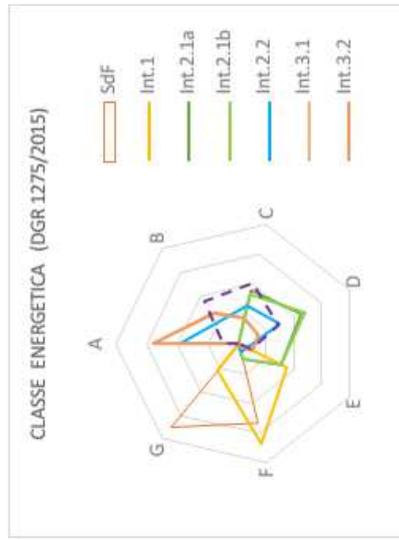
Coibentazione dell'involucro dall'esterno mediante parete ventilata.

Sostituzione infissi.



SINTESI ENERGETICA | ECONOMICA | AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PROPOSTI

| Id. intervento | INDICATORI | | | | | INDICATORI | | | | | INDICATORI | |
|--|-----------------------------|---------------------------|--|------------------------------|-------------|------------|------|--|--|-----------------------------------|-------------------|--|
| | Risparmio energia termica % | Risparmio economico annuo | Investimento, comprese Spese Tec., IVA inclusa | Ammontare contributi statali | VAN | TIR | IP | Tempo di ritorno semplice, con detrazioni (anni) | Tempo di ritorno semplice, senza detrazioni (anni) | Riduz. CO ₂ (ton/anno) | Classe Energetica | |
| Scenario 1 Impianti | -22,5% | 100.334 € | 1.155.904 € | 751.338 € | 608.998 € | 10,6% | 0,50 | 7 | 12 | 231,3 | G >> F | |
| Scenario 2.1a Involucro opaco (cappotto) | -48,5% | 200.432 € | 1.995.718 € | 1.397.003 € | 3.311.228 € | 15,7% | 1,61 | 6 | 10 | 466,2 | G >> D | |
| Scenario 2.1b Involucro opaco (parete ventilata) | -48,5% | 200.290 € | 3.833.476 € | 2.683.433 € | 2.674.952 € | 10,1% | 0,69 | 8 | 19 | 465,9 | G >> D | |
| Scenario 2.2 Involucro opaco (cappotto) + trasparente | -60,6% | 247.322 € | 4.788.188 € | 3.351.732 € | 3.780.872 € | 10,1% | 0,78 | 8 | 20 | 575,3 | G >> D | |
| Scenario 3.1 Impianti + (Involucro opaco /cappotto/ + trasparente) | -63,0% | 264.548 € | 5.945.311 € | 4.089.732 € | 3.241.691 € | 8,6% | 0,54 | 9 | 23 | 613,6 | G >> C | |
| Scenario 3.2 Impianti + (Involucro opaco /parete ventilata/ + trasparente) | -63,0% | 264.495 € | 7.758.661 € | 5.361.754 € | 2.597.304 € | 7,2% | 0,33 | 10 | 30 | 613,5 | G >> C | |
| Scenario 4 Impianti + Involucro opaco /parete ventilata/ | -60,1% | 252.735 € | 4.980.386 € | 3.412.872 € | 2.904.630 € | 9,3% | 0,58 | 8 | 20 | 586,1 | G >> C | |

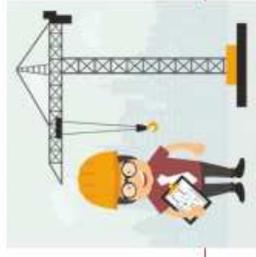
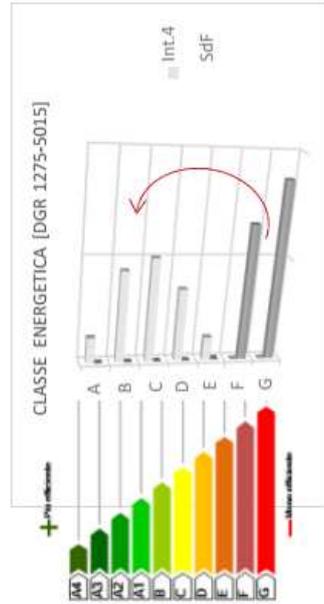


SCelta CONTRATTUALE (FINANZIATORE | ESECUTORE)

La realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica può avvenire alternativamente mediante:

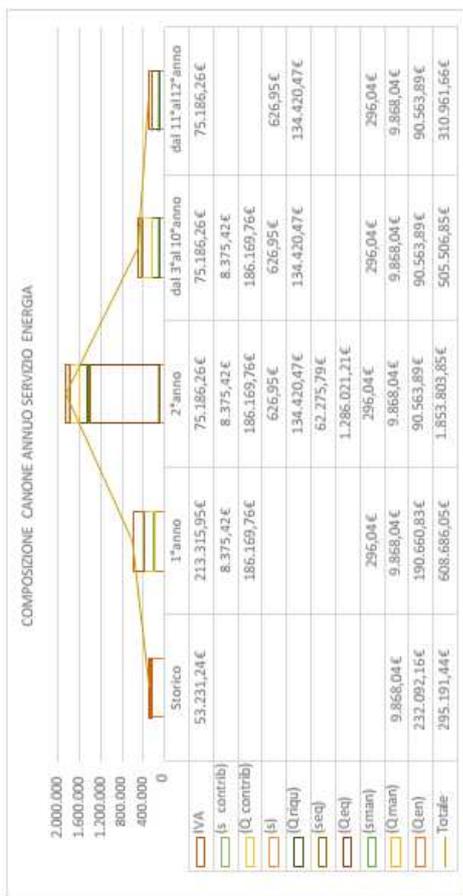
A. Finanziamento diretto + accesso ai contributi statali (detrazione fiscale) > **CONTRATTO DI LAVORI**

B. Finanziamento Tramite Terzi (FTT) + cessione dei contributi statali (detrazione fiscale) > **CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA CON GARANZIA DI RISULTATO (EPC)**



p Vantaggi:

- realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica ed ammodernamento degli impianti entro un anno dall'affidamento del Servizio, senza impegno diretto di risorse economiche da parte del Condominio;
- rischi tecnici e finanziari a carico del soggetto contraente del Servizio (ESCO), poiché il recupero dei costi sostenuti ed il profitto sono collegati all'entità dei risparmi energetici conseguiti;
- Servizio di gestione e manutenzione degli impianti fornito da una società specializzata nel settore per tutta la durata contrattuale;
- selezione della miglior offerta tra quelle disponibili sul mercato mediante una procedura di assegnazione definita "economicamente più vantaggiosa".





Grazie per l'attenzione !

Ing. Piergabriele Andreoli, direttore AESS

