



CRESME

---

**RIUS003**

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
RIGENERAZIONE URBANA**

ESTRATTO DELLA RICERCA CRESME

*24 febbraio 2014*

---

## INDICE DELL'ESTRATTO

<b>1. Riqualficazione batte nuovo: 115 miliardi di euro a 51</b>	<b>3</b>
<b>2. Incentivi per la ristrutturazione edilizia e la riqualficazione energetica 2013: 19 miliardi di euro pari al 42% del residenziale</b>	<b>5</b>
<b>3. Nel 2013 14,5 miliardi di investimenti incentivati per la ristrutturazione edilizia e 4,5 per la riqualficazione energetica</b>	<b>6</b>
<b>4. 45,2 miliardi di spesa annua per i consumi termici ed elettrici nelle abitazioni, 1,3 miliardi per le scuole, 644 milioni per il direzionale pubblico</b>	<b>8</b>
<b>5. Simulazione del raggiungimento degli obiettivi di riduzione di CO<sub>2</sub> attraverso la riqualficazione energetica del patrimonio edilizio ad uso di uffici pubblici, di scuole, di abitazioni</b>	<b>9</b>
5.1. I presupposti alla base del piano di azione nazionale per l'efficienza energetica	9
5.2. L'approccio metodologico per la stima dei consumi e degli investimenti	15
5.3. La sintesi dei risultati	16
5.3.1. <i>Il patrimonio di edifici per uffici pubblici</i>	18
5.3.2. <i>Il patrimonio di edifici scolastici</i>	23
5.3.3. <i>Il patrimonio di edifici residenziali</i>	29
<b>6. Le risorse pubbliche per la riqualficazione attraverso i bandi di gara: 5,2 miliardi di euro nel 2013, ma erano quasi 10 nel 2005</b>	<b>35</b>
<b>7. Il partenariato pubblico e privato e la riqualficazione urbana: 1,1 miliardi di euro</b>	<b>41</b>
7.1. Le tipologie della riqualficazione urbana: interventi puntuali e programmi complessi	46
<b>8. La riqualficazione urbana non decolla nelle grandi città</b>	<b>49</b>

## 1. RIQUALIFICAZIONE BATTE NUOVO: 115 MILIARDI DI EURO A 51

L'analisi della crisi che ha colpito il mercato delle costruzioni porta inevitabilmente a concentrare l'attenzione sui numeri della pesante riduzione che si sta vivendo: tra 2006 e 2013 il valore degli investimenti nelle costruzioni tradizionali si è ridotto a valori costanti del 32%, gli investimenti in nuova edilizia residenziale sono crollati del 58,7% e il giro di affari del mercato immobiliare si è ridotto a causa del crollo del numero delle compravendite e dei prezzi del 60%. La crisi non ha risparmiato gli investimenti in edilizia non residenziale e le opere del genio civile. La dimensione della crisi non deve, però, distogliere l'attenzione da un'altra importante dinamica che ha interessato questo mercato negli anni 2000, una dinamica di riconfigurazione che la crisi stessa ha accelerato e che ridisegna i perimetri tipologici del mercato delle costruzioni, sostanziosamente in un nuovo ciclo edilizio trainato dall'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio e dall'energy technology.. Potremmo dire che la crisi racconta da un lato, con la riduzione, la fine del sesto ciclo delle costruzioni dal secondo dopoguerra, dall'altro, con la riconfigurazione in atto, l'avvio del settimo. Un ciclo con contenuti molto diversi da quello precedente, che potremmo sintetizzare nello slogan "dall'espansione alla riqualificazione, dal mattone all'impianto, dalla quantità alla qualità", è che è già iniziato.

PERCENTUALE DELL'ATTIVITÀ DI RECUPERO SUL VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI 2006-2013*						
VALORI CORRENTI (MILIONI DI EURO)						
	2006			2013		
	% su val corr.	Valori correnti	Valori costanti 2005	% su val corr.	Valore assoluto	Valori costanti 2005
<b>Investimenti Costruzioni(1)</b>	<b>83,2</b>	<b>160.038</b>	<b>154.731</b>	<b>74,8</b>	<b>129.846</b>	<b>105.421</b>
<b>Recupero</b>	<b>55,4</b>	<b>106.598</b>	<b>103.063</b>	<b>66,4</b>	<b>115.110</b>	<b>93.532</b>
- Manutenzione ordinaria	16,5	31.704	30.652	18,6	36.215	29.389
- Manutenzione straordinaria	38,9	74.894	72.411	40,9	78.895	64.143
- di cui Residenziale	20,1	38.696	39.291	22,9	45.003	36.893
<b>Nuova costruzione</b>	<b>44,3</b>	<b>85.144</b>	<b>82.320</b>	<b>29,3</b>	<b>50.951</b>	<b>41.278</b>
- di cui Residenziale	21,1	40.639	39.291	11,5	19.797	16.229
<b>Valore produzione costruzioni (2)</b>	<b>99,7</b>	<b>191.742</b>	<b>185.383</b>	<b>95,7</b>	<b>166.061</b>	<b>134.810</b>
<b>Fonti energetiche rinnovabili (FER)</b>	<b>0,3</b>	<b>661</b>	<b>642</b>	<b>4,3</b>	<b>7.461</b>	<b>16.133</b>
<b>PRODUZIONE TOTALE (3)</b>	<b>100,0</b>	<b>192.403</b>	<b>186.025</b>	<b>100,0</b>	<b>173.522</b>	<b>150.943</b>

Fonte: stime CRESME.

\* Previsioni.

(1) Investimenti Costruzioni = Nuove costruzioni + Manutenzione ordinaria

(2) Valore della produzione delle costruzioni = Investimenti + manutenzione ordinaria

(3) Produzione totale: Valore della produzione delle costruzioni + FER

---

Proviamo a fissare alcuni elementi quantitativi sui cui poggiare la nostra analisi: dal 2006 al 2013, vale a dire dall'anno di picco massimo della fase espansiva del sesto ciclo delle costruzioni dal secondo dopoguerra sino al probabile anno di picco minimo della crisi insieme al 2014, il peso dell'attività di manutenzione e recupero del patrimonio esistente sul totale del valore della produzione è cresciuto di oltre 11 punti percentuali a valori correnti. La crescita dell'attività di recupero è il risultato di due dinamiche contrastanti: da un lato la pesante riduzione degli investimenti per le nuove costruzioni, crollati in termini assoluti e a valori correnti, da 85 miliardi di euro del 2006 a meno di 51 nel 2013; dall'altro alla crescita dell'attività di manutenzione, rinnovo, recupero, che è passata, sempre in valori correnti, dai 106,5 miliardi di euro del 2006 ai 115,1 del 2013. Inoltre l'analisi degli investimenti nel settore delle costruzioni vede nascere, proprio negli anni della crisi, il comparto delle fonti energetiche rinnovabili, che nel 2013, nonostante la fortissima contrazione registrata dal comparto fotovoltaico nel 2012 e nel 2013, si attesta su un valore di investimenti di 7,5 miliardi di euro, contro i 660 milioni di euro del 2006.

Nella sostanza se, nel 2013, il valore della produzione totale delle costruzioni secondo il CRESME, è pari a 173,5 miliardi di euro (comprensivi degli investimenti in impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili ed escluse le spese per i trasferimenti di proprietà), la spesa per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente, che comprende anche l'efficientamento energetico, ammonta a 115,1 miliardi di euro, pari al 66,4% dell'intero mercato delle costruzioni. E se a questi vengono aggiunti i 7,5 miliardi di euro degli investimenti in fonti energetiche rinnovabili, si supera il 70% del valore delle costruzioni. Appare evidente come il mercato delle costruzioni si sia già profondamente riconfigurato.

Va detto con chiarezza che negli anni 2000 la crescita del valore della produzione del mercato del recupero e dell'efficientamento energetico, oltre a quello delle fonti energetiche rinnovabili, è stata sostenuta dalle misure fiscali volte ad agevolare queste attività. Potremmo dire che questa è stata una delle poche politiche industriali di settore che, pur caratterizzata da continuità faticosa, ha segnato un intero periodo economico. E se gli effetti degli incentivi sul mercato non sono stati secondari, anche per lo Stato i conti non sono stati negativi.

## 2. INCENTIVI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA 2013: 19 MILIARDI DI EURO PARI AL 42% DEL RESIDENZIALE

Proprio per valutare l'impatto degli incentivi fiscali di queste due tipologie di interventi, il CRESME ha stimato<sup>1</sup> le dimensioni degli incentivi fiscali dal 1998 al 2013 .

INVESTIMENTI IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRIVATA COMPLESSIVI E INCENTIVATI IN ITALIA					
	Investimenti privati in manutenzione straordinaria edilizia		Investimenti veicolati dai provvedimenti di defiscalizzazione		
	Totale edifici (milioni €)	di cui in edifici residenziali (milioni €)	Totale (milioni €)	% su totale riqualificazione	% su riqual. residenz.
1998	39.961	26.222	3.385	8,5%	12,9%
1999	42.998	28.801	3.590	8,3%	12,5%
2000	47.112	31.725	4.392	9,3%	13,8%
2001	48.701	32.560	5.119	10,5%	15,7%
2002	49.085	32.806	5.750	11,7%	17,5%
2003	49.730	33.555	5.666	11,4%	16,9%
2004	51.576	34.964	4.888	9,5%	14,0%
2005	53.338	36.323	6.848	12,8%	18,9%
2006	56.506	38.696	6.313	11,2%	16,3%
2007	59.325	40.605	9.391	15,8%	23,1%
2008	60.126	41.106	10.865	18,1%	26,4%
2009	58.993	41.269	10.633	18,0%	25,8%
2010	61.259	43.471	13.313	21,7%	30,6%
2011	64.375	45.551	12.018	18,7%	26,4%
2012	62.717	44.097	14.500	22,8%	32,9%
2013	64.481	45.336	19.000	29,5%	41,9%
<b>TOTALE</b>	<b>870.283</b>	<b>597.087</b>	<b>135.671</b>	<b>15,6%</b>	<b>22,70%</b>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME.

Non si è trattato di un lavoro di analisi facile per varie ragioni: la disciplina normativa degli incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica, è stata caratterizzata da un percorso che potremmo definire articolato, iniziato nel 1998 e giunto sino alle importanti modifiche contenute nei decreti legge n. 83 del 2012 e n. 63 del 2013. Si tratta di un percorso non lineare che ha visto una continua variazione di percentuali di detrazione, di limiti massimi di costo agevolabile nel corso degli anni, di durata degli anni sui quali spalmare le detrazioni, di date di scadenza fissate e poi prorogate, si potrebbe dire a "spizzichi e bocconi", garantendo, però, alla fine una continuità di azione pur se faticosa e incerta.

<sup>1</sup> Cfr. Camera dei Deputati, XVII Legislatura, Documentazione e ricerche, " Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione", n.83, Novembre 2013 .Il dossier è stato predisposto dal Servizio Studi – Dipartimento ambiente in collaborazione con l'istituto di ricerca CRESME

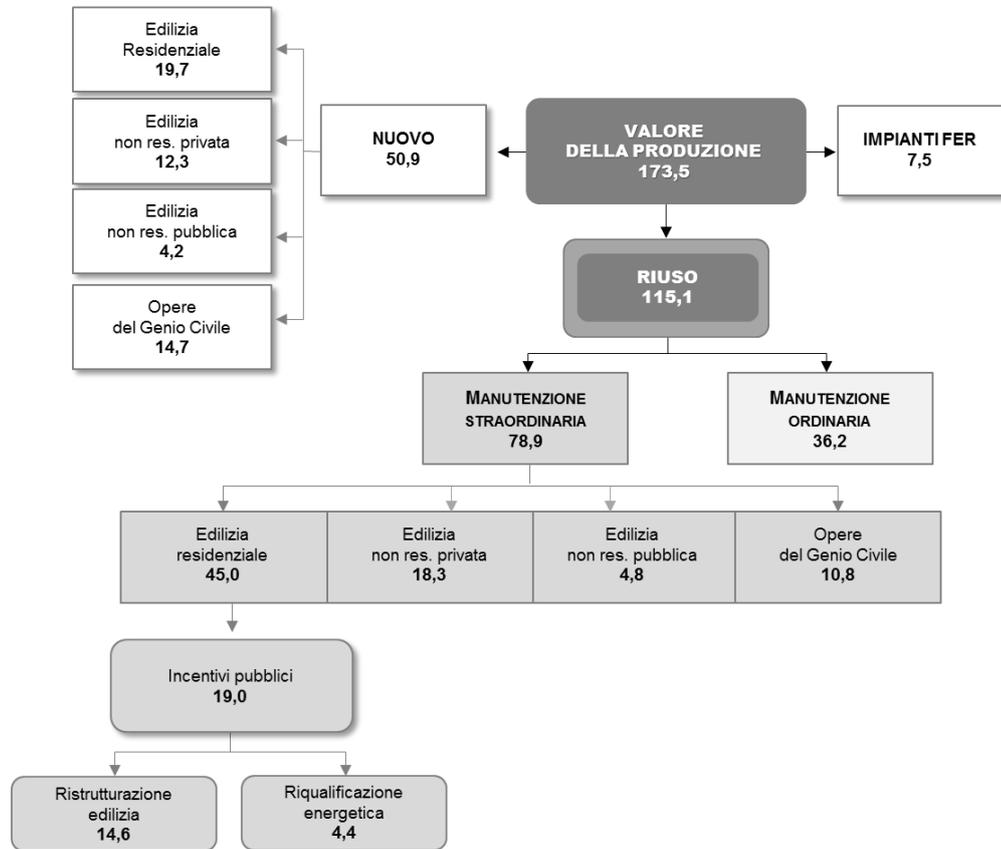
### 3. NEL 2013 14,5 MILIARDI DI INVESTIMENTI INCENTIVATI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E 4,5 PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

INVESTIMENTI IN RIQUALIFICAZIONE INCENTIVATI						
	Recupero edilizio (41%-36%-50%)			Riqualificazione energetica (55%-65%)		
	Domande presentate (n°)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)	Domande presentate (n°)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)
1998	240.413	3.385	1.388			
1999	254.989	3.590	1.472			
2000	273.909	4.392	1.581			
2001	319.249	5.119	1.843			
2002	358.647	5.750	2.070			
2003	313.537	5.666	2.040			
2004	349.272	4.888	1.760			
2005	342.396	6.848	2.465			
2006	371.084	6.313	2.588			
2007	402.811	7.938	2.858	106.000	1.453	799
2008	391.688	7.365	2.651	247.800	3.500	1.925
2009	447.728	8.070	2.905	236.700	2.563	1.410
2010	494.006	8.705	3.134	405.600	4.608	2.534
2011	444.400	8.711	3.136	280.700	3.307	1.819
2012	571.200	11.496	4.971	255.000	3.004	1.652
2013	824.254	14.524	7.262	298.400	4.476	2.730
<b>TOTALE</b>	<b>6.399.583</b>	<b>112.760</b>	<b>44.124</b>	<b>1.830.200</b>	<b>22.911</b>	<b>12.869</b>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME.

Nel 2012, il livello dei lavori incentivati registra un significativo incremento, dopo la caduta registrata nel 2011 (14,5 miliardi di euro nel 2012 rispetto a 12,0 miliardi di euro nel 2011), ma questo è determinato dal solo incremento degli interventi per le ristrutturazioni edilizie (11,5 miliardi di euro, contro gli 8,7 del 2011) dato che si registra una ulteriore riduzione, dopo quella del 2011, degli interventi finalizzati al risparmio energetico (3 miliardi di euro contro i 3,3 del 2011). La riduzione di circa il 10% per il 2012 degli incentivi finalizzati al risparmio energetico – la cui percentuale di detrazione resta fissata nel 55% – è stata determinata dalla forte concorrenza prodotta dall'incremento dal 36% al 50% (a decorrere dal giugno 2012) delle detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia.

**IL MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE IN ITALIA NEL 2013 E GLI INCENTIVI**



Fonte: CRESME/Si

---

#### **4. 45,2 MILIARDI DI SPESA ANNUA PER I CONSUMI TERMICI ED ELETTRICI NELLE ABITAZIONI, 1,3 MILIARDI PER LE SCUOLE, 644 MILIONI PER IL DIREZIONALE PUBBLICO**

L'efficienza energetica del patrimonio immobiliare esistente è all'ordine del giorno nei processi di riqualificazione edilizia. E' vero, come abbiamo visto, che sono state poste le basi per stimolare questo processo in particolare attraverso il prolungamento e il potenziamento dell'incentivazione fiscale; ma, nonostante la manovra incentivante abbia dato luogo a risultati positivi, l'Unione Europea, attraverso la Direttiva 2012/27/UE fissa una serie di rilevanti misure per l'efficientamento energetico. L'Italia, come gli altri Stati membri, deve adottare a brevissimo termine, una strategia nazionale per mobilitare investimenti nella riqualificazione del patrimonio edilizio al fine di rispettare gli obiettivi posti.

E' certo che il presupposto alla base di una efficace strategia deve necessariamente essere la conoscenza delle quantità, delle caratteristiche, dei consumi energetici dei 12,5 milioni di edifici e dei relativi 35 milioni di unità immobiliari che ne fanno parte. Abitazioni, scuole, uffici, negozi ecc. Il contributo presentato a RIUSO è anche questo: quanto potrebbe costare e quale riduzione dei consumi può risultare se venissero fatti adeguati interventi di efficientamento su quegli edifici più energivori? Cosa significa "aggredire" i consumi termici e quelli elettrici? Per esempio i complessivi 4.300 GWh degli edifici per uffici pubblici, i 9.600 GWh delle scuole, i 319.000 GWh delle case.

Ma soprattutto, significa sviluppare una strategia in grado di mirare quei segmenti del patrimonio oggi più deboli dal punto di vista energetico e maggiormente energivori. Per esempio quel 49% di edifici per uffici pubblici che ha più di 70 anni? Oppure quel 35% di scuole con il vetro singolo fra quelle costruite più di 50 anni fa?

<b>EDIFICI ABITATIVI, SCOLASTICI E DIREZIONALI PUBBLICI*</b>				
	<b>Edifici (numero)</b>	<b>Di cui realizzati dal oltre 40 anni (%)</b>	<b>Superficie Coperta (milioni m2)</b>	<b>Spesa per Consumi termici e elettrici (milioni €)</b>
Direzionali pubblici	13.700	70,5	23,6	644
Scolastici	52.000	62,7	73,3	1.297
Residenziali	11.824.300	60,6	4.822,8	45.220

Fonte: indagini, stime ed elaborazioni CRESME.

\* Edifici destinati esclusivamente all'uso residenziale, scolastico e di ufficio pubblico

---

## **5. LA SIMULAZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RIDUZIONE DI CO<sub>2</sub> ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO AD USO DI UFFICI PUBBLICI, DI SCUOLE, DI ABITAZIONI**

*Il contributo che si riporta in questa parte del documento consiste essenzialmente in uno schema di approccio di metodo che può riassumersi nella seguente articolazione:*

- a. i presupposti alla base della strategia di riqualificazione energetica (la situazione del sistema energetico italiano, le richieste della Unione Europea, gli obiettivi del SEN – Strategia energetica nazionale);*
- b. l'analisi del patrimonio edilizio di tre settori chiave (il patrimonio edilizio destinato agli uffici pubblici, alle scuole, alla residenza);*
- c. la simulazione del raggiungimento degli obiettivi prefissati dal SEN, attraverso azioni mirate di riqualificazione energetica.*

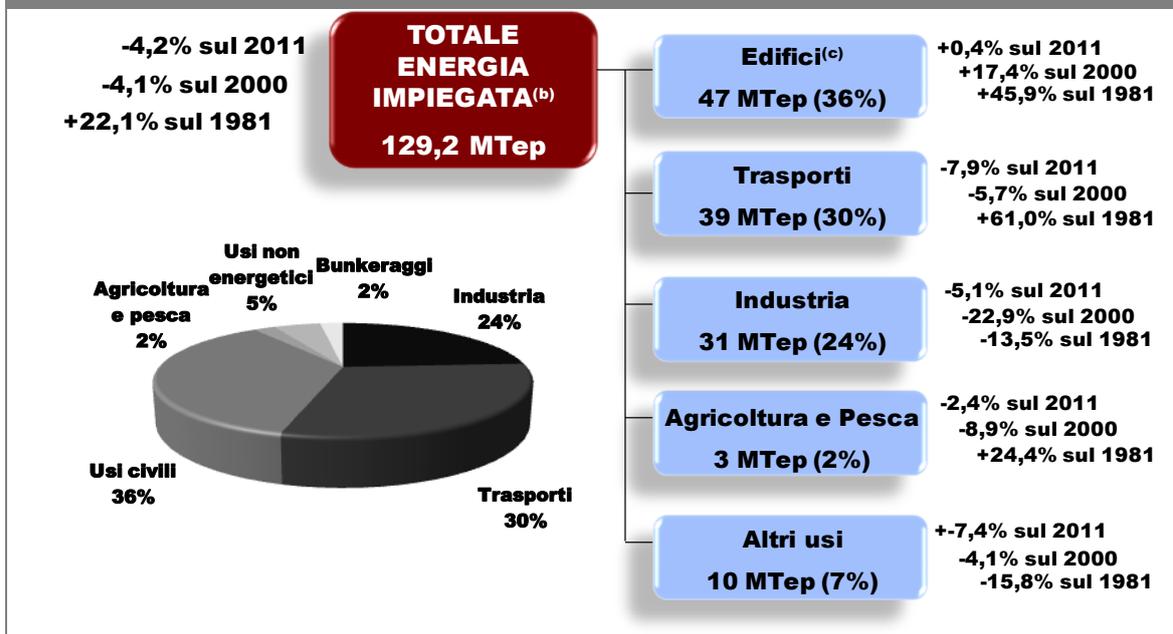
*Nelle pagine che seguono questo percorso metodologico viene descritto sinteticamente: sia l'analisi dello stock edilizio che l'esercizio di simulazione meritano, nelle sedi più adeguate (laddove si escogitano le strategie più idonee), una trattazione più esauriente. Qui l'intento è quello di rappresentare le potenzialità che il gigantesco – e in buona parte, obsoleto - patrimonio immobiliare nazionale può restituire in termini di riduzione delle emissioni climalteranti, di risparmio nella bolletta energetica, di impatto sull'economia, attraverso una serie di investimenti consistenti, ma per nulla esagerati se solo li si paragona alle risorse assorbite fino ad ora dal fotovoltaico o dagli interventi di manutenzione "incentivati".*

### **5.1. I PRESUPPOSTI ALLA BASE DEL PIANO DI AZIONE NAZIONALE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA**

#### **□ Il sistema energetico italiano: negli edifici il consumo più elevato**

Nel 2012 il patrimonio edilizio italiano ad uso civile (residenziale, uffici e negozi) ha consumato circa 47 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti, una crescita dello 0,8 per cento rispetto al dato 2011. Il settore residenziale è quello che ha registrato il maggior incremento dei consumi (+2,3 per cento), mentre i consumi degli edifici ad uso terziario sono diminuiti dell'1,3 per cento.

BILANCIO ENERGETICO IN ITALIA – 2012

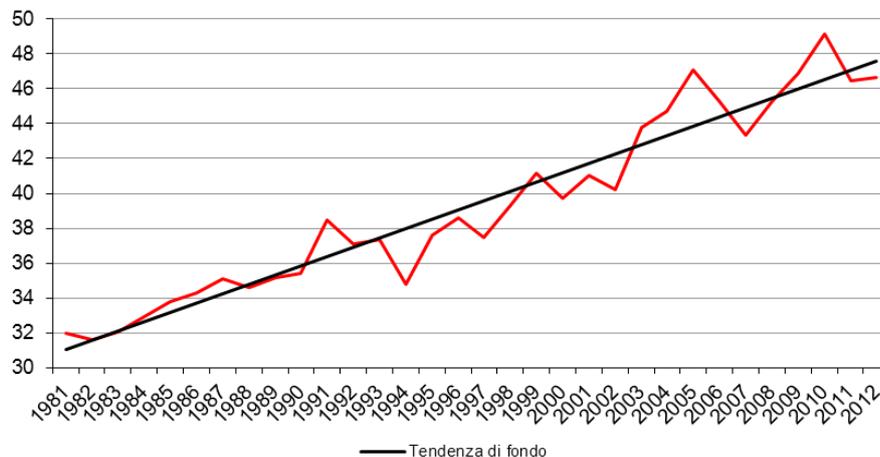


Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dello Sviluppo Economico, Bilancio Energetico Nazionale provvisorio per l'anno 2012 (26 Aprile 2013)

Sulla recente dinamica dei consumi del settore civile ha impattato in modo significativo il fattore climatico per il comparto residenziale e la recrudescenza della crisi economica per il comparto terziario. Temperature invernali decisamente superiori alla media hanno determinato il consistente calo del biennio 2006-2007 (-8 per cento), mentre un successivo decremento delle temperature invernali ha generato gli aumenti del periodo seguente.

Ampliando l'analisi al medio-lungo periodo, possiamo individuare un trend di fondo di incremento costante e sostenuto dei consumi degli edifici. Alla base di tale tendenza di fondo si riscontrano più fenomeni concomitanti che lavorano in direzioni opposte: verso l'incremento dei consumi (l'ampliamento dello stock edilizio, l'incremento della quantità di beni durevoli energivori detenuti dalle famiglie) e verso il contenimento degli stessi (maggiore efficienza degli impianti con ciclo di vita medio-breve, normativa tecnica più restrittiva in termini di efficienza degli involucri edilizi). In ogni caso, nel periodo 1990-2012, il settore degli usi civili è quello che ha aumentato maggiormente i propri consumi energetici (+35 per cento, contro il +27 per cento dei trasporti e la diminuzione dei consumi industriali). Schematizzando: tendenza di fondo all'incremento, oscillazioni di breve termine intorno a questo trend determinate dai fattori climatici.

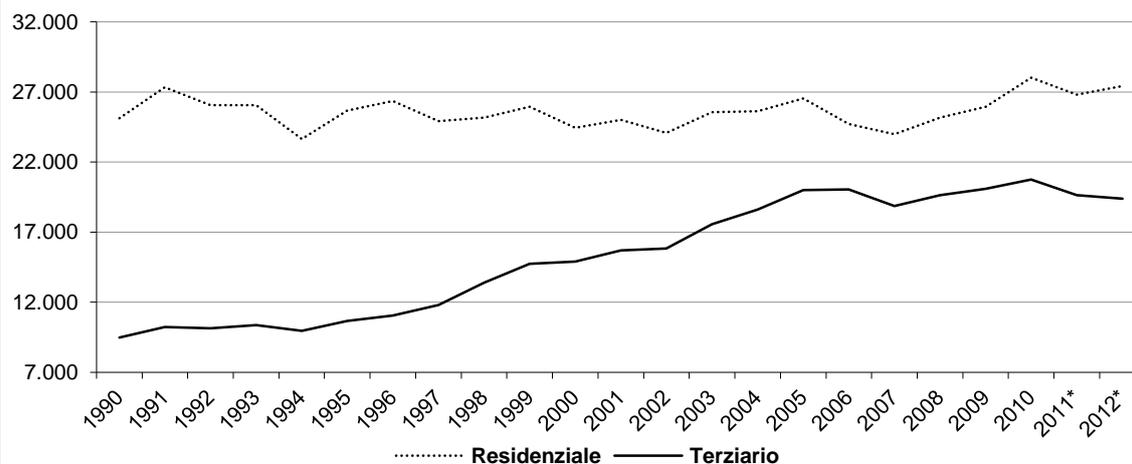
**CONSUMO DI ENERGIA PER USI CIVILI: IL TREND DI LUNGO PERIODO**  
**MILIONI DI TONNELLATE EQUIVALENTI DI PETROLIO**



Fonte: elaborazione Cresme su dati Mi.S.E. ed ENEA

I consumi residenziali manifestano rilevanti oscillazioni come conseguenza dei fenomeni climatici, mentre i consumi del settore terziario appaiono più costanti nel loro trend crescente. Tra il 1990 ed il 2012, i consumi degli edifici residenziali sono cresciuti solo del 9,2 per cento, mentre i consumi provenienti dal settore terziario sono aumentati del 104,5 per cento. Una dinamica che rispecchia la maggiore crescita dello stock edilizio terziario rispetto a quello residenziale, oltre che la terziarizzazione dell'economia.

**SETTORE RESIDENZIALE E TERZIARIO, I CONSUMI (KTEP / ANNO)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dello Sviluppo Economico e ENEA

---

## ❑ **Cosa chiede l'Unione Europea: le Direttive**

Le principali misure intraprese dall'Ue sono volte a definire un dettagliato quadro regolamentare al fine di orientare le politiche in materia di energia e clima fino al 2050. I principali obiettivi strategici sono la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, la sicurezza dell'approvvigionamento energetico, e il sostegno alla crescita, alla competitività e all'occupazione.

L'UE si è espressa principalmente attraverso due direttive: la 2010/31 e la 2012/27.

I punti chiave della 2010/31/UE, vincolanti per gli Stati membri erano sommariamente i seguenti: l'adozione di una metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici; la definizione di requisiti minimi di prestazione energetica tali da conseguire livelli ottimali in funzione dei costi; la definizione degli obiettivi intermedi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione entro il 31 dicembre 2015; entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere "edifici a energia quasi zero". Gli edifici di nuova costruzione di proprietà e occupati dalle amministrazioni pubbliche (compresi gli edifici scolastici) devono rispettare gli stessi criteri a partire dal 31 dicembre 2018; l'adozione di un sistema di certificazione della prestazione energetica degli edifici; l'adozione delle misure necessarie per prescrivere ispezioni periodiche degli impianti di riscaldamento e climatizzazione degli edifici.

La direttiva 2010/31/UE è stata in larga misura recepita attraverso il D.L. n° 63 del 4 giugno 2013. La prima parte del decreto legge (artt. 2-13) è finalizzata a recepire la direttiva ed evitare le procedure di infrazione, in sintesi disciplina:

- la metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche: saranno definite con decreto ministeriale le modalità di applicazione della metodologia di calcolo e l'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi alle nuove costruzioni e a ristrutturazioni importanti (ciclo di vita e costi/benefici);
- il piano d'azione per la promozione "energia quasi zero": gli edifici di nuova costruzione occupati o di proprietà della Pubblica Amministrazione dovranno essere a "energia quasi zero" a partire dal 31 dicembre 2018 e tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a "energia quasi zero" a partire dal 31 dicembre 2014;
- l'attestazione della prestazione energetica: l'attestato di prestazione energetica è rilasciato per tutti gli immobili costruiti, oggetto di ristrutturazione importante, venduti o locati e deve essere affisso negli edifici occupati dalla Pubblica Amministrazione e/o aperti al pubblico;
- lo sviluppo degli strumenti finanziari;
- l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;
- l'ispezione periodica degli impianti termici;
- i requisiti degli esperti;
- la gestione di governo dell'attuazione;

---

La seconda parte del decreto legge 63/2013 (art.14-16) è finalizzata al sostegno all'edilizia e alla riqualificazione energetica, attraverso misure di incentivazione fiscale dei relativi interventi, di cui si tratta nella prima parte del documento.

**La Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica** adottata dall'Unione europea è entrata definitivamente in vigore il 4 dicembre 2012, e dovrà essere recepita dagli Stati membri nei rispettivi ordinamenti nazionali entro il *5 giugno 2014*. In pratica gli Stati membri hanno a disposizione ancora tre mesi per mettere in vigore tutte le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla Direttiva. Essa stabilisce una serie di misure comuni per la promozione dell'efficienza energetica all'interno dell'Unione europea **mirate a garantire e ad accelerare il raggiungimento dell'obiettivo "20-20-20"**.

Nell'ambito del settore edilizio, la più significativa novità introdotta è relativa alla **riqualificazione energetica degli edifici**. Gli Stati membri devono adottare entro il 30 aprile 2014, e successivamente aggiornata ogni tre anni, **una strategia a lungo termine per mobilitare investimenti nella riqualificazione del parco nazionale di edifici residenziali e terziari, sia pubblici che privati**, al fine di migliorare la prestazione energetica del parco immobiliare.

In particolare tale strategia deve includere:

- una ricognizione del parco immobiliare nazionale;
- l'individuazione di approcci alle ristrutturazioni efficaci in termini di costi, pertinenti al tipo di edificio e alla zona climatica;
- una stima fondata su prove del risparmio energetico atteso, nonché dei benefici in senso lato.

Per quanto riguarda, invece, **l'edilizia pubblica**, la Direttiva stabilisce l'obbligo di riqualificare gli edifici del governo centrale e di garantire che la prestazione energetica degli edifici destinati a subire ristrutturazioni di grande portata sia migliorata al fine di soddisfare i requisiti minimi di prestazione energetica. In particolare viene stabilito che ciascuno Stato membro, **dal 1° gennaio 2014, deve garantire che il 3 % della superficie** coperta utile totale degli edifici riscaldati e/o raffreddati di proprietà pubblica del proprio governo centrale (e da esso occupati) sia riqualificata ogni anno.

**E' pertanto evidente che il presupposto alla base di una qualsivoglia strategia – o *action plan* - deve necessariamente essere la conoscenza delle quantità, delle caratteristiche tipologiche e costruttive, dei consumi energetici dei 12,5 milioni di edifici e delle relative 35 milioni di unità immobiliari che ne fanno parte. Non solo: le azioni strategiche da porre in**

---

**campo dovranno mirare all'ottimizzazione delle risorse, al sostegno della crescita economica, dell'occupazione e della ricerca e innovazione.**

**□ Infine: gli obiettivi Europa 20-20-20 e quelli della strategia energetica nazionale**

**Gli obiettivi per l'Italia, delineati dalla UE** attraverso il "Pacchetto 20-20-20", erano riferiti a tre ambiti generali:

1. Riduzione delle emissioni di gas serra (CO<sub>2</sub> equivalenti) pari al -18% rispetto al 2005 (472 milioni di tonnellate al 2020 rispetto ai 575 milioni di tonnellate emessi nel 2005)
2. Incremento dell'incidenza delle fonti rinnovabili rispetto ai consumi finali dal 10% nel 2010 al 17% nel 2020
3. Obiettivo non vincolante di ridurre i consumi energetici primari del 20% rispetto allo "scenario inerziale 2020" determinato nel 2010; lo scenario inerziale prevedeva un consumo di energia primaria di 209 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti; ci si attendeva, dunque, una riduzione a 167 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti.

**La Strategia Energetica Nazionale approvata nel marzo 2013 si prefigge di superare tutti e tre gli obiettivi** assegnati dal "Pacchetto 20-20-20" ponendo, sempre per il 2020, i seguenti nuovi obiettivi:

1. riduzione delle emissioni di gas serra (CO<sub>2</sub> equivalenti) pari al -21% rispetto al 2005 (455 milioni di tonnellate al 2020 rispetto ai 575 milioni di tonnellate emessi nel 2005)
2. incremento dell'incidenza delle fonti rinnovabili rispetto ai consumi finali dal 10% nel 2010 al 19-20% nel 2020
3. ridurre i consumi energetici primari del 24% rispetto allo "scenario inerziale 2020" determinato nel 2010; lo scenario inerziale prevedeva un consumo di energia primaria di 209 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti; ci si attendeva, dunque, una riduzione a 158 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti. Un risultato analogo dovrà essere raggiunto in termini di consumi finali, ovvero il -24% rispetto al allo "scenario inerziale 2020" determinato nel 2010 (126 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti nel 2020 rispetto alle 167 previste dallo scenario tendenziale)

**A che punto era l'Italia nel 2012:**

1. emissioni gas serra: 468,1 milioni di tonnellate CO<sub>2</sub> equivalenti stimate da ISPRA, pari al -18,6% rispetto al 2005
2. incidenza delle fonti rinnovabili sul CIL (consumo interno lordo) pari al 15,1% (27% sui consumi elettrici)

- 
3. consumo Interno lordo pari a 176,3 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti; il -15,6% rispetto a quanto prevede lo “scenario inerziale” per il 2020; il consumo finale era pari a 129,2 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti pari al -22,6% rispetto allo scenario tendenziale.

#### **Risultati attesi nella Strategia Energetica Nazionale rispetto ai consumi:**

1. -10% dei consumi residenziali (circa 3-4 Mtep/anno in meno)
2. -10% dei consumi nella Pubblica Amministrazione (circa 2 Mtep/anno in meno)
3. -10% dei consumi nell'industria (circa 3-4 Mtep/anno in meno)
4. -16% dei consumi nei trasporti (circa 6 Mtep/anno in meno)

I risparmi attesi nelle diverse destinazioni finali (residenziale, industria, trasporti e P.A.) dovrebbe ripartirsi nelle seguenti funzioni d'uso/fonti energetiche: circa il 40% proveniente dai trasporti (combustibili), circa il 37% dal riscaldamento degli edifici e circa il 23% dai consumi elettrici.

#### **5.2. L'APPROCCIO METODOLOGICO PER LA STIMA DEI CONSUMI E DEGLI INVESTIMENTI**

Appare evidente che, per rispondere alle richieste dell'Unione Europea e per soddisfare gli obiettivi ancor più ambiziosi della Strategia Energetica Nazionale, è necessario disporre di un piano di azione articolato sull'analisi del patrimonio edilizio in termini di consistenza, di consumi e di caratteristiche tipologiche e costruttive dello stock edilizio. Tale piano di azione dovrebbe essere affiancato da strumenti di simulazione degli impatti che diano la possibilità di tarare gli effetti sui singoli segmenti di analisi e di valutare la graduazione degli obiettivi da raggiungere.

Come si è già visto, sia l'UE che la SEN pongono un accento sull'esempio che deve venire dal patrimonio immobiliare pubblico e sullo sforzo da compiere in generale sull'edilizia esistente. Si è scelto, dunque, di analizzare il settore degli uffici pubblici, quello delle scuole ed infine quello residenziale.

Quello che segue è la simulazione di uno dei possibili scenari che possono essere posti in atto e prende origine dal percorso di analisi che si compone di 4 passaggi:

1. l'analisi del patrimonio edilizio sulla base di una segmentazione per zone climatiche e della tipologia edilizia – attraverso puntuali indagini - consente di conoscere la vetustà degli edifici, la propensione alla riqualificazione, la dotazione di impianti, le tipologie dimensionali, le condizioni di manutenzione, la conformazione degli involucri edilizi;

- 
2. la stima dei consumi termici ed elettrici degli edifici – ulteriori indagini svolte hanno consentito la determinazione dei consumi energetici specifici (KWh/mq/anno) e dei consumi complessivi negli edifici per tipologia edilizia e per destinazione d'uso;
  3. l'individuazione del mix di interventi di riqualificazione energetica – sono stati elaborati analizzando, ed integrando dove necessario, i dati ENEA per la riqualificazione energetica; si è potuto stimare il risparmio energetico specifico per metro quadrato di superficie coperta degli edifici da riqualificare ed il costo parametrico di tali interventi; il mix di interventi è stato adattato alle differenti condizioni climatiche e alle diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

Sulla base delle informazioni dimensionali degli edifici, dei consumi specifici e del costo parametrico degli interventi è stato possibile calcolare tutte le informazioni derivate, dall'investimento complessivo, all'occupazione attivata, dalle emissioni di CO<sub>2</sub> al periodo di rientro degli investimenti.

### **5.3. LA SINTESI DEI RISULTATI**

Allo scopo di soddisfare, in termini di impatto sui consumi, le attese dalla Strategia energetica nazionale (-10%) è stata sviluppata una simulazione che considera: la condizione attuale dei diversi segmenti edilizi per fasce di assorbimento energetico; il mix di interventi di riqualificazione ottimale ed efficace; gli importi di spesa necessari; il risparmio (in termini di emissioni di CO<sub>2</sub> ed economici) che si otterrebbe in conseguenza di tali interventi; l'impatto sull'occupazione; i tempi di rientro degli investimenti.

**EDIFICI DIREZIONALI PUBBLICI** – lo stock di edifici pubblici per ufficio è, al 2013, di 13.680 unità che consumano ogni anno oltre 4,3 TeraWattora tra consumi termici ed elettrici per una spesa annua delle Pubbliche Amministrazioni di circa 644 milioni di euro.

Il segmento più energivoro, individuato nell'ultimo quintile di consumi (il 20% degli edifici che ha consumi più elevati), conta 2.740 edifici per un consumo di quasi 1,2 TWh pari a 177 milioni di euro annui.

Applicando un mix di interventi a tale patrimonio, differenziato per zona climatica, è possibile ridurre il consumo del 41% facendo scendere la "bolletta energetica" a 104 milioni di euro annui per un risparmio di 73 milioni l'anno. In termini complessivi significa che intervenendo solo sul 20% degli immobili più energivori è possibile abbattere i consumi dell'intero patrimonio del -11,3%. Gli investimenti necessari per gli interventi di riqualificazione risultano essere poco superiori ai 900 milioni di euro ed il pay back time dell'investimento è di 12,5 anni senza incentivi e si riduce a 4,4 anni nel caso di incentivazione analoga all'attuale 65%. La riduzione delle emissioni di gas serra

---

risulta essere di oltre 130 mila tonnellate. In termini occupazionali, gli investimenti effettuati attiverrebbero quasi 13.500 addetti.

**SCUOLE** – lo stock di edifici ad uso scolastico nel 2013 risulta di 52.000 unità che consumano ogni anno oltre 9,6 TeraWattora tra consumi termici ed elettrici per una spesa annua dei Circoli Didattici di circa 1,3 miliardi di euro. Il segmento più energivoro, individuato nell'ultimo quintile di consumi (il 20% degli edifici che ha consumi più elevati), conta 10.400 edifici per un consumo di oltre 2,6 TWh pari a 351 milioni di euro annui. Applicando un mix di interventi differenziato per zona climatica a tale patrimonio è possibile ridurre il consumo del 48,3% facendo scendere la "bolletta energetica" a 181 milioni di euro annui per un risparmio di 169 milioni l'anno. In termini complessivi significa che intervenendo solo sul 20% degli immobili più energivori è possibile abbattere i consumi dell'intero patrimonio del -13,1%. Gli investimenti necessari per gli interventi di riqualificazione sarebbero di circa 3,6 miliardi di euro ed il pay back time dell'investimento è di 21,2 anni senza incentivi e si riduce a 7,4 anni nel caso di incentivazione analoga all'attuale 65%. La riduzione delle emissioni di gas serra risulta di 312 mila tonnellate. In termini occupazionali, gli investimenti effettuati attiverrebbero oltre 53.700 addetti.

**EDIFICI RESIDENZIALI** – lo stock di edifici ad uso abitativo nel 2013 ammonta a 11,8 milioni di unità che consumano ogni anno quasi 319 TeraWattora tra consumi termici ed elettrici, per una spesa annua delle famiglie di oltre 45 miliardi di euro. Il segmento più energivoro, individuato nell'ultimo quintile di consumi (il 20% degli edifici che ha consumi più elevati), conta quasi 2,4 milioni di edifici per un consumo di quasi 105 TWh pari a oltre 14,5 miliardi di euro annui. Applicando un mix di interventi differenziato per zona climatica a tale patrimonio è possibile ridurre il consumo del 39,3% facendo scendere la "bolletta energetica" a 8,8 miliardi di euro annui per un risparmio di 5,7 miliardi l'anno. In termini complessivi significa che intervenendo solo sul 20% degli immobili più energivori è possibile abbattere i consumi dell'intero patrimonio del -12,6%. Gli investimenti necessari per gli interventi di riqualificazione sarebbero di circa 111 miliardi di euro ed il pay back time dell'investimento sarebbe di 19,4 anni senza incentivi e si ridurrebbe a 6,8 anni nel caso di incentivazione analoga all'attuale 65%. La riduzione delle emissioni di gas serra sarebbe di 9,5 milioni di tonnellate. In termini occupazionali, gli investimenti effettuati attiverrebbero oltre 1.650.000 addetti.

---

### 5.3.1. Il patrimonio di edifici per uffici pubblici

La stima delle principali misure:

13.700	Edifici ad uso esclusivo di uffici pubblici
23,6	Milioni di mq di superficie coperta
1,3	TWh di consumo elettrico
3,0	TWh di consumo termico
644	Milioni di euro di bolletta energetica
24,8	Milioni di mq di pareti esterne (al netto di porte e finestre)
10,4	Milioni di mq di porte esterne e finestre
0,2%	Il tasso incrementale annuo delle nuove costruzioni (misurato negli ultimi 10 anni)
1,3%	Gli edifici annualmente interessati da interventi di R&M

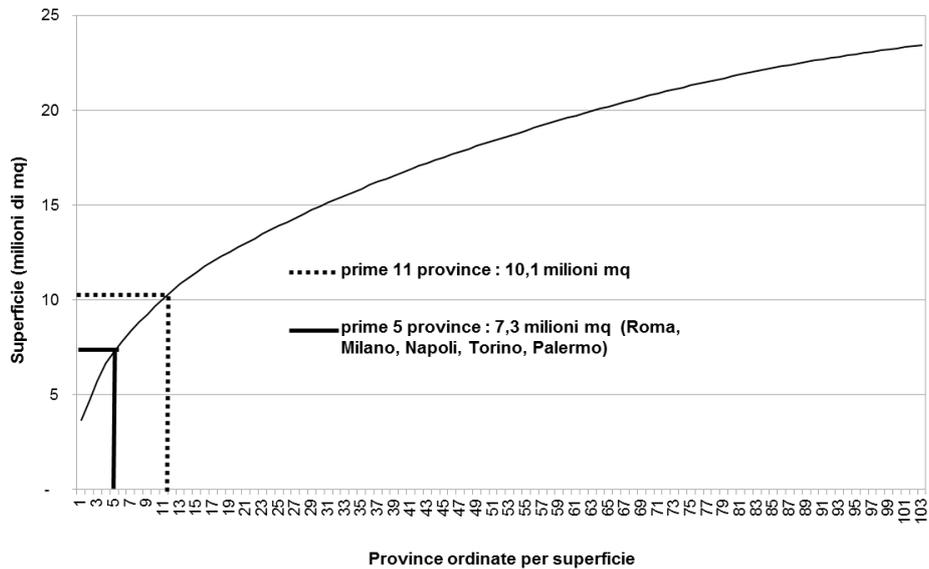
In Italia, lo stock edilizio destinato ad uffici (pubblici e privati) ammonta a oltre 65.000 edifici ad uso esclusivo (non sono compresi quindi gli uffici presenti in immobili destinati prevalentemente ad altra destinazione). Di questi, gli edifici destinati ad uffici pubblici sono 13.675. La superficie coperta complessiva, di tali edifici, misura 23,6 milioni di mq. ed ha una concentrazione territoriale piuttosto elevata: quasi un terzo delle superfici complessive sono presenti in cinque province.

In termini monetari, il consumo energetico stimato è pari a 644 milioni di euro l'anno, derivante da un consumo di 1.274 GWh per gli usi elettrici e di 3.029 GWh di consumi termici.

Si tratta di un patrimonio edilizio prevalentemente "vecchio": il 49% è stato realizzato prima del 1945 e le nuove costruzioni destinate agli stessi scopi annualmente sono nell'ordine dei 25-30 fabbricati.

Piuttosto rarefatti anche gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria compiuti su tale patrimonio, secondo l'indagine condotta dal CRESME, gli immobili sottoposti a interventi di una certa rilevanza (sono escluse le tinteggiature e le piccole riparazioni) rappresentano ogni anno l'1,3%, circa 175 edifici.

## LIVELLO DI CONCENTRAZIONE TERRITORIALE DEGLI EDIFICI PER UFFICI PUBBLICI

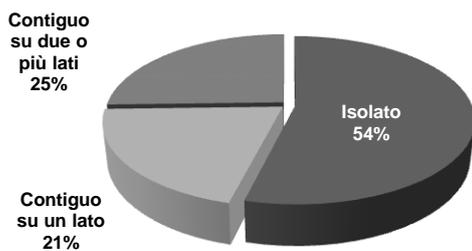


Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

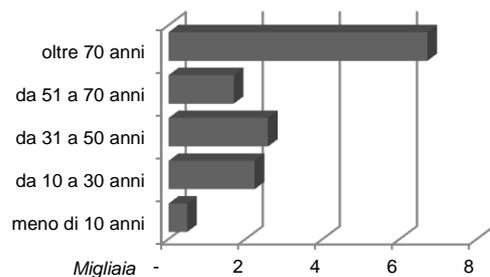
## □ Le caratteristiche costruttive degli edifici

### GLI ASPETTI STRUTTURALI

#### CARATTERISTICHE DI CONTIGUITÀ - N° EDIFICI



#### EDIFICI PER UFFICI PUBBLICI PER ETÀ



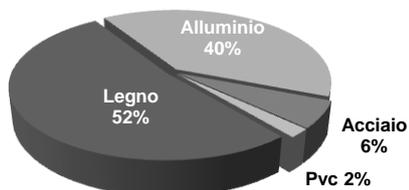
Il 12% degli edifici presenta delle parti non utilizzate. Il 54% è completamente isolato sui quattro lati, il 46% è contiguo su due o più lati con altri fabbricati.

Il 47% si sviluppa su tre, quattro o cinque piani, il 41% è fatto di soli due piani e il 31% ha piani interrati. Il numero medio di vani scala è di 1,4 per l'84% degli edifici che hanno il vano scala interno. Il 30% ha il piano terra aperto (pilotis).

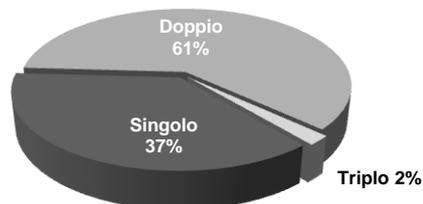
Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## I SERRAMENTI

### CARATTERISTICHE DEL TELAIO INFISSI



### CARATTERISTICHE DEL VETRO INFISSI

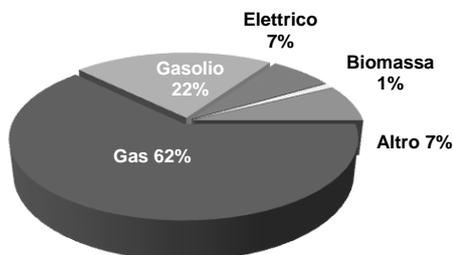


Ogni stanza di tali fabbricati ha mediamente una o due finestre (rispettivamente il 29% e il 52%). L'11% ne ha tre e l'8% ne ha più di tre. Il telaio è prevalentemente in legno (52,3%) seguito dall'alluminio (40%), dall'acciaio (6%) e dal pvc (2%). Il 61% delle finestre montano il doppio vetro, il 2% il triplo vetro. Il 45% delle finestre ha superficie inferiore a 2 mq, mentre il 18% ha una superficie maggiore di 5 mq. La maggior parte di tali fori finestra servono stanze con superfici unitarie comprese fra 10 e 25 mq.

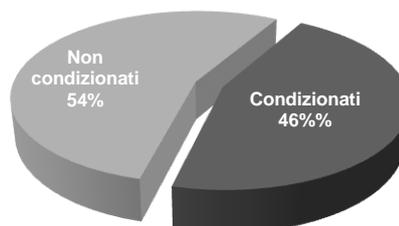
Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## GLI IMPIANTI

### CARATTERISTICHE ALIMENTAZIONE/COMBUSTIBILE



### PRESENZA DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO



Il combustibile maggiormente impiegato è il gas (62%) seguito dal gasolio (22%), e dall'elettricità (7%). I tubi del circuito di distribuzione sono prevalentemente in traccia (89%). Il sistema di emissione dell'aria più adoperato è costituito da radiatori (71%) seguito dai termoconvettori (17%) e dal fan-coil (9%). Il 34% degli edifici possiede un sistema di regolazione della temperatura per ogni stanza.

Nel 46% degli edifici è presente un sistema di climatizzazione, la maggior quota di questi (66%) dispone di un sistema fisso (split) mentre il 23% utilizza la pompa

Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## SIMULAZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RIDUZIONE DI CO<sub>2</sub> ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO DI EDIFICI PUBBLICI DESTINATI A UFFICI

Situazione oggi				
	Numero edifici	Superficie edifici (Mln. mq)	Consumi complessivi (Mln. €)	Consumi complessivi (GWh)
<b>ITALIA</b>	<b>13.680</b>	<b>23,6</b>	<b>644</b>	<b>4.303</b>
- Zona ABC	3.900	6,1	138	864
- Zona D	3.840	8,2	219	1.464
- Zona EF	5.940	9,3	287	1.976

Fonte: CRESME

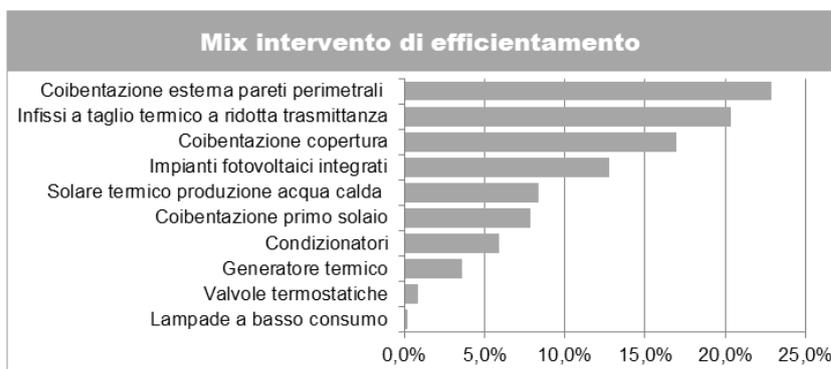
*Dall'analisi delle condizioni energetiche del patrimonio edilizio è stato individuato...*

*... il 20% degli edifici più energivori in tre gruppi di zone climatiche con un consumo complessivo pari a 1.184 GWh (il 27,5% del totale) pari a 177 Mln. €...*

Il segmento «energivoro»				
	Numero edifici	Superficie edifici (Mln. mq)	Consumi complessivi (Mln. €)	Consumi complessivi (GWh)
<b>ITALIA</b>	<b>2.740</b>	<b>4,7</b>	<b>177</b>	<b>1.184</b>
- Zona ABC	780	1,2	39	241
- Zona D	770	1,6	61	406
- Zona EF	1.190	1,9	78	537

Fonte: CRESME

*Per il segmento «energivoro» è stato individuato il mix di interventi più efficace*



Fonte: CRESME

Costo intervento	
	Investimenti (Mln. €)
<b>ITALIA</b>	<b>903</b>
- Zona ABC	202
- Zona D	303
- Zona EF	398

Fonte: CRESME

Stima del risparmio segmento energivoro				
	CONSUMI		RISPARMIO segmento più energivoro	
	Prima dell'intervento (Mln. €)	Dopo l'intervento (Mln. €)	(Mln. €)	%
<b>ITALIA</b>	<b>177</b>	<b>104</b>	<b>-73</b>	<b>-41,0%</b>
- Zona ABC	39	24	-14	-36,8%
- Zona D	61	36	-25	-40,8%
- Zona EF	78	44	-34	-43,3%

Fonte: CRESME

*Un investimento di 903 milioni di euro consentirebbe di abbattere i costi energetici degli edifici sottoposti ad interventi di 73 milioni di euro annui (-41,0%). Il risparmio aumenta dalle zone climatiche più calde (-36,8%) a quelle più fredde (-43,3%)*

**ESITI**

Riqualificando solo il 20% di immobili più energivori, si otterrebbe un risparmio sui consumi complessivi dell'intero patrimonio edilizio degli uffici pubblici pari all'11,3%

Consumo e risparmio totale post-interventi				
	CONSUMI		RISPARMIO	
	Situazione attuale (Mln. €)	Situazione post-intervento (Mln. €)	Dal segmento più energivoro (Mln. €)	%
<b>ITALIA</b>	<b>644</b>	<b>571</b>	<b>-73</b>	<b>-11,3%</b>
- Zona ABC	138	123	-14	-10,3%
- Zona D	219	194	-25	-11,3%
- Zona EF	287	253	-34	-11,7%

Fonte: CRESME

Gli interventi di riqualificazione energetica si ripagherebbero in 12,5 anni senza l'ausilio di incentivi e in 4,4 anni con una incentivazione paragonabile all'attuale 65%. Ogni KWh risparmiato costerebbe 1,7 € e la CO<sub>2</sub> non emessa compenserebbe oltre 42 mila nuove automobili che percorrono 25 mila Km annui

Bilancio di sostenibilità				
	CO <sub>2</sub> risparmiata (kt)	Costo del risparmiato € per KWh	Pay back time senza incentivi (anni)	Pay back time con incentivi (anni)
<b>ITALIA</b>	<b>-133</b>	<b>1,7</b>	<b>12,5</b>	<b>4,4</b>
- Zona ABC	-26	2,0	14,3	5,0
- Zona D	-45	1,6	12,2	4,3
- Zona EF	-62	1,5	11,9	4,2

Fonte: CRESME

Spesa degli interventi e ricaduta occupazionale				
	Investimento (Mln. €)	Ricaduta occupazionale		
		Diretta	Indotta	Totale
<b>ITALIA</b>	<b>903</b>	<b>8.990</b>	<b>4.495</b>	<b>13.485</b>
- Zona ABC	202	2.011	1.005	3.016
- Zona D	303	3.019	1.510	4.529
- Zona EF	398	3.960	1.980	5.940

Fonte: CRESME

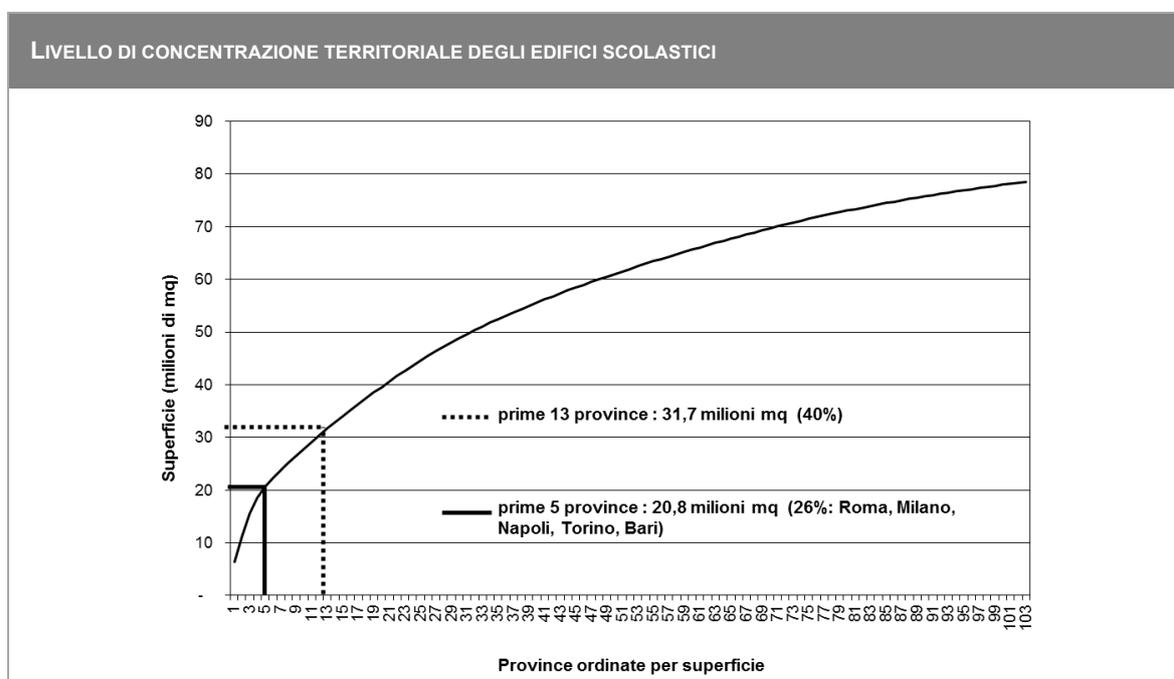
L'occupazione attivata dagli investimenti di 903 milioni di € è stimato in quasi 13.500 addetti

### 5.3.2. Il patrimonio di edifici scolastici

La stima delle principali misure:

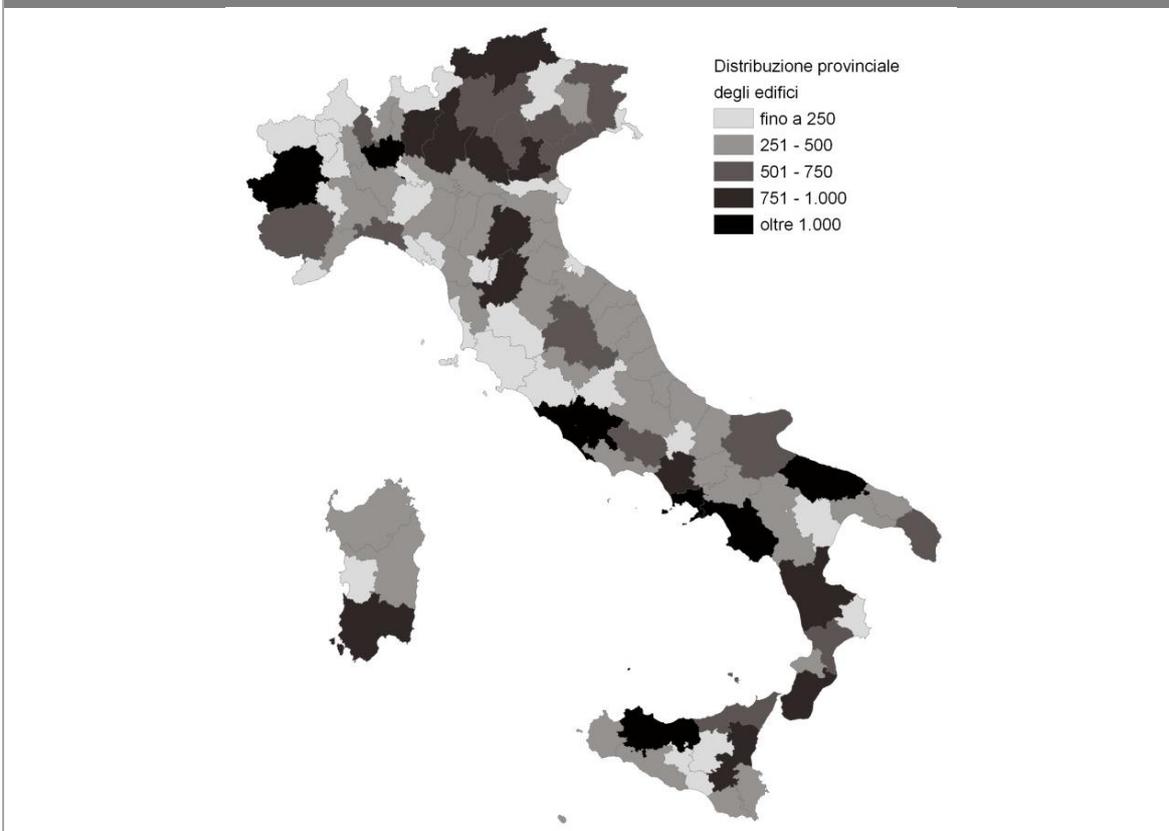
52.000	Edifici ad uso scolastico
73,4	Milioni di mq di superficie coperta
1,4	TWh di consumo elettrico
8,2	TWh di consumo termico
1.300	Milioni di euro di bolletta energetica
60,2	Milioni di mq di pareti esterne (al netto di porte e finestre)
18,7	Milioni di mq di porte esterne e finestre
0,4%	Il tasso incrementale annuo delle nuove costruzioni (misurato negli ultimi 10 anni)
1,7%	Gli edifici annualmente interessati da interventi di R&M

Al 2013 si stimano sul territorio nazionale **52.010 edifici ad esclusivo o prevalente uso scolastico**. La superficie complessiva è di 73,4 milioni di mq. Il 40% della superficie è concentrato nelle prime 13 province (le **prime tre sono Roma, Milano e Napoli**). La metà (50%) si distribuisce nelle prime 20 province. Circa il 29% si trova in comuni di piccola dimensione demografica (fino a 5 mila abitanti), e altrettanti nei comuni di dimensione medio-piccola.



Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## DISTRIBUZIONE PROVINCIALE DEGLI EDIFICI SCOLASTICI NEL 2013

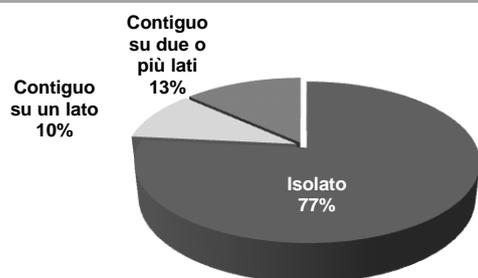


Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

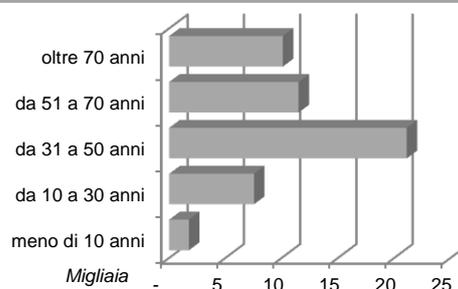
### Le caratteristiche costruttive degli edifici

#### GLI ASPETTI STRUTTURALI

##### CARATTERISTICHE DI CONTIGUITÀ - N° EDIFICI



##### EDIFICI SCOLASTICI PER ETÀ



La quota maggiore di edifici (39%) ha dimensione compresa tra 1.000 e 3.000 mq, con una superficie media di 1.819 mq. Il 43% circa degli edifici si divide tra 3 classi di superfici: il 16% ha una superficie compresa tra

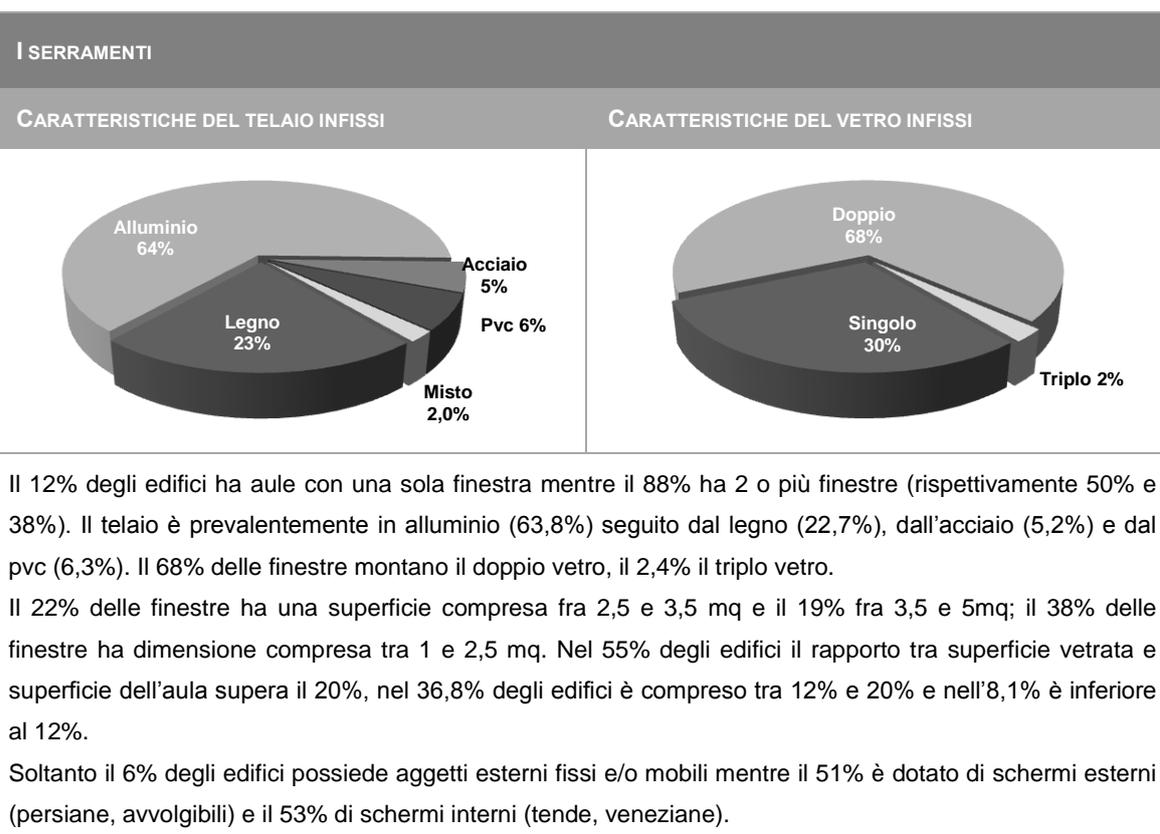
751 a 1.000 mq (media 899 mq), il 14% tra 501 e 750 mq (media 631 mq) e il 13% tra 351 e 500 mq (media 435 mq).

Le scuole collocate all'interno di un unico edificio sono l'83% e il restante 17% sono complessi di edifici. Il 77% dei fabbricati è completamente isolato, il 13% è contiguo su due o più lati con altri fabbricati e il 10% è contiguo su un unico lato. La grande maggioranza degli edifici è totalmente utilizzato (l'87%) e l'11% lo è soltanto parzialmente. L'1,7% degli edifici è in fase di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, parziale o totale.

Dal punto di vista costruttivo, si ha una netta prevalenza di strutture miste in cemento armato e muratura che rappresentano il 67% del totale, a cui seguono la muratura portante in pietra e mattoni (15%), e la muratura portante in laterizio (14%). Soltanto il 2% degli edifici ha una struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati.

Oltre il 51% degli edifici scolastici si sviluppa per 2 piani fuori terra e quasi il 55% delle strutture non ha elevatori meccanici. In media si hanno 1,6 scale interne ogni edificio, 1,2 scale esterne e 1,4 scale di sicurezza.

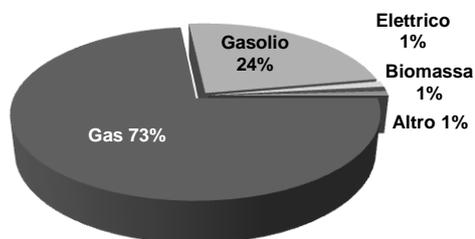
Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME



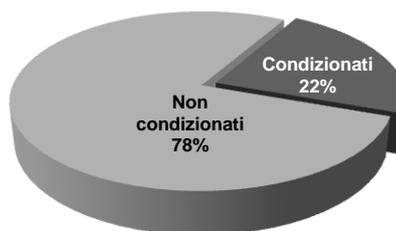
Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## GLI IMPIANTI

### CARATTERISTICHE ALIMENTAZIONE/COMBUSTIBILE



### PRESENZA DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO



Il 97% degli edifici ha un impianto di riscaldamento di tipo tradizionale. Il combustibile maggiormente impiegato è il gas (73%) seguito dal gasolio e olio combustibile (24%). I tubi del circuito di distribuzione sono prevalentemente in traccia (87%).

Il sistema di emissione dell'aria è costituito essenzialmente da radiatori (93%) con una minima percentuale di fan-coil (4,4%) e di pannelli radianti (3,2%). Il 61% degli edifici possiede un unico sistema di regolazione della temperatura per l'intero edificio e soltanto il 12% ne ha uno in ogni stanza, mentre l'8% ne dispone uno in ogni piano.

Nel 79% degli edifici non è presente l'impianto di condizionamento, nel 19% degli edifici è presente ma separato dal generatore principale e nel 2% è integrato nel generatore principale. Gran parte degli impianti di condizionamento sono fissi – split - (85%) e soltanto il 2% sono mobili, l'11% degli edifici utilizza pompe di calore.

Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## SIMULAZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RIDUZIONE DI CO<sub>2</sub> ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO DI EDIFICI SCOLASTICI

Situazione oggi				
	Numero edifici	Superficie edifici (Mln. mq)	Consumi complessivi (Mln. €)	Consumi complessivi (GWh)
<b>ITALIA</b>	<b>52.000</b>	<b>84,7</b>	<b>1.297</b>	<b>9.633</b>
- Zona ABC	14.500	26,6	308	2.187
- Zona D	12.700	16,7	248	1.843
- Zona EF	24.800	41,3	740	5.602

Fonte: CRESME

Dall'analisi delle condizioni energetiche del patrimonio edilizio è stato individuato...

... il 20% degli edifici più energivori in tre gruppi di zone climatiche con un consumo complessivo pari a 2.610 GWh (il 27,0% del totale) pari a 351 Mln. €...

Il segmento «energivoro»				
	Numero edifici	Superficie edifici (Mln. mq)	Consumi complessivi (Mln. €)	Consumi complessivi (GWh)
<b>ITALIA</b>	<b>10.400</b>	<b>16,9</b>	<b>351</b>	<b>2.610</b>
- Zona ABC	2.900	5,3	85	600
- Zona D	2.550	3,3	68	503
- Zona EF	4.950	8,3	198	1.508

Fonte: CRESME

Per il segmento «energivoro» è stato individuato il mix di interventi più efficace



Fonte: CRESME

COSTO INTERVENTO	
	Investimenti (Mln. €)
<b>ITALIA</b>	<b>3.599</b>
- Zona ABC	977
- Zona D	679
- Zona EF	1.943

Fonte: CRESME

	CONSUMI		RISPARMIO segmento più energivoro	
	Prima dell'intervento (Mln. €)	Dopo l'intervento (Mln. €)	(Mln. €)	%
<b>ITALIA</b>	<b>351</b>	<b>181</b>	<b>-169</b>	<b>-48,3%</b>
- Zona ABC	85	47	-38	-44,8%
- Zona D	68	35	-33	-48,1%
- Zona EF	198	100	-99	-49,8%

Fonte: CRESME

Un investimento di 3,6 miliardi di euro consentirebbe di abbattere i costi energetici degli edifici sottoposti ad interventi di 181 milioni di euro annui (-48,3%). Il risparmio aumenta dalle zone climatiche più calde (-44,8%) a quelle più fredde (-49,8%)

## ESITI

Riqualificando solo il 20% di immobili più energivori, si otterrebbe un risparmio sui consumi complessivi dell'intero patrimonio edilizio scolastico pari al 13,1%

Consumo e risparmio totale post-interventi				
	CONSUMI		RISPARMIO	
	Situazione attuale (Mln. €)	Situazione post-intervento (Mln. €)	Dal segmento più energivoro (Mln. €)	%
<b>ITALIA</b>	<b>1.297</b>	<b>1.128</b>	<b>-169</b>	<b>-13,1%</b>
- Zona ABC	308	271	-38	-12,3%
- Zona D	248	216	-33	-13,1%
- Zona EF	740	641	-99	-13,4%

Fonte: CRESME

Gli interventi di riqualificazione energetica si ripagherebbero in 21,2 anni senza incentivi e in 7,4 anni con una incentivazione paragonabile all'attuale 65%. Ogni KWh risparmiato costerebbe 2,7 € e la CO<sub>2</sub> non emessa compenserebbe quasi 100 mila nuove automobili che percorrono 25 mila Km annui

Bilancio di sostenibilità				
	CO <sub>2</sub> risparmiata (kt)	Costo del risparmiato € per KWh	Pay back time senza incentivi (anni)	Pay back time con incentivi (anni)
<b>ITALIA</b>	<b>-312</b>	<b>2,7</b>	<b>21,2</b>	<b>7,4</b>
- Zona ABC	-70	3,3	25,8	9,0
- Zona D	-60	2,6	20,8	7,3
- Zona EF	-182	2,4	19,7	6,9

Fonte: CRESME

Spesa degli interventi e ricaduta occupazionale				
	Investimento (Mln. €)	Ricaduta occupazionale		
		Diretta	Indotta	Totale
<b>ITALIA</b>	<b>3.599</b>	<b>35.813</b>	<b>17.907</b>	<b>53.720</b>
- Zona ABC	977	9.722	4.861	14.582
- Zona D	679	6.754	3.377	10.131
- Zona EF	1.943	19.338	9.669	29.007

Fonte: CRESME

L'occupazione attivata dagli investimenti di 3,6 miliardi di € è stimato in quasi 54 mila addetti

---

### 5.3.3. Il patrimonio di edifici residenziali

La stima delle principali misure:

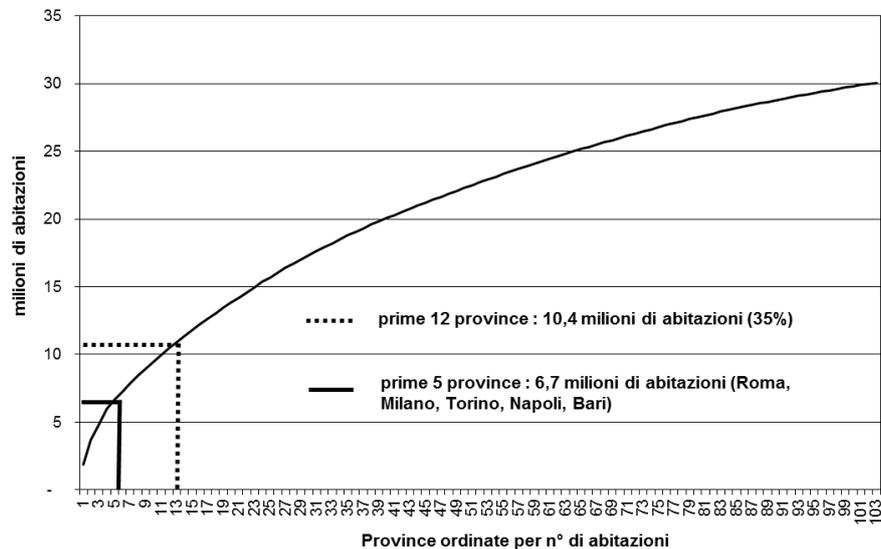
11,8	Milioni di edifici ad uso abitativo
30,3	Milioni abitazioni
4.822	Milioni di mq di superficie coperta
69,5	TWh di consumo elettrico
249,5	TWh di consumo termico
45.223	Milioni di euro di bolletta energetica
4.140	Milioni di mq di pareti esterne (al netto di porte e finestre)
1.142	Milioni di mq di porte esterne e finestre
0,4%	Il tasso incrementale annuo delle nuove costruzioni (misurato negli ultimi 10 anni)
5,6%	Gli edifici annualmente interessati da interventi di R&M

Al 2013, il patrimonio residenziale stimato è pari a **30.300.000 abitazioni**, di queste il 35% è concentrato nelle prime 12 province **e ben il 22% nelle sole prime cinque province**. Il 50% si distribuisce nelle prime 23 province. Gli **edifici risultano 11.824.000 e si distribuiscono sul territorio in misura relativamente meno concentrata** in considerazione del fatto che nelle province con maggior numero di abitazioni sono presenti edifici di maggiori dimensioni.

Più del 60% degli edifici esistenti nel Paese ha più di quarant'anni. Nelle città capoluogo di provincia, fra soli dieci anni, 4/5 delle abitazioni saranno in edifici costruiti più di quarant'anni fa. Nelle quattordici città metropolitane esse saranno l'85%.

Lo stock edilizio è formato da un consistente numero di edifici costruiti prima della seconda guerra mondiale (il 30,1% degli edifici) per una quota meno evidente di unità abitative (il 22% delle abitazioni) con un numero di alloggi per edificio pari a solo 1,9. Dal dopoguerra fino a tutti gli anni '90 l'edificato abitativo italiano si è espanso enormemente (il 70% degli edifici e il 78% delle abitazioni si riferisce a tale periodo) con un incremento del numero medio di alloggi per edificio che resta relativamente basso (2,7). Solo l'ultimo ciclo immobiliare (post 2001) evidenzia una concentrazione più elevata su edifici di dimensioni più elevate (il 4,5% degli edifici e il 9,2% delle abitazioni è stato costruito dopo il 2001) raggiungendo le 5,2 abitazioni per edificio.

## LIVELLO DI CONCENTRAZIONE TERRITORIALE DEGLI EDIFICI

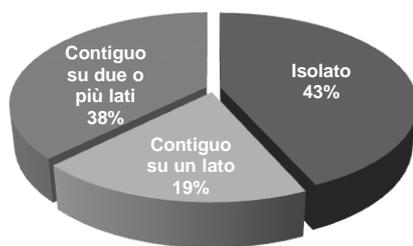


Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

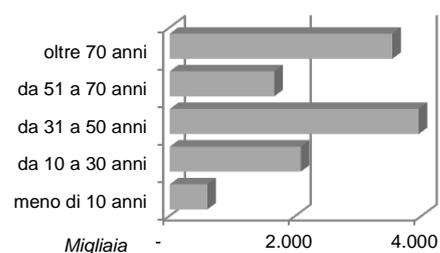
## Le caratteristiche costruttive degli edifici

### GLI ASPETTI STRUTTURALI

#### CARATTERISTICHE DI CONTIGUITÀ - N° EDIFICI



#### EDIFICI RESIDENZIALI PER ETÀ



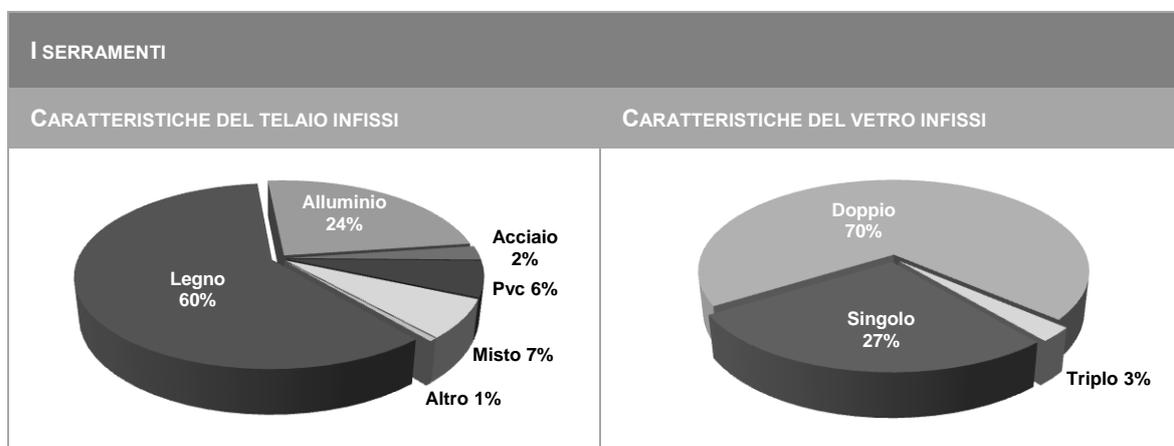
Il 43% degli edifici è completamente isolato sui quattro lati mentre il 19% presenta un solo lato di contiguità e 38% ha almeno due lati in condivisione con altri edifici.

Il 40% degli edifici ha da tre a cinque piani, il 37% ha due piani e circa il 14% oltre cinque piani. Quasi il 46% degli edifici ha una copertura a falde inclinate con sottotetto non abitabile; il 23% circa ha falde inclinate e sottotetto abitabile; le coperture piane interessano il 32% degli edifici e risultano in maggioranza praticabili. Il piano terra è chiuso da pareti o vetrate in oltre due edifici su tre mentre la quota rimanente si divide quasi equamente in completamente aperto (pilotis) e parzialmente aperto. Circa il 43% degli edifici presenta piani interrati. L'utilizzo dei piani terra aperti o parzialmente chiusi è nel 48% dei casi per il

ricovero autoveicoli. I negozi sono presenti nell'11% dei casi. L'1,6% degli edifici è in pessimo stato di conservazione e ben il 28% è in condizioni soltanto "discrete". Gli interventi che hanno attinenza con l'efficientamento energetico vedono interessate il 64% delle abitazioni (periodo 2001 – 2011). La maggior parte degli interventi riguarda la climatizzazione (quasi il 70% ha cambiato o installato una caldaia e quasi il 33% ha installato o sostituito il condizionatore).

Meno frequenti ma in quota consistente, risultano gli interventi effettuati sui serramenti (quasi il 20% di abitazioni con sostituzione di infissi e vetri), sui radiatori e sugli scaldacqua. Pochi interventi in termini numerici sono stati effettuati relativamente a impianti di produzione energia e di isolamento esterno (meno del 4%).

Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

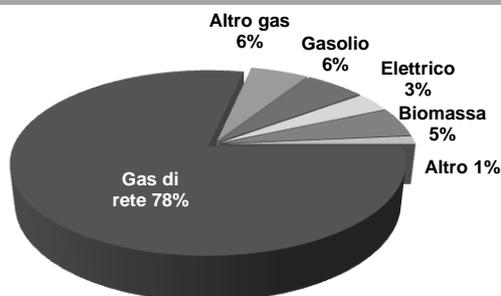


L'84% delle abitazioni è composta di almeno quattro locali separati e dotati di finestre (compresi bagni e cucine). Il 41% delle abitazioni ha una superficie compresa tra 76 e 100 metri quadrati ma una quota equivalente risulta più ampia con ben il 23% oltre i 120 mq. In media le abitazioni italiane hanno 6,9 finestre. Il telaio è prevalentemente in legno (60%) seguito dall'alluminio (24%), dal PVC (6%) e dai materiali accoppiati (7%). Il 70% delle finestre montano il doppio vetro, il 2,6% il triplo vetro; sono ancora presenti nel 27% dei casi finestre con vetro singolo. Per quanto riguarda i sistemi ombreggianti, solo il 5,7% possiede oggetti esterni fissi e il 12% oggetti mobili (prevalentemente tende da sole); il 49% è dotato di schermi esterni (persiane, avvolgibili) e il 33% di schermi interni (tende, veneziane).

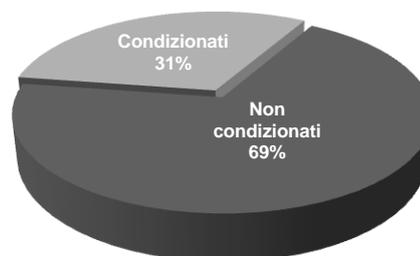
Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## GLI IMPIANTI

### CARATTERISTICHE ALIMENTAZIONE/COMBUSTIBILE



### PRESENZA DI IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO



Il 94% delle abitazioni è dotata di impianto fisso di riscaldamento e il 31% anche o solo di impianto di raffrescamento. L'impianto di riscaldamento è prevalentemente di tipo autonomo (83%), alimentato a gas di rete (il 78%) o da rifornire (6%); il gasolio è ancora utilizzato dal 6% delle abitazioni e il 5% utilizza biomasse (in prevalenza legna da ardere ma anche pellets e cippato).

Il sistema di emissione dell'aria più adoperato è costituito quasi esclusivamente da radiatori (93%) seguito da pannelli radianti (3%) e da termoconvettori (2%). Quasi l'84% delle abitazioni ha un sistema di regolazione della temperatura (66% termostato programmabile e 11,5% valvole termostatiche). Ben il 36% delle abitazioni utilizza anche altri sistemi per il riscaldamento; di queste circa la metà è dotata di un camino e la quota rimanente è dotata di stufe (principalmente a combustibili solidi o elettriche) o di pompa di calore. Gli impianti di condizionamento sono per oltre il 94% costituiti da unità esterna e split/multisplit; solo il 3% delle abitazioni è servita da apparecchi mobili. Il 56% delle abitazioni ha una sola unità esterna motocondensante e il 32% ne ha due; va segnalato che nel 4% dei casi sono presenti oltre tre unità esterne. La produzione di acqua calda sanitaria avviene usualmente (76% dei casi) con la stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento (caldaia combinata) mentre il 24% delle abitazioni ha uno scalda-acqua separato. L'alimentazione dello scalda-acqua è per il 52% elettrica e per il 38% a gas (prevalentemente metano o di città ma per il 4% è da rifornire o in bombole).

Ben il 20% delle abitazioni utilizza fonti energetiche rinnovabili anche se la maggior parte è costituita da riscaldamento a legna, pellets e cippato. Circa il 3% delle abitazioni è dotato di impianto solare termico e poco meno del 3% di un impianto solare fotovoltaico.

Gli utilizzatori elettrici per l'illuminazione sono principalmente lampade fluorescenti (46%) e tradizionali a bulbo (21%) con quote rilevanti di lampade al neon (15%) e di alogene (15%). Gli impianti per la sicurezza e relativi alla domotica vedono un'ampia presenza di impianti anti-intrusione (21%) e di videocitofonia (16%); il controllo dell'illuminazione (dimmer e sensori) è presente nel 12% delle abitazioni.

Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## SIMULAZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RIDUZIONE DI CO<sub>2</sub> ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO DI EDIFICI RESIDENZIALI

Situazione oggi				
	Numero edifici (Migliaia)	Superficie utile edifici (Mln. mq)	Consumi complessivi (Mln. €)	Consumi complessivi (GWh)
<b>ITALIA</b>	<b>11.824</b>	<b>2.665,3</b>	<b>45.223</b>	<b>318.978</b>
- Zona ABC	3.332	714,9	9.550	63.475
- Zona D	2.784	651,6	10.620	74.681
- Zona EF	5.708	1298,8	25.053	180.822

Fonte: CRESME

Dall'analisi delle condizioni energetiche del patrimonio edilizio è stato individuato...

... il 20% degli edifici più energivori in tre gruppi di zone climatiche con un consumo complessivo pari a 105 mila GWh (il 32,8% del totale) pari a 14.511 Mln. €...

Il segmento «energivoro»				
	Numero edifici (Migliaia)	Superficie utile edifici (Mln. mq)	Consumi complessivi (Mln. €)	Consumi complessivi (GWh)
<b>ITALIA</b>	<b>2.356</b>	<b>533,1</b>	<b>14.511</b>	<b>104.728</b>
- Zona ABC	664	143,0	3.001	20.499
- Zona D	555	130,3	3.404	24.500
- Zona EF	1.137	259,8	8.106	59.729

Fonte: CRESME

Per il segmento «energivoro» è stato individuato il mix di interventi più efficace



Fonte: CRESME

COSTO INTERVENTO	
	Investimenti (Mln. €)
<b>ITALIA</b>	<b>110.563</b>
- Zona ABC	26.456
- Zona D	26.037
- Zona EF	58.071

Fonte: CRESME

	CONSUMI		RISPARMIO segmento più energivoro	
	Prima dell'intervento (Mln. €)	Dopo l'intervento (Mln. €)	(Mln. €)	%
<b>ITALIA</b>	<b>14.513</b>	<b>8.806</b>	<b>-5.707</b>	<b>-39,3%</b>
- Zona ABC	3.001	1.953	-1.049	-34,9%
- Zona D	3.405	2.073	-1.331	-39,1%
- Zona EF	8.107	4.780	-3.327	-41,0%

Fonte: CRESME

Un investimento di 110,6 miliardi di euro consentirebbe di abbattere i costi energetici degli edifici sottoposti ad interventi di 5,7 miliardi di euro annui (-39,3%). Il risparmio aumenta dalle zone climatiche più calde (-34,9%) a quelle più fredde (-41,0%)

Fonte: Indagine, elaborazioni e stime CRESME

## ESITI

Riqualificando solo il 20% di immobili più energivori, si otterrebbe un risparmio sui consumi complessivi dell'intero patrimonio edilizio residenziale pari al 12,6%

Consumo e risparmio totale post-interventi				
	CONSUMI		RISPARMIO	
	Situazione attuale (Mln. €)	Situazione post-intervento (Mln. €)	Dal segmento più energivoro (Mln. €)	%
<b>ITALIA</b>	<b>45.223</b>	<b>39.516</b>	<b>-5.707</b>	<b>-12,6%</b>
- Zona ABC	9.550	8.501	-1.049	-11,0%
- Zona D	10.620	9.289	-1.331	-12,5%
- Zona EF	25.053	21.726	-3.327	-13,3%

Fonte: CRESME

Gli interventi di riqualificazione energetica si ripagherebbero in 19,4 anni senza incentivi e in 6,8 anni con una incentivazione paragonabile all'attuale 65%. Ogni KWh risparmiato costerebbe 2,4 € e la CO<sub>2</sub> non emessa compenserebbe circa 3,0 milioni di nuove automobili che percorrono 25 mila Km annui

Bilancio di sostenibilità				
	CO <sub>2</sub> risparmiata (kt)	Costo del risparmiato € per KWh	Pay back time senza incentivi (anni)	Pay back time con incentivi (anni)
<b>ITALIA</b>	<b>-9.546</b>	<b>2,4</b>	<b>19,4</b>	<b>6,8</b>
- Zona ABC	-1.757	3,2	25,2	8,8
- Zona D	-2.227	2,4	19,6	6,8
- Zona EF	-5.562	2,1	17,5	6,1

Fonte: CRESME

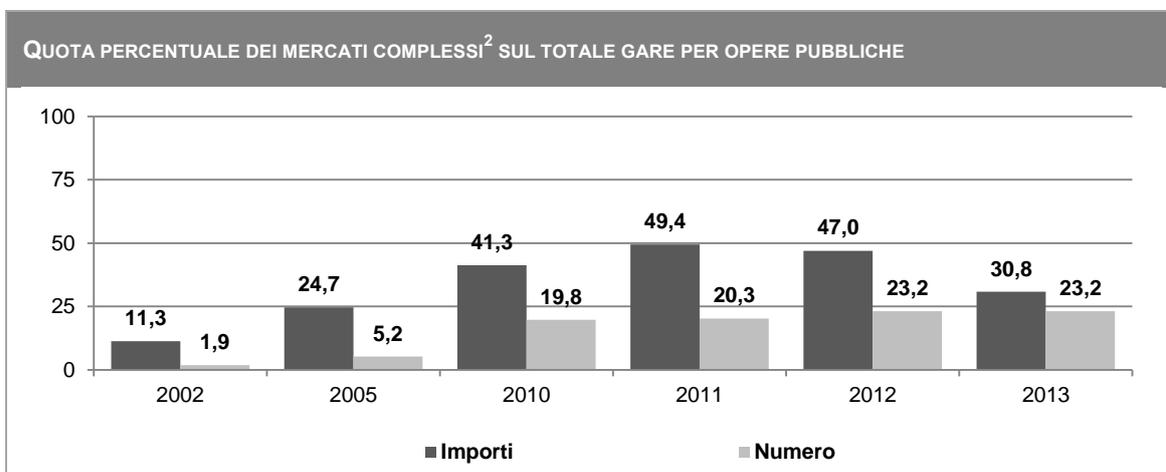
Spesa degli interventi e ricaduta occupazionale				
	Investimento (Mln. €)	Ricaduta occupazionale		
		Diretta	Indotta	Totale
<b>ITALIA</b>	<b>110.563</b>	<b>1.100.327</b>	<b>550.163</b>	<b>1.650.490</b>
- Zona ABC	26.456	263.287	131.644	394.931
- Zona D	26.037	259.119	129.559	388.678
- Zona EF	58.071	577.921	288.961	866.882

Fonte: CRESME

L'occupazione attivata dagli investimenti di 110,6 miliardi di € è stimato in quasi 1,7 milioni di addetti

## 6. LE RISORSE PUBBLICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE ATTRAVERSO I BANDI DI GARA: 5,2 MILIARDI DI EURO NEL 2013, MA ERANO QUASI 10 NEL 2005

Una delle strategie su cui punta il Piano nazionale per le città è il coinvolgimento nei processi di trasformazione urbana, degli operatori privati. Vincoli di bilancio sempre più stringenti e cambiamenti normativi, uniti in alcuni casi alla volontà di esternalizzare dei servizi “no-core” precedentemente svolti dalla PA, hanno portato all’affermazione dei cosiddetti nuovi mercati pubblici, che adesso, dopo anni di consolidamento, devono più opportunamente essere definiti “mercati complessi”, in contrapposizione a quelli tradizionali. Si tratta delle nuove procedure di affidamento e dei nuovi meccanismi di selezione delle imprese entrate in scena nel corso degli anni 2000: il project financing, la costruzione e gestione, la locazione finanziaria immobiliare in costruendo, e non ultimo l’esternalizzazione di servizi attraverso la disciplina del Facility management. Si tratta di un mercato il cui elemento principale è la “complessità” dei contratti, che richiedono al settore pubblico competenze che non sono di solito necessarie negli appalti tradizionali, e al settore privato maggiori rischi.



Fonte: CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

Queste nuove forme di affidamento si distinguono dal mercato tradizionale per via di un maggiore coinvolgimento dei privati, sia nel finanziamento sia nella gestione delle opere. Con il risultato di rendere più sfumati i confini tra capitale pubblico e capitale privato, tra gestione pubblica e gestione privata. Negli anni più recenti i mercati complessi sono stati certo la componente più dinamica del mercato delle opere pubbliche, sebbene nell’ultimo biennio non si siano sottratti al processo di

<sup>2</sup> Comprendono i bandi per l’affidamento di: concessioni di lavori pubblici, concessioni di servizi, appalti di leasing immobiliare in costruendo, altri contratti di PPP nonché i bandi per costruzione/manutenzione e gestione

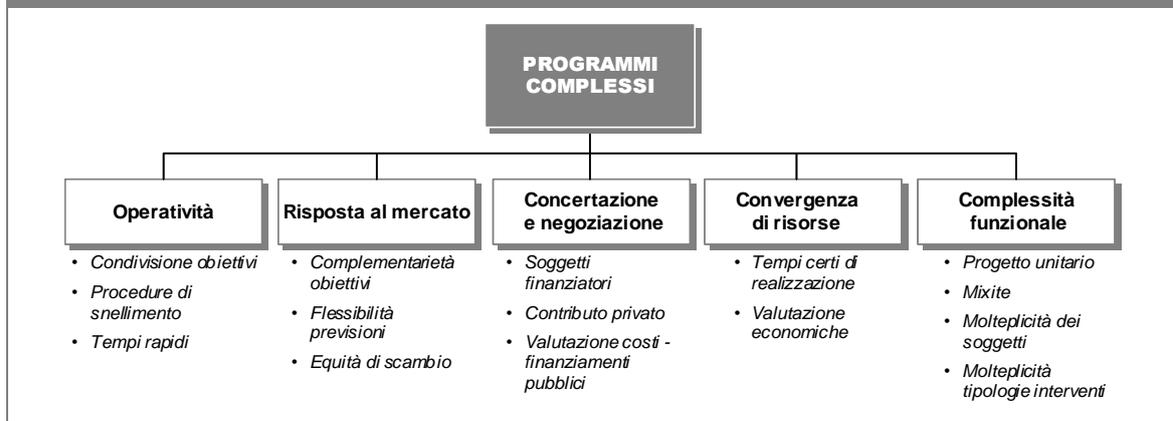
---

riduzione delle risorse pubbliche e di irrigidimento del credito. Basti pensare che nel 2002 il 98% dei bandi pubblicati dalle PA erano di tipo tradizionale, cioè di “sola esecuzione”, con un peso dell’88% sugli importi totali in gara. Dieci anni dopo, nel 2012, queste quote sono scese al 53% del numero dei bandi pubblicati e al 78% degli importi messi a gara. Specularmente, i nuovi mercati pubblici sono passati dal rappresentare meno del 2% delle gare e l’11% degli importi nel 2002, al 23% delle gare e il 47% degli importi nel 2012. Nel 2013 il peso numerico conferma gli stessi livelli di un anno prima, mentre si riduce l’incidenza sugli importi, ma il processo di affermazione sul mercato resta rilevante, con un ruolo centrale giocato dal Partenariato Pubblico Privato.

Uno strumento, quest’ultimo, nelle sue diverse forme, che non interessa solo le opere, ma riguarda anche e soprattutto i processi di trasformazione urbana avviati, soprattutto in passato, attraverso numerosi “Programmi complessi”: Contratti di Quartiere, PII, PRU, PRIU, Prusst. Una stagione che ha visto la sua più ampia fioritura negli anni ’90 e nei primi anni 2000 e che oggi deve essere ridefinita, affinata. Si ricorda solo che in tutti i programmi complessi il contributo privato dovrebbe essere consistente e finalizzato alla realizzazione delle opere pubbliche in eccedenza rispetto alle urbanizzazioni ordinarie secondo meccanismi differenti. La produzione più recente è stata fertile anche se mutevole nei contenuti, nei soggetti coinvolti e negli obiettivi con una crescente partecipazione da parte dei vari operatori del settore.

La sperimentazione non ha conosciuto soste e ha prodotto numerose tipologie di programmi. L’assenza di un quadro chiaro e certo, se da una parte ha reso più lento il ricorso alle nuove procedure, dall’altra ha costituito lo stimolo per mettere a punto nuovi programmi in grado di sperimentare forme attuative e sfruttare opportunità che il piano tradizionale non è in grado di configurare, recepire la domanda innovativa. La loro attuazione è avvenuta attraverso modelli sempre più complessi dal punto di vista dei contenuti, e potenzialmente in grado di sfruttare le opportunità e le potenzialità offerte dal mercato e dal territorio. In questo quadro sono da tenere in considerazione i contenuti del DL 70/2011, che ha ridefinito il quadro normativo finalizzato all’avvio dei processi di rigenerazione urbana, accompagnati da incentivi e snellimenti procedurali, e che ha ampliato la diversificazione dei comportamenti a livello regionale sulla base delle diverse scelte fatte dalle Regioni. Ma è proprio con il Piano nazionale per le Città che si ribadisce la necessità del coinvolgimento delle risorse private nel processo di trasformazione della città, e che si avvia una nuova stagione per la cooperazione tra il pubblico e il privato, in particolare per lo sviluppo di interventi in PPP.

## ELEMENTI CARATTERISTICI DEI PROGRAMMI COMPLESSI



Fonte: elaborazione CRESME

La difficile ricostruzione dello stato dell'arte dei programmi complessi e in generale dei diversi strumenti di intervento urbanistico per la riqualificazione delle città trova, però, una importante chiave di lettura sullo stato dell'arte nel mercato dei bandi di gara per opere pubbliche.

Partendo dalla **definizione della riqualificazione** in base al **concetto ampio di intervento di rigenerazione dello spazio costruito, utile al miglioramento della qualità della vita**, si è suddiviso il mercato delle opere pubbliche in tre macro categorie di intervento principali, cui si è aggiunta una voce residuale. Ovvero servizi essenziali (acqua, energia, illuminazione, telecomunicazione, servizi cimiteriali, smaltimento rifiuti), servizi di base (trasporti, sanità e scolastico-sociale), un terzo contenitore che, oltre al riassetto dei comparti urbani in senso stretto, comprende arredo urbano e verde pubblico, beni culturali, commercio e artigianato, direzionale, centri polivalenti, impianti sportivi, strutture ed impianti per il tempo libero e per il turismo e parcheggi), e poi una voce ulteriore che comprende le opere per il risanamento agrario e forestale nonché altri interventi non classificati nelle tre macro-tipologie principali.

## LA RIPARTIZIONE DEL MERCATO DELLE OPERE PUBBLICHE MACRO AREE DI INTERVENTO

SERVIZI ESSENZIALI	SERVIZI DI BASE	RIQUALIFICAZIONE URBANA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• energia</li> <li>• telecomunicazione</li> <li>• servizi cimiteriali</li> <li>• smaltimento rifiuti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trasporti</li> <li>• sanità</li> <li>• scolastico-sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riassetto dei comparti urbani in senso stretto</li> <li>• arredo urbano e verde pubblico,</li> <li>• beni culturali</li> <li>• commercio e artigianato</li> <li>• direzionale</li> <li>• centri polivalenti,</li> <li>• impianti sportivi</li> <li>• strutture ed impianti per il tempo libero e per il turismo</li> <li>• parcheggi</li> </ul>

Fonte: CRESME

**IL MERCATO DELLE OPERE PUBBLICHE: GARE CENSITE NEL BIENNIO 2012-2013 PER MACRO AREE DI INTERVENTO -  
IMPORTI IN MILIONI DI €**

	2012			2013			Variazione % 2013 / 2012		
	N. TOTALE	di cui con importo segnalato		N. TOTALE	di cui con importo segnalato		N. TOTALE	di cui con importo segnalato	
		N.	Importo		N.	Importo		N.	Importo
Servizi essenziali <sup>(a)</sup>	3.276	2.614	5.882	2.525	2.051	4.951	-22,9	-21,5	-15,8
Servizi di base <sup>(b)</sup>	5.582	5.151	11.829	5.279	4.760	8.999	-5,4	-7,6	-23,9
<b>Riqualificazione urbana<sup>(c)</sup></b>	<b>5.561</b>	<b>4.373</b>	<b>4.533</b>	<b>5.192</b>	<b>4.143</b>	<b>5.214</b>	<b>-6,6</b>	<b>-5,3</b>	<b>15,0</b>
<b>di cui in PPP</b>	<b>2.022</b>	<b>1.036</b>	<b>760</b>	<b>2.118</b>	<b>1.093</b>	<b>1.134</b>	<b>4,7</b>	<b>5,5</b>	<b>49,2</b>
Altro <sup>(d)</sup>	1.403	971	654	1.239	910	771	-11,7	-6,3	17,9
<b>TOTALE</b>	<b>14.419</b>	<b>12.138</b>	<b>22.245</b>	<b>12.996</b>	<b>10.954</b>	<b>19.164</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,8</b>	<b>-13,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

(a): reti (acqua, gas, energia, illuminazione e telecomunicazioni), servizi cimiteriali, smaltimento rifiuti e difesa del suolo

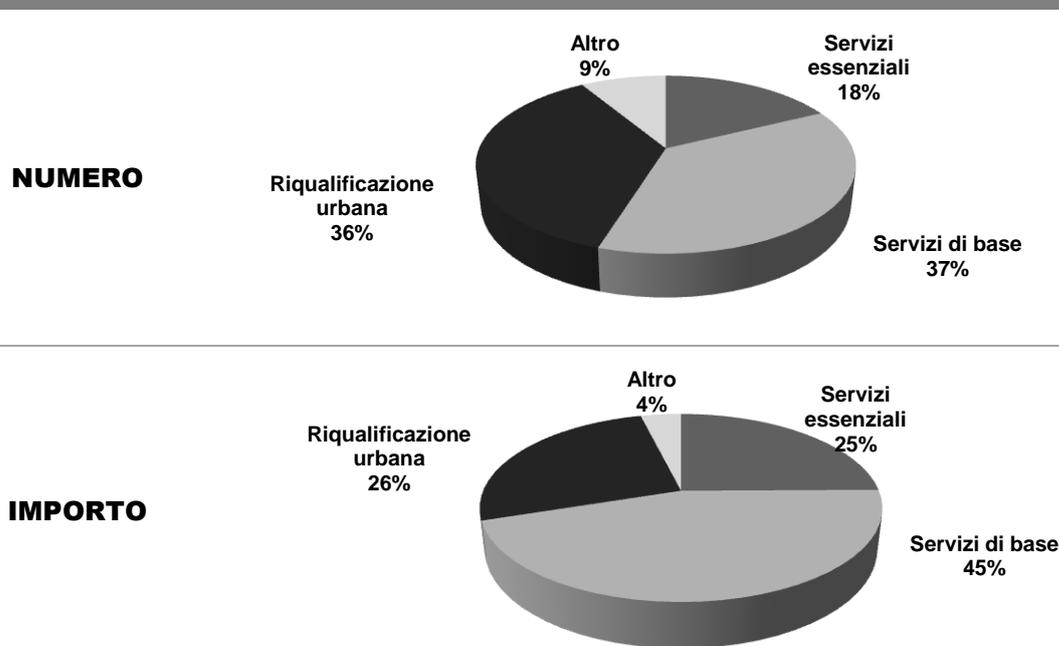
(b): trasporti, sanità e scolastico sociale

(c): arredo urbano e verde pubblico, beni culturali, centri polivalenti, commercio e artigianato, direzionale, impianti sportivi, parcheggi, tempo libero, turismo

(d): opere per la sistemazione agraria e forestale e altre opere non classificabili altrove

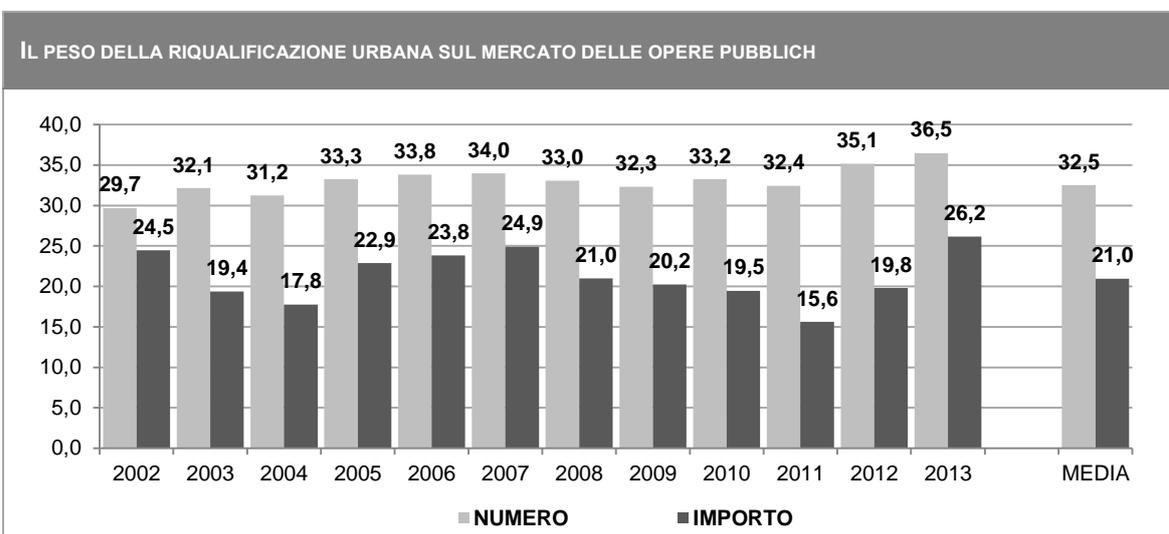
In base ai dati dell'osservatorio CRESME Europa Servizi, i bandi di gara censiti nel 2013 per interventi di riqualificazione urbana sono 5.192, pari ad un volume potenziale di investimenti di oltre 5 miliardi di euro. Nell'ultimo anno concluso rispetto al totale delle opere pubbliche, la riqualificazione urbana rappresenta il 36,5% del numero di gare e il 26% della spesa.

**LAVORI PUBBLICI - NUMERO E IMPORTO DELLE GARE CENSITE NEL 2013 PER MACRO AREE DI INTERVENTO**



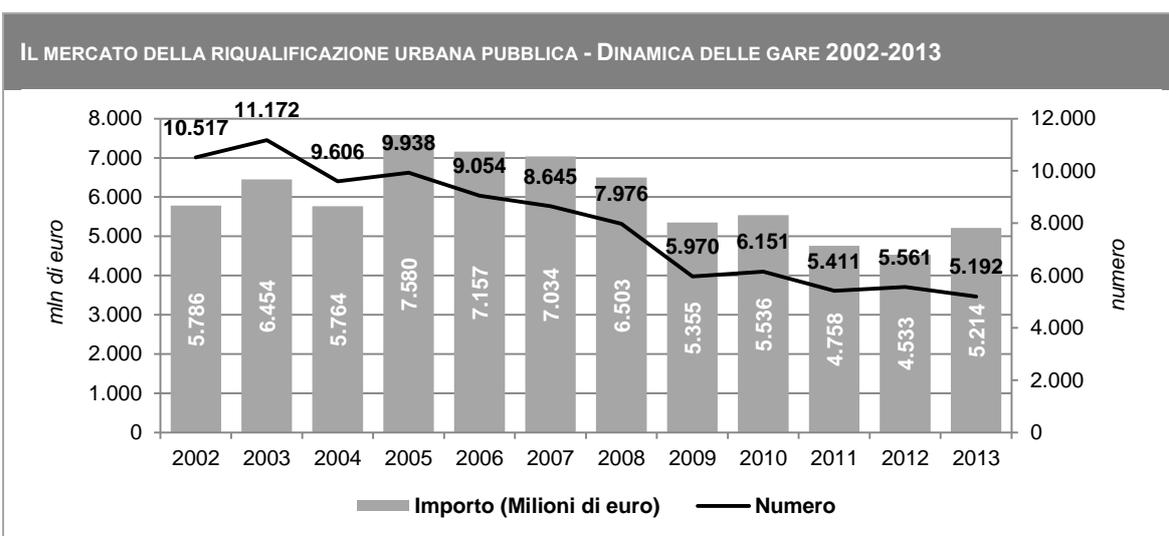
Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Si tratta di un risultato importante, in quanto rappresenta una sensibile affermazione rispetto soprattutto al triennio precedente, quando il peso della spesa per interventi di riqualificazione urbana era inferiore al 20% del totale.



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

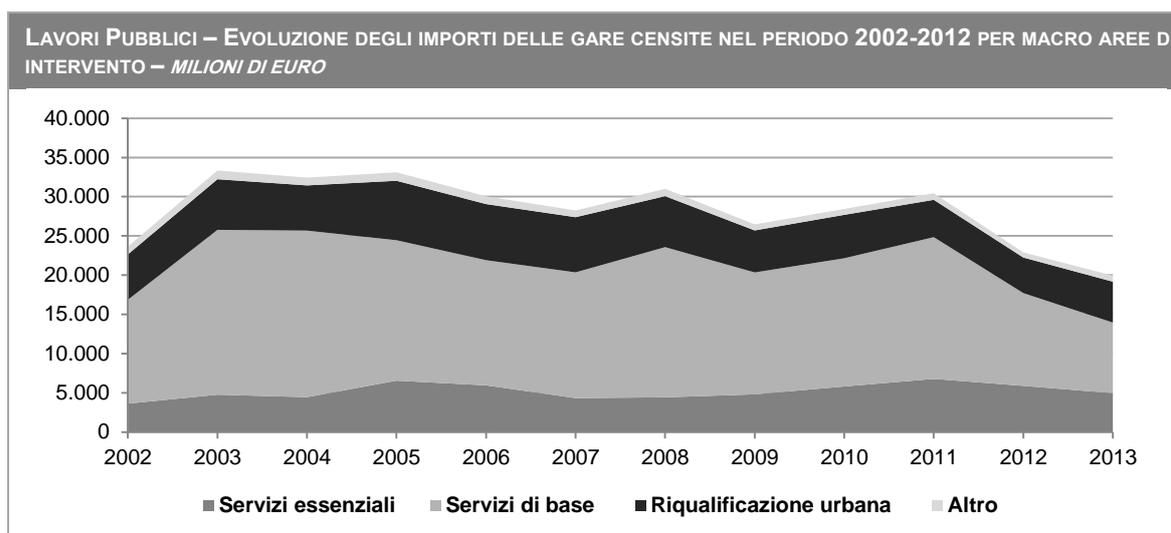
Nel 2013 dunque cresce il ruolo della riqualificazione urbana, ma la crisi non lo risparmia: il numero di gare si riduce infatti del 7%, assai meno comunque di quanto accade per le altre due macro aree di intervento. Ma soprattutto si deve osservare che, a fronte di una drastica riduzione degli importi in gara registrata dai servizi essenziali e dai servizi di base, aumentano gli importi per la riqualificazione urbana, grazie, come vedremo, soprattutto al segmento in PPP.



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

La ripresa del 2013 si inserisce in una dinamica di lungo periodo che mostra come anche il contenitore ampio della riqualificazione urbana non si sia sottratto alla generale tendenza recessiva di tutto il mercato delle opere pubbliche, con un numero di opportunità in calo in ogni settore. Sebbene quello della riqualificazione urbana mostri tassi di decremento più contenuti, il processo, misurato in numero di interventi, è ben sintetizzato da un dato: le 5.192 gare bandite nel 2013 sono pari a circa il 50% rispetto alle 11.172 dei primi anni 2000. Guardando alle dimensioni della spesa la tendenza è di flessione pressoché ininterrotta dal 2005 al 2012, quando le risorse sono passate dal picco massimo di 7,6 miliardi a poco più di 4,5 (-40%). L'inversione di tendenza del 2013 è certo un dato importante, sebbene il mercato rimanga distante dalla domanda potenziale di sei anni prima.

Nel confronto con gli altri settori di intervento emerge però un nuovo aspetto importante: rispetto al numero di interventi promossi nei primi anni 2000, la riqualificazione urbana nel 2013 si attesta, come detto, intorno al 50%, mentre per i servizi essenziali e di base la domanda attuale è inferiore al 40% dei livelli di quegli anni. Per quanto riguarda la spesa invece, con il risultato del 2013 si attesta al 70% rispetto alla potenzialità massima (i 7,6 miliardi del 2005), in linea con la riduzione osservata dalla spesa dei servizi essenziali (nel 2013 pari al 70% del livello massimo raggiunto nel 2011, anno in cui era stata pubblicata la gara da 1,24 miliardi per l'affidamento in concessione del servizio di distribuzione del gas metano nel territorio di Roma Capitale), ma assai superiore al 40% dei servizi di base rispetto al relativo picco raggiunto nel 2004. La riqualificazione urbana si appresta a diventare un "motore delle opere pubbliche".



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

---

## 7. IL PARTENARIATO PUBBLICO E PRIVATO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA: 1,1 MILIARDI DI EURO

L'approccio "complesso" alle problematiche urbane, fondato su un sistema di azioni integrate e negoziate, non esauribile in un intervento di tipo settoriale (la casa, le infrastrutture, i servizi), si basa generalmente (e sinteticamente) sul coinvolgimento dei soggetti privati ai quali si chiede un contributo straordinario in cambio della possibilità di costruire in deroga alla pianificazione vigente, ma coerentemente con gli obiettivi e la filosofia del programma di recupero. Sono nati così nel passato numerose esperienze di programmi integrati. Alla base del funzionamento di questi programmi vi è dunque il principio della contrattazione pubblico-privato che deve avvenire il più possibile in modo trasparente e funzionale agli obiettivi dello specifico programma. Va trovato un equilibrio tra esigenze pubbliche e private in funzione anche dello scenario di riqualificazione, sviluppo o rilancio strategico che si vuole costruire. Il Privato può pagare in opere, servizi e contributi straordinari necessari al perseguimento degli obiettivi pubblici; la Pubblica Amministrazione in cambio può dare premi edificatori, procedure più semplici e dovrebbe, quindi, consentire tempi più brevi e certi.



Fonte: elaborazione CRESME

Un buon programma dai contenuti strategici, coordinato con altri interventi e opere pubbliche a scala maggiore e una strategia complessiva di promozione territoriale, possono aumentare il peso della proposta pubblica nella contrattazione; allo stesso tempo un progetto di sviluppo immobiliare di qualità, sia dal punto di vista funzionale che formale, aumenta il valore della proposta privata a

fini pubblici (riqualificazione urbana). Diversi punti di equilibrio possono quindi essere trovati in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e di riqualificazione urbana.

Certo nella fase attuale di crisi della domanda, di ridimensionamento del mercato immobiliare e di incertezza sui tempi di uscita dall'attuale ciclo delle costruzioni e dell'economia reale in generale, rende più incerti che mai i rendimenti delle operazioni di sviluppo private, complicando il tema della riqualificazione con Partenariato Pubblico Privato e quindi la finalizzazione pubblica di capitali privati.

IL MERCATO DEL PPP: GARE CENSITE NEL BIENNIO 2012-2013 PER MACRO AREE DI INTERVENTO								
IMPORTI IN MILIONI DI €								
	2012				2013			
	N. TOTALE	di cui con importo segnalato	Importo	Importo medio	N. TOTALE	di cui con importo segnalato	Importo	Importo medio
Servizi essenziali	784	362	2.518	6,96	576	285	2.714	9,52
Servizi di base	223	143	4.477	31,31	283	213	1.236	5,80
Riqualificazione urbana	2.022	1.036	760	0,73	2.118	1.093	1.134	1,04
Altro	23	7	29	4,13	22	11	34	3,08
<b>Totale PPP</b>	<b>3.052</b>	<b>1.548</b>	<b>7.784</b>	<b>5,03</b>	<b>2.999</b>	<b>1.602</b>	<b>5.119</b>	<b>3,20</b>
Totale appalti riqualificazione urbana	3.539	3.337	3.773	1,13	3.074	3.050	4.079	1,34
Totale riqualificazione urbana	5.561	4.373	4.533	1,04	5.192	4.143	5.214	1,26
<b>Totale OOPP</b>	<b>14.419</b>	<b>12.138</b>	<b>22.245</b>	<b>1,83</b>	<b>12.996</b>	<b>10.954</b>	<b>19.164</b>	<b>1,75</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

I dati dell'Osservatorio Nazionale del Project Financing, promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME, consentono di fare un punto sulla situazione attuale. Quantificando in primo luogo il ruolo che le diverse forme di partenariato pubblico privato rivestono nell'attivazione di interventi di riqualificazione urbana, nonché osservando l'evoluzione recente.

Nel 2013 le iniziative di PPP adottate per interventi di riqualificazione urbana, nell'accezione ampia prima descritta, sono state 2.118 per un investimento complessivo potenziale di 1,1 miliardi di euro. La necessità di apporto di capitali privati nei processi di trasformazione è un fattore noto, e trova riscontro in una incidenza pari, nel 2013, al 40% del numero di interventi di riqualificazione urbana in PPP sulla riqualificazione urbana complessiva.

Si tratta del livello più alto raggiunto, secondo una progressione di crescita ininterrotta per effetto della quale nel periodo di consolidamento e affermazione del PPP il suo ruolo nell'universo della riqualificazione urbana si è attestato sul 22%, contro il 13% della domanda di servizi essenziali e appena il 2% dei servizi di base.

**IL MERCATO DEL PPP: GARE CENSITE NEL BIENNIO 2012-2013 PER MACRO AREE DI INTERVENTO**

	VARIAZIONE % 2013/2012				COMPOSIZIONE % 2013		
	N. TOTALE	di cui con importo segnalato	Importo	Importo medio	N. TOTALE	di cui con importo segnalato	Importo
Servizi essenziali	-26,5	-21,3	7,8	36,9	25,7	23,4	32,3
Servizi di base	26,9	49,0	-72,4	-81,5	7,3	9,2	57,5
<b>Riqualificazione urbana</b>	<b>4,7</b>	<b>5,5</b>	<b>49,2</b>	<b>41,5</b>	<b>66,3</b>	<b>66,9</b>	<b>9,8</b>
Altro	-4,3	57,1	17,4	-25,3	0,8	0,5	0,4
<b>Totale PPP</b>	<b>-1,7</b>	<b>3,5</b>	<b>-34,2</b>	<b>-36,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Totale appalti riqualificazione urbana	-13,1	-8,6	8,1	18,3			
Totale riqualificazione urbana	-6,6	-5,3	15,0	21,4			
<b>Totale OOPP</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,8</b>	<b>-13,9</b>	<b>-4,5</b>			

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

Più limitato invece il peso in termini economici, attestato sul 22% e soprattutto che nella media degli ultimi anni rimane inferiore a quello riscontrato per le altre due macro tipologie di attività: 43% per i servizi essenziali, 25% per quelli di base in media nel periodo 2005-2013, contro il 17% della riqualificazione urbana.

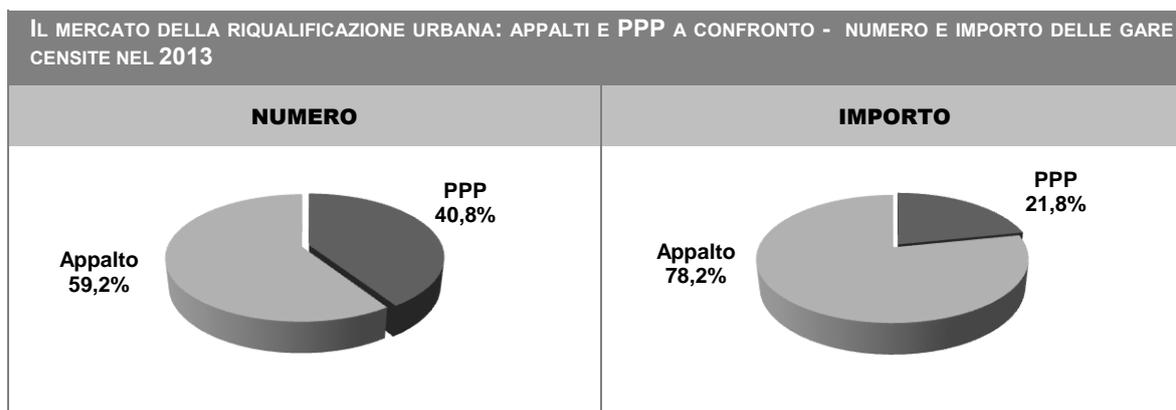
Rapportando il valore del mercato nel 2013 al valore complessivo della produzione del settore delle costruzioni, pari a 166 miliardi (al netto degli investimenti per impianti FER), si osserva una incidenza inferiore all'1% della riqualificazione urbana realizzata attraverso forme di PPP.

Il mercato della riqualificazione urbana in PPP nel 2013, come detto, è quantificato in 2.118 iniziative di importo medio abbastanza modesto, di poco superiore a un milione, contro i 9,5 milioni dei servizi di base e i 5,8 milioni dei servizi essenziali, settori che rappresentano segmenti a fortissima priorità di spesa e in alcuni casi – come la sanità e i trasporti – di elevati livelli di impegno finanziario. Ma, e questo è il dato interessante dell'ultimo anno concluso, la riqualificazione urbana in PPP è l'unico settore a crescere sia in termini numerici che economici.

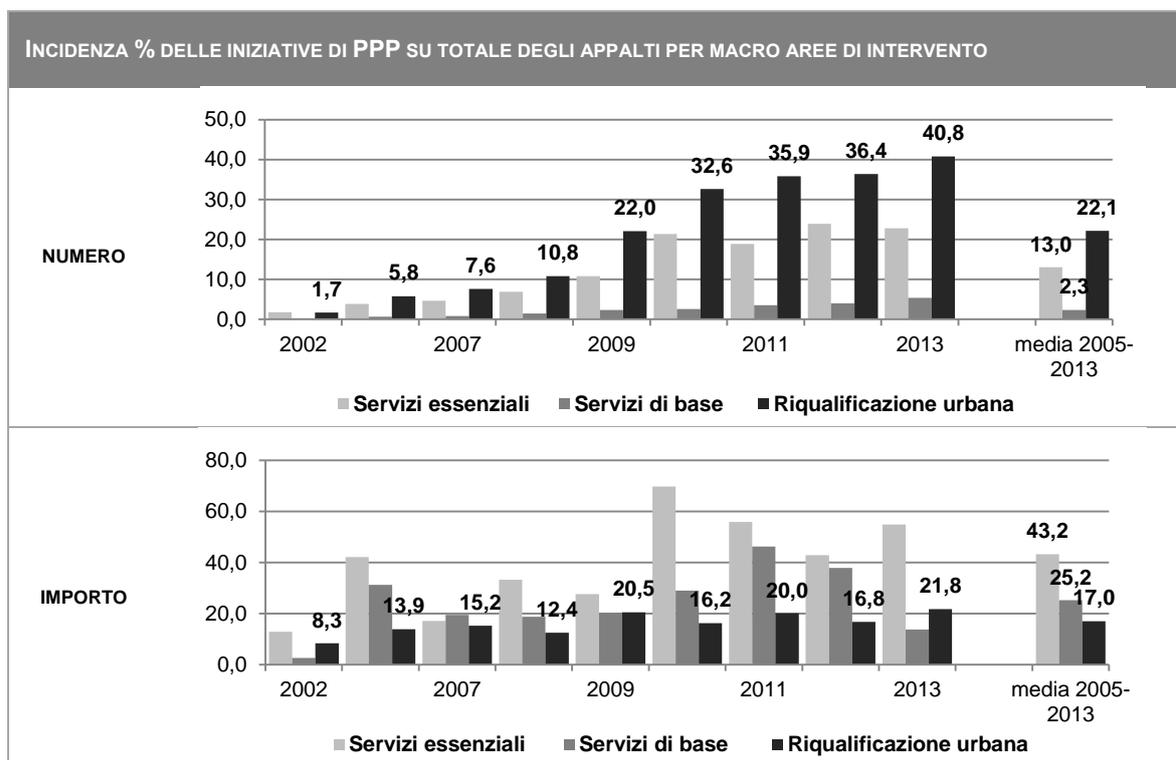
I servizi essenziali infatti registrano una pesantissima riduzione del numero di interventi (-26,5%) a fronte di una crescita degli importi di poco inferiore all'8%. Tali dinamiche sono decise dal settore delle reti energetiche, idriche e per le telecomunicazioni, che, rispetto al 2012, presenta un numero di opportunità ridimensionato di circa un terzo a fronte di un volume d'affari più che raddoppiato.

Per i servizi di base (trasporti, sanità ed edilizia scolastica e sociale), al contrario di quelli essenziali, si osserva invece un significativo aumento del numero di opportunità in gara (+27%) a fronte del

crollo degli importi (-72%). Dinamiche decise, per quanto riguarda il numero, dai settori dell'edilizia sanitaria e di quella scolastico-sociale, entrambi in crescita rispetto al 2012, mentre il crollo degli importi è deciso dal mercato delle infrastrutture per il trasporto, che nel 2013 vale meno di 500 milioni (a fronte di 3,8 miliardi nel 2012 e 6,7 nel 2011).



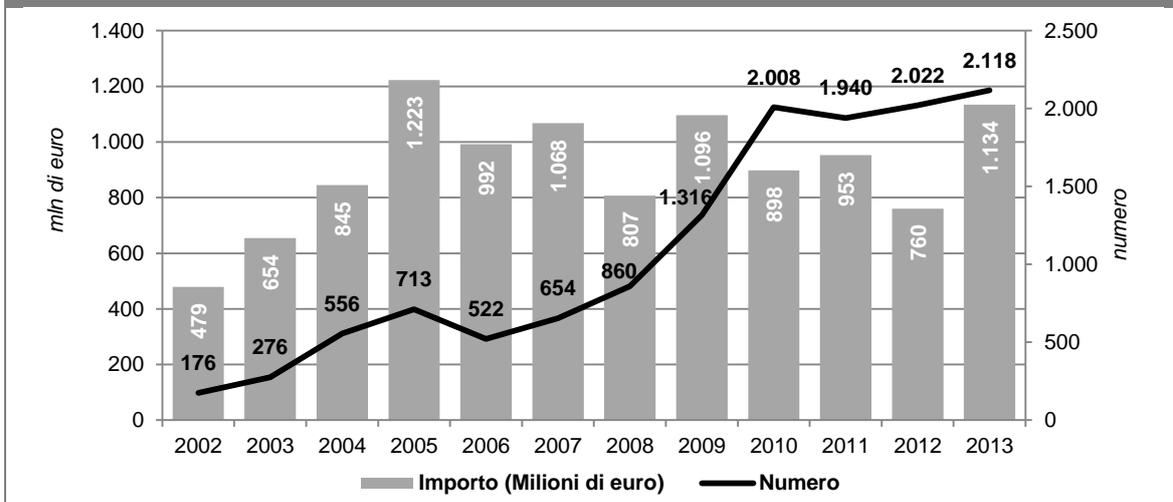
Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utffp e Ance e realizzato dal CRESME



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utffp e Ance e realizzato dal CRESME

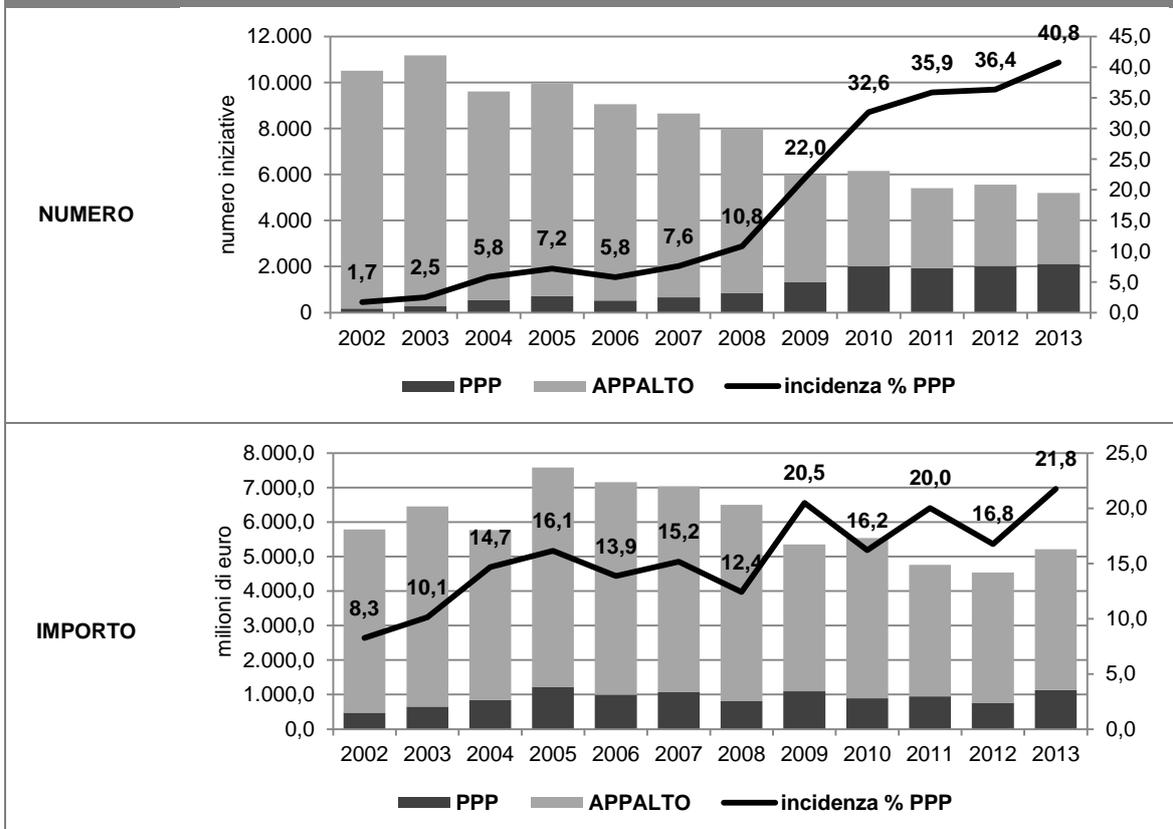
Per quanto riguarda invece la riqualificazione urbana, il settore del commercio e dell'artigianato è decisivo per la crescita, modesta, del numero, mentre il riassetto di comparti urbani, gli impianti sportivi, i beni culturali e il turismo per la fase espansiva degli importi.

### LA RIQUALIFICAZIONE URBANA PUBBLICA IN PPP - DINAMICA DELLE GARE 2002-2013



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

### IL MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA: APPALTI E PPP A CONFRONTO - NUMERO E IMPORTO DELLE GARE CENSITE NEL PERIODO 2002 - 2013



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

## 7.1. LE TIPOLOGIE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA: INTERVENTI PUNTUALI E PROGRAMMI COMPLESSI

Ogni azione di trasformazione sulla città ha un potenziale impatto di riqualificazione del territorio. Il miglioramento della dotazione di servizi, delle infrastrutture (ad esempio parcheggi multipiano vicino alle stazioni) e dell'arredo urbano nella città costruita, costituiscono senz'altro interventi di riqualificazione. Premesso che è auspicabile che dietro ogni intervento di trasformazione ci sia una regia, una strategia finalizzata al miglioramento complessivo della qualità della vita di un territorio (spesso è così ma con diversi livelli di sinergia tra le azioni), è possibile distinguere tra due approcci:

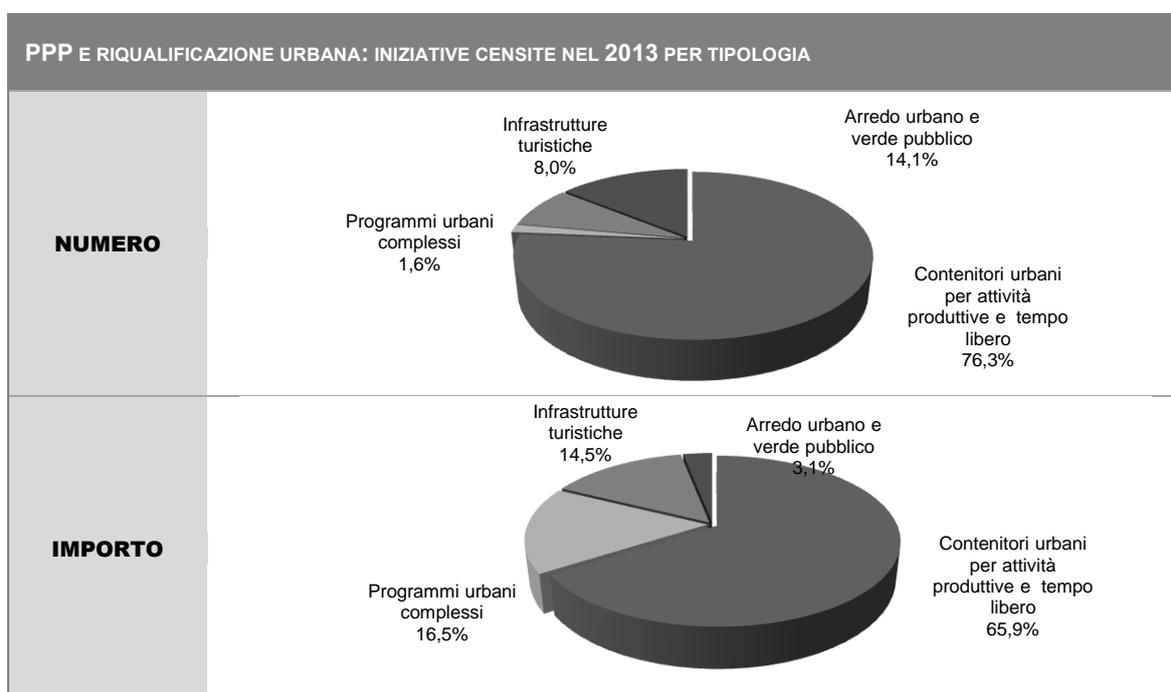
<b>Interventi puntuali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Contenitori urbani per le attività produttive e il tempo libero: 1.616 iniziative di importo medio pari a 870 mila euro</i></li> <li>• <i>Infrastrutture turistiche: 170 iniziative di importo medio pari a 1,7 milioni</i></li> <li>• <i>Arredo urbano e verde pubblico: 299 iniziative di importo medio pari a 280 mila euro</i></li> </ul>	<b>DATI 2013</b>
<b>Programmi urbani complessi</b>	<b>33 iniziative di importo medio pari a 11,7 milioni</b>	

PPP E RIQUALIFICAZIONE URBANA: INIZIATIVE CENSITE NEL BIENNIO 2012 E 2013 PER TIPOLOGIA										
IMPORTI IN MILIONI DI €										
	2012			2013			Variazione %			
	Totale	di cui con importo segnalato		Totale	di cui con importo segnalato		Totale	di cui con importo segnalato		
		N.	Importo		N.	Importo		N.	Importo	
Contenitori urb. attività produttive e tempo libero	1.485	794	627	1.616	853	747	8,8	7,4	19,2	
Programmi urbani complessi	28	10	69	33	16	187	17,9	60,0	171,0	
Infrastrutture turistiche	173	97	26	170	98	165	-1,7	1,0	543,7	
Arredo urbano e verde pubblico	336	135	39	299	126	35	-11,0	-6,7	-9,4	
<b>Totale</b>	<b>2.022</b>	<b>1.036</b>	<b>760</b>	<b>2.118</b>	<b>1.093</b>	<b>1.134</b>	<b>4,7</b>	<b>5,5</b>	<b>49,2</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utft e Ance e realizzato dal CRESME

Il primo gruppo è di estremo interesse per quanto riguarda i modelli imprenditoriali d'intervento e ha potenzialmente un impatto importante sulla qualità della vita urbana, anche per il ruolo - che spesso assumono questo tipo di iniziative - di catalizzatore per la micro-riqualificazione di zone urbane e l'innescò di ulteriori interventi. All'interno dell'aggregazione denominata "contenitori urbani per le attività produttive e il tempo libero" sono quindi incluse le tipologie: impianti sportivi, tempo libero, beni culturali, commercio e artigianato, direzionale, centri polivalenti e i parcheggi, strettamente funzionali alla vita dei grandi contenitori non residenziali e nello stesso tempo, nel caso dei grandi parcheggi multipiano, essi stessi contenitori urbani di servizio al sistema della mobilità, e altre infrastrutture che non rientrano nelle tipologie specificate. È decisamente il raggruppamento più importante che, con 1.616 iniziative e 747 milioni, rappresenta più del 65% del mercato della riqualificazione urbana in PPP.

Nel secondo gruppo, quello dei *programmi urbani complessi*, vengono inclusi tutti quegli interventi che, per ampiezza del comparto urbano coinvolto e tipologia di procedura, si configurano come iniziative di sostanziale riassetto di ampi settori urbani, utilizzando spesso formule di partenariato più mirate e complesse tra soggetto pubblico e privato: è il caso dei Contratti di Quartiere, dei PRU, delle Società di Trasformazione Urbana, dei programmi di edilizia residenziale. I programmi complessi tuttavia, quando non sono sostenuti da un'adeguata visione di insieme rischiano di essere soltanto la somma, senza valore aggiunto, di tanti interventi pubblici ai quali si aggiungono quelli privati necessari al loro finanziamento.



Fonte: elaborazione CRESME su dati [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

Tra le 33 iniziative censite riferibili a programmi urbani complessi, pari ad appena il 2% del totale della riqualificazione urbana in PPP, si citano le principali. Se ne contano nove di importo superiore a 5 milioni. La più grande è la concessione di servizi promossa dal Comune dell'Aquila per affidare la gestione integrale del patrimonio immobiliare comunale ubicato nel sito industriale denominato Ex Flextronics con esecuzione dei lavori di ripristino dei fabbricati dichiarati inagibili a seguito del sisma del 6 aprile 2009 (93,4 milioni l'importo a base di gara). La seconda è stata invece promossa da Infrastrutture Lombarde Spa di Milano, che ha adottato il sistema dell'appalto integrato per realizzare un comparto destinato a Edilizia Residenziale Pubblica, in relazione all'intervento di cui al Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), denominato Quartiere ERP - ex INCIS, nel comune di Pieve Emanuele (29,8 milioni). Seguono due casi di project financing, in particolare due

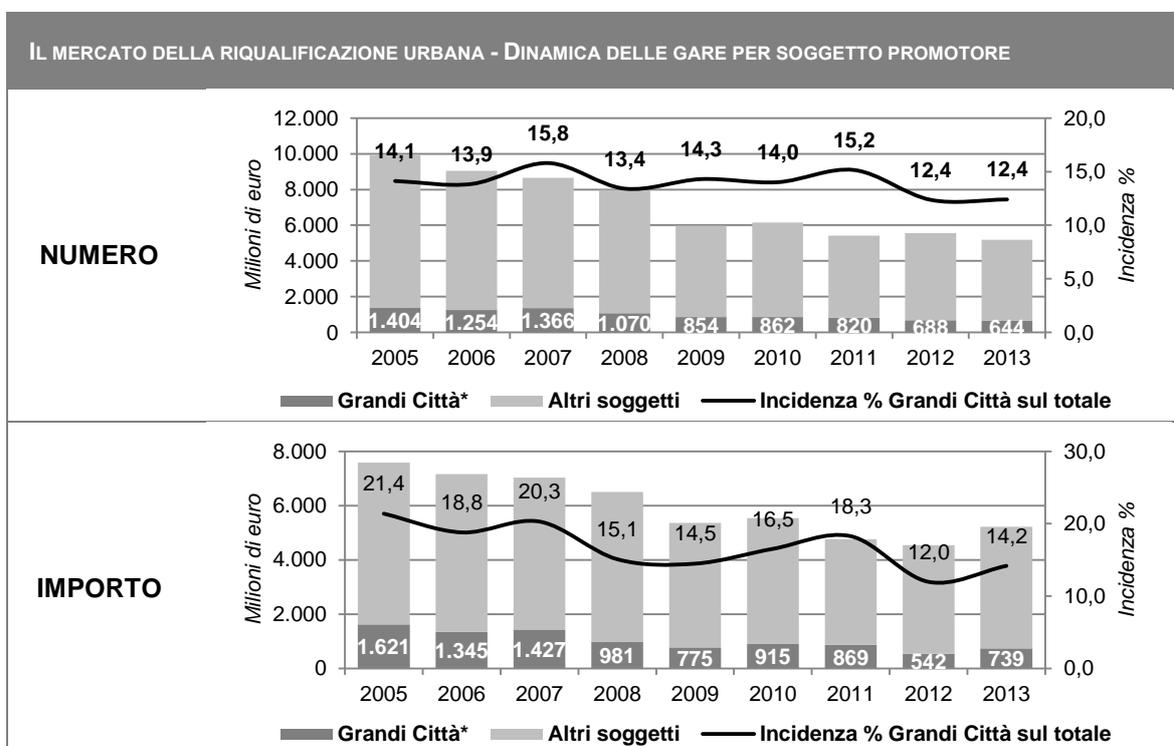
---

concessioni di costruzione e gestione di iniziativa private. La prima è stata promossa dal Comune di Chieti, per la progettazione, il recupero e la gestione degli immobili ex caserma Pierantoni, ex Conservatorio SS. Rosario, ex Istituto S. Maddalena (progetto POLIS) per un importo pari a 22 milioni. La seconda dal Comune di Venaria Reale, per affidare i lavori di valorizzazione dell'asse commerciale Buridani - riqualificazione dell'area mercatale di Piazza de Gasperi e del Viale Buridani - riqualificazione del parcheggio Pettiti realizzazione del parcheggio di interscambio movicentro e stazione ferroviaria viale Roma (21,6 milioni).

## 8. LA RIQUALIFICAZIONE URBANA NON DECOLLA NELLE GRANDI CITTÀ'

Un'ultima chiave di lettura per indagare il mercato dei bandi di gara di riqualificazione urbana è fornita dai soggetti promotori degli interventi. A tal fine è stato individuato il mercato della riqualificazione urbana, sia complessiva che per quella da realizzare in regime di PPP, di competenza delle Amministrazioni delle 14 Città Metropolitane e di tutti gli altri Comuni Capoluogo di provincia. Nel 2013 nelle grandi città sono state avviate 644 iniziative finalizzate alla riqualificazione urbana, con un importo complessivo di 739 milioni di euro. Confrontando il mercato con i livelli del 2012 si registra una contrazione del numero di iniziative (-6%) a fronte di un aumento del 36% gli importi posti in gara. Il 2013 è così stato l'anno peggiore per il mercato della riqualificazione delle grandi città dal 2005 a oggi in termini di numero di iniziative, ma anche il risultato economico è assai modesto, inferiore quasi del 30% rispetto alla capacità di spesa media annua espressa tra il 2005 e il 2013 (più di un miliardo).

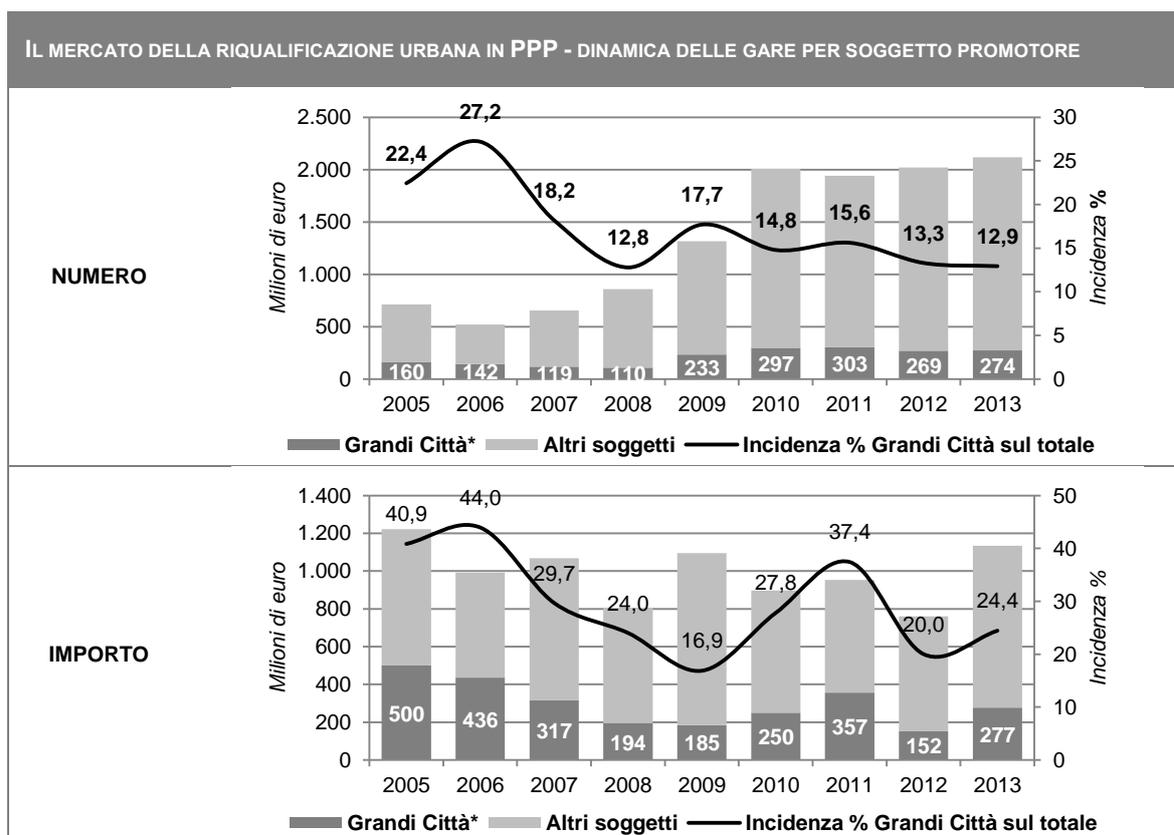
In Italia il mercato della riqualificazione delle grandi città nel 2013 rappresenta circa il 12-14% del mercato nazionale, quota che è andata progressivamente assottigliandosi negli anni, fino al 2012, per recuperare in termini economici nell'ultimo anno concluso.



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

\* Comprende gare promosse dalle Amministrazioni delle 14 Città Metropolitane e degli altri Comuni Capoluogo

Con riferimento al segmento del PPP, si osserva invece un miglioramento nel 2013 con iniziative e importi in crescita, rispettivamente del 2% e dell'82% rispetto al 2012. Un dato che conferma la rilevanza del PPP in questo particolare ambito di attività: nel 2005 le gare di riqualificazione urbana in PPP promosse dalle grandi città erano già l'11% del totale, oggi sono arrivate al 43%. Più variabile la dinamica degli importi, ma la tendenza di fondo è comunque di cresta, con un peso degli importi di gare per riqualificazione urbana in PPP che nel 2013 sfiora il 38%.



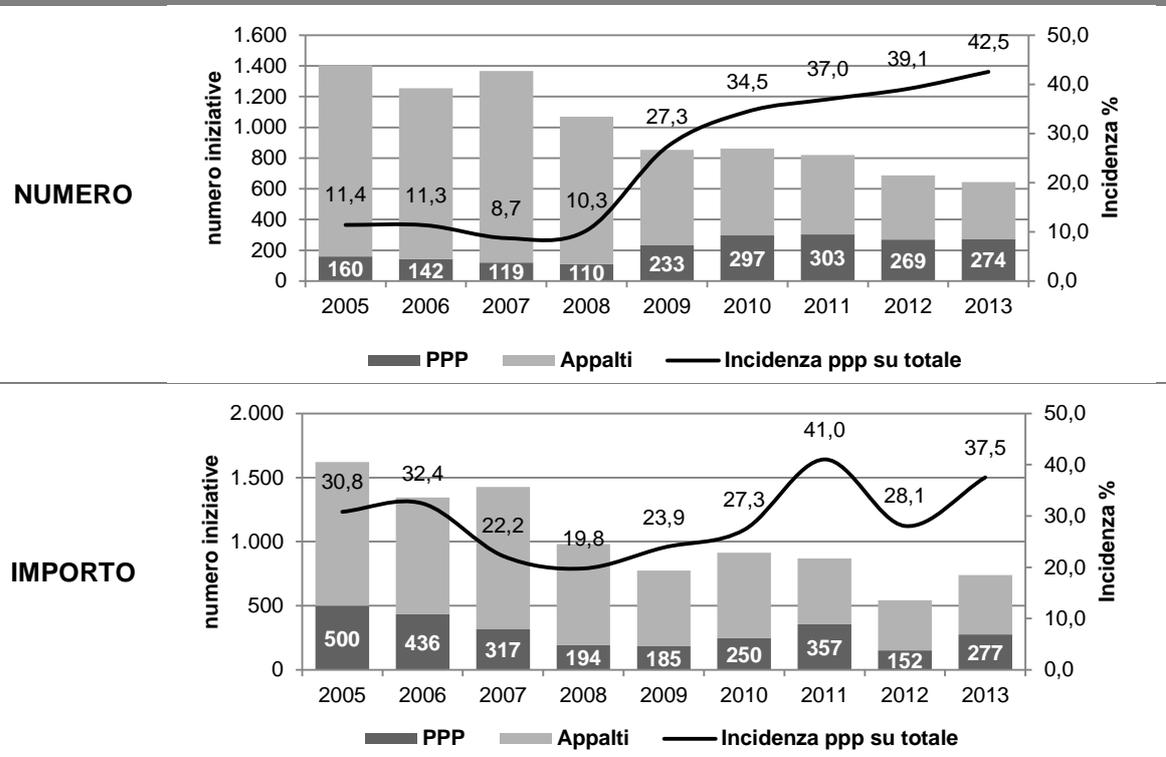
Fonte: elaborazione CRESME su dati [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

\* Comprende gare promosse dalle Amministrazioni delle 14 Città Metropolitane e degli altri Comuni Capoluogo

Considerando dunque l'analisi di lungo periodo, le iniziative sembrano aumentare abbastanza costantemente, e comunque il livello raggiunto nel 2013 è certo superiore alla media annua del periodo 2005-2013 (212 iniziative in media all'anno). In termini economici certo la domanda potenziale è migliorabile, i 277 milioni totalizzati lo scorso anno sono ancora inferiori alla domanda media espressa negli ultimi nove anni (quasi 300 milioni).

Ma sembra che le grandi città si stiano comunque muovendo, ancora debolmente, per cogliere l'opportunità di sviluppare i processi di partenariato tra pubblico e privato nei programmi di riqualificazione urbana.

**IL MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA NELLE GRANDI CITTÀ: APPALTI E PPP A CONFRONTO - NUMERO E IMPORTO DELLE GARE CENSITE NEL PERIODO 2002 - 2013**



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

**ELENCO PRINCIPALI GARE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NON IN PPP PUBBLICATE NEL 2013 E DI IMPORTO SUPERIORE A 30 MILIONI**

MESE BANDO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO	TIPO PROC.	STATO GARA
Aprile	CONSIP SPA DI ROMA	Bando suddiviso in n. 3 lotti - Gara, per conto del Dipartimento della Protezione Civile, per la conclusione di un Accordo Quadro ex art. 59 del D.Lgs. n. 163/2006 per la fornitura, il trasporto ed il montaggio di Soluzioni Abitative in Emergenza ed i servizi ad esse connessi. Lotto 1) (S.A.E. con struttura portante in legno in legno)	228.000.000	AE	
Aprile	CONSIP SPA DI ROMA	Bando suddiviso in n. 3 lotti - Gara, per conto del Dipartimento della Protezione Civile, per la conclusione di un Accordo Quadro ex art. 59 del D.Lgs. n. 163/2006 per la fornitura, il trasporto ed il montaggio di Soluzioni Abitative in Emergenza ed i servizi ad esse connessi. Lotto 2) (S.A.E. con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato)	228.000.000	AE	
Aprile	CONSIP SPA DI ROMA	Bando suddiviso in n. 3 lotti - Gara, per conto del Dipartimento della Protezione Civile, per la conclusione di un Accordo Quadro ex art. 59 del D.Lgs. n. 163/2006 per la fornitura, il trasporto ed il montaggio di Soluzioni Abitative in Emergenza ed i servizi ad esse connessi. Lotto 3) (S.A.E. con struttura portante in altro materiale)	228.000.000	AE	
Marzo	AZ. TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA	Gara GS201304STI - Servizio Energia comprendente la fornitura di energia, conduzione, gestione, manutenzione, riqualificazione energetica ed adeguamento normativo degli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati di proprietà, pertinenza e/o in gestione all'A.T.E.R. del Comune di Roma.	92.650.000	AE	Aggiudic.
Febbraio	EXPO 2015 S.P.A. DI MILANO	Gara n. L1301_EX15_ASV per l'affidamento dell'appalto integrato concernente la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle cd. Architetture di Servizio, afferenti al sito per l'Esposizione Universale del 2015.	67.080.502	AI	Aggiudic.
Gennaio	POSTE ITALIANE SPA DI ROMA	Gara suddivisa in n. 2 lotti - Accordo Quadro triennale in modalità telematica per il servizio di manutenzione e assistenza tecnica delle linee per lo smistamento della corrispondenza e delle attrezzature a supporto (SMI) - Lotto n.1: manutenzione Centro Nord Italia (Val d' Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria, Trentino Alto Adige, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, Marche)	59.105.397	AE	Aggiudic.
Marzo	EXPO 2015 S.P.A. DI MILANO	Gara per l'affidamento in appalto della realizzazione della Via d'Acqua Sud, nell'ambito delle opere del Progetto vie d'acqua - Via d'acqua sud - Canale e collegamento Darsena - Expo/Fiera	54.418.619	AE	
Gennaio	POSTE ITALIANE SPA DI ROMA	Gara suddivisa in n. 2 lotti - Accordo Quadro triennale in modalità telematica per il servizio di manutenzione e assistenza tecnica delle linee per lo smistamento della corrispondenza e delle attrezzature a supporto (SMI) - Lotto n.2: manutenzione Centro Sud Italia (Toscana, Umbria, Lazio, Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna)	48.999.649	SEAE	Aggiudic.
Gennaio	BANCA D'ITALIA DI ROMA	Appalto integrato per la progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione finalizzati, attraverso il totale rifacimento delle componenti edili e impiantistiche, all'adeguamento normativo (sicurezza sui luoghi di lavoro, sicurezza antincendio, barriere architettoniche, norme tecniche impiantistiche, isolamento termico e acustico, miglioramento della rispondenza sismica, indagine complessiva e rimozione di eventuali elementi in amianto) nonché funzionale ed energetico del complesso edilizio di Via IV Fontane 121-123 in Roma	47.052.247	AI	
Ottobre	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	Gara n. 805/2013 per progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di realizzazione del progetto manifattura - Green Innovation Factory - ambito B, Lotto 1 a Rovereto (TN).	44.459.864	AI	
Giugno	POLYMNIA VENEZIA SRL DI VENEZIA	Realizzazione dell'intervento denominato M9-Polo Culturale Museo del Novecento, Mestre Venezia	35.891.379	AE	
Novembre	COMUNE DI BOLOGNA	Global Service inerente il servizio quinquennale di manutenzione del patrimonio verde comunale	33.522.069	AE	
Agosto	EXPO 2015 S.P.A. DI MILANO	Gara L1305_EX15_EXC_P0 per l'affidamento dell'appalto concernente la redazione della progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di realizzazione dei manufatti ccdd. Expo Centre (EXC) e Padiglione Zero (P0), afferenti al sito per l'Esposizione Universale del 2015.	32.246.836	AI	Aggiudic.
Gennaio	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	ACP/AOV 004/2012 - Wissenschafts und Technologiepol - 22.01.008.215.01 - Realizzazione di un polo scientifico e tecnologico nell'areale ex-Alumix a Bolzano: Realizzazione di un polo scientifico e tecnologico nell'areale ex-Alumix a Bolzano. Lotto 2: Risanamento e ristrutturazione del padiglione d'ingresso e della centrale BZ1 nonché costruzione dell'edificio per uffici e del garage sotterraneo	31.940.414	AE	Aggiudic.
Luglio	MIN. PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI - DIR. REG. BENI CULT. PAESAG. DELL'ABRUZZO DI L'AQUILA	Progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere di consolidamento e restauro del castello cinquecentesco a L'Aquila danneggiato a seguito dell'evento sismico che ha colpito la regione Abruzzo il 6 aprile 2009, sulla base di un progetto preliminare posto a base di gara, previa presentazione in sede di offerta di un progetto definitivo.	31.650.000	AI	

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utffp e Ance e realizzato dal CRESME

**Legenda:** AE: Appalti di sola esecuzione

AI: Appalti di progettazione e realizzazione

**ELENCO PRINCIPALI GARE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN PPP PUBBLICATE NEL 2013 E DI IMPORTO SUPERIORE A 10 MILIONI**

MESE BANDO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO	TIPO PROCED.	STATO GARA
06/2013	COMUNE DI L'AQUILA	Affidamento in concessione ha per oggetto la gestione integrale del patrimonio immobiliare comunale ubicato nel sito industriale denominato Ex Flextronics con esecuzione dei lavori di ripristino dei fabbricati dichiarati inagibili a seguito del sisma del 6.04.2009.	93.440.000	Concession e di servizi	
07/2013	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	Gara AOV 038/13 Carcere Bolzano - Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione della nuova Casa Circondariale di Bolzano.	72.309.000	Concession e di CG ad iniziativa privata	
12/2013	COMUNE DI TALANA	Raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti economici disponibili a prendere parte alle successive procedure pubbliche di selezione che verranno individuate per l'affidamento dei lavori di realizzazione e della gestione di un Golf Resort nel territorio compreso fra Talana e Triefi, a circa 7 Km dal mare mediante l'utilizzo di terreni comunali (del Comune di Talana e di Triefi).	52.585.500	Concession e di CG ad iniziativa pubblica	
07/2013	COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Project finacing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs 163/2006 per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva, esecutiva realizzazione e gestione delle opere finalizzate al recupero delle aree dello stadio Fattori con il potenziamento di servizi sportivo – ricettive ed infrastrutture correlate.	24.128.195	Concession e di CG ad iniziativa privata	
09/2013	COMUNE DI CHIETI	Project financing - Gara ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione del Progetto P.O.L.I.S. – Progetto Ospitalità Lavoro Innovazione Sviluppo Sostenibile: concessione per la progettazione, il recupero e la gestione degli immobili: ex caserma Pierantoni, ex Conservatorio SS. Rosario, ex Istituto S. Maddalena, di proprietà del comune e siti in Chieti	22.838.738	Concession e di CG ad iniziativa privata	
12/2013	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	Gara n. 055/2013 Project financing - Gara ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del convitto per la scuola professionale per l'agricoltura e forestale Fürstenburg a Burgusio (Malles-Bolzano) Studentato FÜRSTENBURG.	22.439.474	Concession e di CG ad iniziativa privata	
10/2013	COMUNE DI VENARIA REALE	Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento della concessione per la complessiva valorizzazione dell'asse commerciale Buridani - riqualificazione dell'area mercatale di Piazza De Gasperi e del Viale Buridani - riqualificazione del parcheggio Pettiti realizzazione del parcheggio di interscambio movicentro e stazione ferroviaria Viale Roma	21.558.000	Concession e di CG ad iniziativa privata	
06/2013	COMUNE DI VARESE	Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e gestione del palazzo del ghiaccio di Varese.	12.402.539	Concession e di CG ad iniziativa privata	
03/2013	COMUNE DI MINORI	Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1 - 14 del D.Lgs. 163/2006 per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione e gestione della strada di collegamento della viabilità interna con la S.S. 163 Amalfitana km 32+500 e relativi parcheggi pubblici e pertinenziali.	12.000.000	Concession e di CG ad iniziativa privata	
03/2013	COMUNE DI BRINDISI	Acquisizione di manifestazioni di interesse per la costruzione e gestione del nuovo Palasport polifunzionale denominato Paleventi da ubicare in contrada Masseriola.	11.701.400	Concession e di CG ad iniziativa pubblica	
06/2013	COMUNE DI ARZIGNANO	Project financing - Gara ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 per l'affidamento in concessione di lavori pubblici del servizio energia integrato presso edifici comunali diversi	10.800.000	Concession e di CG ad iniziativa privata	
02/2013	COMUNE DI L'AQUILA	Acquisizione proposte di soggetti esterni per una sponsorizzazione tecnica avente ad oggetto la progettazione e la realizzazione degli interventi di recupero monumentale della Basilica di Santa Maria di Collemaggio e di riqualificazione del relativo contesto paesaggistico (Parco del Sole).	10.000.000	Altre gare di PPP – Sponsoriz.	Aggiudic.

Fonte: elaborazione CRESME su dati [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

**ELENCO PRINCIPALI GARE RELATIVE A PROGRAMMI URBANI COMPLESSI PUBBLICATE NEL BIENNIO 2012-2013 E DI IMPORTO SUPERIORE A 10 MILIONI**

ANNO BANDO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO	TIPO PROCED.	STATO GARA
06/2013	COMUNE DI L'AQUILA	Affidamento in concessione ha per oggetto la gestione integrale del patrimonio immobiliare comunale ubicato nel sito industriale denominato Ex Flextronics con esecuzione dei lavori di ripristino dei fabbricati dichiarati inagibili a seguito del sisma del 6.04.2009.	93.440.000	Concessione di servizi	
01/2013	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Gara n.L1204_B05608 per l'affidamento in appalto cd. integrato complesso della progettazione esecutiva – previa acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta - e dei lavori afferenti alla realizzazione di un comparto destinato a Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), in relazione all'intervento di cui al Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), denominato Quartiere ERP - ex INCIS, nel Comune di Pieve Emanuele - CUP I49C1000070002 - CIG 4823923B2E	29.824.617	AI	03/01/13
09/2013	COMUNE DI CHIETI	Project financing - Gara ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione del Progetto P.O.L.I.S. – Progetto Ospitalità Lavoro Innovazione Sviluppo Sostenibile: concessione per la progettazione, il recupero e la gestione degli immobili: ex caserma Pierantoni, ex Conservatorio SS. Rosario, ex Istituto S. Maddalena, di proprietà del comune e siti in Chieti	22.838.738	Concessione di CG ad iniziativa privata	
10/2013	COMUNE DI VENARIA REALE	Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento della concessione per la complessiva valorizzazione dell'asse commerciale Buridani - riqualificazione dell'area mercatale di Piazza De Gasperi e del Viale Buridani - riqualificazione del parcheggio Pettiti realizzazione del parcheggio di interscambio movicentro e stazione ferroviaria Viale Roma	21.558.000	Concessione di CG ad iniziativa privata	
12/2013	COMUNE DI NAPOLI	Riqualificazione urbanistica e ambientale asse costiero – tratta via Vespucci-via Ponte dei Francesi - Progettazione esecutiva, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, ed esecuzione dei lavori di riqualificazione urbanistica e ambientale asse costiero – tratta via Vespucci-via Ponte dei Francesi – Riqualificazione urbana area portuale Napoli est.	20.254.478	AI	Aggiudic.
06/2012	COMUNE DI NETTUNO	Project financing a doppia gara - Gara ai sensi dell'art. 153 comma 15 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione finanziaria, economica e funzionale di un parcheggio pluripiano interrato e del sovrastante spazio urbano - Piazzale Berlinguer	15.730.761	Concessione di CG ad iniziativa privata	Aggiudic.
08/2012	COMUNE DI COSENZA	Gara n. 4/2012 - Affidamento in concessione dei lavori di riqualificazione e rifunionalizzazione ricreativo-culturale di Piazza Carlo Bilotti e realizzazione di un parcheggio interrato.	15.412.050	Concessione di CG ad iniziativa pubblica	Aggiudic.
03/2012	COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA	Gara n. 3996940 per l'affidamento della progettazione esecutiva, previa acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta, ed esecuzione dei lavori di Valorizzazione del centro storico – Corso Campano - CIG 401579420B CUP G99J12000010006	12.891.432	AI	Aggiudic.
10/2013	COMUNE DI SARZANA	Intervento di riqualificazione Urbanistico – Architettonica dell'area ex mercato e realizzazione Palazzetto area limitrofa agli impianti sportivi della Cittadella dello Sport ed altre opere - Progettazione ed esecuzione - Comune di Sarzana	12.606.764	AI	Aggiudic.
12/2012	COMUNE DI BARI	Gara n. L12020 - Appalto integrato per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di riqualificazione del fronte mare del litorale di San Girolamo – Fesca nel Comune di Bari – stralcio CIG: 480705399E CUP J92F12000060006	11.684.941	AI	Aggiudic.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

Legenda: AE: Appalti di sola esecuzione

AI: Appalti di progettazione e realizzazione

Segue

**SEGUE - ELENCO PRINCIPALI GARE RELATIVE A PROGRAMMI URBANI COMPLESSI PUBBLICATE NEL BIENNIO 2012-2013 E DI IMPORTO SUPERIORE A 10 MILIONI**

ANNO BANDO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO	TIPO PROCED.	STATO GARA
08/2013	COMUNE DI PANTELLERIA	Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento "Programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città nel Comune di Pantelleria. Il Sistema dei luoghi urbani". Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile.	9.805.524	Concessione di CG ad iniziativa privata	
10/2013	COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA	Procedura per la cessione dell'area rientrante nell'ambito di trasformazione T4-Tennis Club previsto nel PGT con obbligo a carico dell'acquirente di realizzazione del progetto di trasformazione dell'immobile.	9.000.000	Altre gare di PPP - Altro	
08/2013	I.A.C.P. - ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO	Affidamento in concessione della progettazione, esecuzione lavori e gestione intervento di edilizia residenziale agevolata convenzionata nel Comune di San Nicola Manfredi	8.852.373	Concessione di CG ad iniziativa pubblica	
07/2012	COMUNE DI GRUMO NEVANO	Affidamento in concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di 48 alloggi a canone sostenibile e di una struttura collettiva sociale in via Galileo Galilei sul suolo di proprietà comunale, (esecuzione dei lavori, e coordinamento della sicurezza, gestione e manutenzione). CIG 4410871DE2 - CUP H29C11000090003	8.192.741	Concessione di CG ad iniziativa pubblica	Aggiudic.
07/2012	COMUNE DI CEPPALONI	Affidamento in concessione della progettazione relativa all'intervento di costruzione e gestione dei lavori di realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale alla loc. Donisi e delle connesse opere di urbanizzazione - Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile	7.306.135	Concessione di CG ad iniziativa pubblica	
12/2013	CONSORZIO TIBURTINO DI ROMA	Appalto per l'esecuzione dei lavori di attuazione della Fase I° delle Opere di Urbanizzazione connesse alle edificazioni nel comparto "R" nell'ambito del progetto unitario dell'Area "A" del Comprensorio Direzionale Orientale Tiburtino - Roma Capitale: realizzazione del parcheggio interrato, della rete stradale, della rete fognante, delle sistemazioni superficiali dei parcheggi a raso siti all'interno dell'Area "A" del Comprensorio Direzionale Tiburtino ubicato nel settore Est della città.	6.915.888	AE	
02/2012	COMUNE DI PORTICI	Progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere di riqualificazione e completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie con realizzazione di parco urbano di piazza urbana del comparto di via Dalbono - Esecuzione delle opere di realizzazione di 2 fabbricati ERP per n. 22 alloggi quale edilizia sostitutiva del comparto via Dalbono - CIG 3946144D08 - CUP J79D10000340007	6.785.617	AI	Aggiudic.
12/2012	COMUNE DI ALCAMO	Lavori di riqualificazione urbana aree S. Anna e S. Ippolito finalizzato ai contratti per alloggi a canone sostenibile, ristrutturazione ex carcere; realizzazione nuova palazzina in c.da S. Ippolito; ristrutturazione villaggio regionale.	6.066.755	AE	
03/2012	BNP PARIBAS REIM SGR PA DI MILANO	Gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo (strade e parcheggi) nell'ambito del programma di recupero urbano Monteluca, in Perugia.	5.650.000	Altre gare di PPP - Opere a scomputo	Aggiudic.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

**Legenda:** AE: Appalti di sola esecuzione

AI: Appalti di progettazione e realizzazione