

# IL CONTRIBUTO DELL'EDILIZIA ALLA TRANSIZIONE ENERGETICA

IL SETTORE RISULTA RESPONSABILE DEL 39% DI TUTTE LE EMISSIONI DI ANIDRIDE CARBONICA NEL MONDO E PESA PER IL 36% DELL'INTERO CONSUMO ENERGETICO GLOBALE. È URGENTE UNA NUOVA STRATEGIA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE PUBBLICO E PRIVATO, AGGIORNANDO I BONUS EDILIZI E PROMUOVENDO NUOVI STRUMENTI DI INCENTIVAZIONE.

L'approvazione da parte del Parlamento europeo della revisione alla direttiva sull'efficienza energetica in edilizia (cosiddetta direttiva Case green) determina oggi un imperativo all'azione rivolto agli Stati membri, chiamati a dotarsi di un piano di attacco efficace e concreto verso la neutralità climatica. Ben se ne comprende l'esigenza, considerato che il settore edilizio risulta responsabile del 39% di tutte le emissioni globali di anidride carbonica nel mondo e pesa per il 36% dell'intero consumo energetico globale.

L'urgenza di questa transizione è acclamata e proclamata dal vasto sistema di operatori e amministratori, mostrando un'unanimità senza precedenti. Oltre a questa maturata consapevolezza, a fare da leganti l'allarme sulle tempistiche stringenti e una diffusa incredulità sulla capacità del sistema Paese di essere all'altezza dell'impresa.

Una sfida che sembra la scalata dell'Everest se paragonata alla 100 metri faticosamente percorsa a partire dalla chiamata europea del *Green deal* nel 2019. Da questo punto di vista, i risultati degli ultimi 3 anni di lavoro hanno probabilmente deluso le aspettative, la promessa pubblica del superbonus ha consentito di saltare un gradino di questa impervia salita, con la riqualificazione di poco più del 3% del patrimonio residenziale privato. Eppure, rispetto agli obiettivi che ci eravamo dati con il Pae (Piano d'azione italiano per l'efficiamento energetico) del 2017, l'Italia mostrava un'inedita diligenza, con il 170% del *goal* raggiunto sul settore residenziale. Ad abbassare le performance: industria e trasporti, con problemi strutturali più ampi e complessi. Di fronte a questa *roadmap* da maratona, con obiettivo il raggiungimento del numero zero di inquinanti al 2050, alcune città, tra cui 9 italiane, scelgono di accelerare gli sforzi e ridurre i tempi di percorrenza,

anticipando l'obiettivo al 2030. Riflesso forse di operatori inconsapevoli o sindaci incoscienti? Le motivazioni e i fattori alla base della scelta sono molteplici, le risposte chiare sulle modalità attuative poche.

La direttiva Case green va sicuramente in questa direzione, ma interponendo scadenze intermedie responsabilizza la regia statale e gli operatori di mercato a elaborare una strategia adeguata, con una programmazione serrata e fonti di finanziamento certe.

Se gli obiettivi sul patrimonio residenziale privato già sembrano utopici (classe E al 2030 e classe D al 2033), sul pubblico i tempi si stringono ulteriormente, con l'obiettivo della classe E al 2027 e della D al 2030: un paradosso, considerando gli impedimenti per l'edilizia residenziale pubblica riscontrati con il superbonus mentre, in parallelo, si scorgevano segnali di attivazione rilevanti per il mondo privato. In piena emergenza sanitaria mondiale, la politica dei bonus edilizi ha rappresentato una ventata di ossigeno per il settore delle costruzioni, in un momento in cui la nazione e i suoi principali comparti produttivi necessitavano di un intervento salvavita. I risultati finali

sembrano irrisori – 385mila edifici sui 12,5 mln in attesa di riqualificazione non rappresentano chiaramente una massa critica – ma i fattori in campo nel bilancio generale sono molteplici e molto più complessi.

A più riprese, mondo tecnico e politico hanno additato la misura come il vaso di Pandora, complici i quasi 20 aggiustamenti normativi apportati in meno di 3 anni di vita e le incertezze conseguenti, l'aumento del prezzo dei materiali e le problematiche connesse alla cessione del credito. Dal grande potenziale è stata, a conti fatti, bollata come una misura regressiva, perché sfruttata principalmente dai ceti medio-alti, generando un aumento di valore immobiliare a chi già ne disponeva. Questo quadro complessivo ha reso difficile accettare che, nonostante le innegabili pecche, il superbonus abbia contribuito a generare valore e benefici per singoli e comunità.

Compatibilmente con la sua entità, è stata in grado di fornire il proprio contributo alla transizione ecologica. A fronte di 75,4 miliardi di euro di detrazioni previste a fine lavori, il superbonus è stato in grado di generare



FIG. 1 ROADMAP DEGLI INTERVENTI FINO AL 2050  
Elaborazione Nomisma.

un impatto sull'economia pari a complessivi 243,2 miliardi di euro, di cui 109,3 per effetto diretto, 49,4 per effetto indiretto e 84,5 per effetto indotto.

Interventi realizzati su una percentuale irrisoria dell'intero patrimonio edilizio hanno però assicurato rilevanti benefici ambientali, come la riduzione di 1,92 milioni di tonnellate di emissioni di CO<sub>2</sub> (sui cantieri conclusi), equivalenti a un risparmio medio del 46,4% con 3 salti di classe energetica, attraverso costi di transizione appena superiori a quelli rivolti alla mobilità (54,6 euro/t di CO<sub>2</sub> risparmiata rispetto a 52 euro/t) e decisamente inferiori a quelli del settore industriale (95 euro/t). Infine, operando esclusivamente sul patrimonio immobiliare esistente, ha prodotto effetti positivi sul contenimento di consumo di suolo, oltre dal punto di vista sociale a un aumento di occupazione nel settore delle costruzioni, per un totale di 1,2 milioni occupati, di cui 800 mila nel settore delle costruzioni. A differenza di altri bonus, la misura ha sviluppato un metodo e una trasparenza differenti, con una filiera molto più definita rispetto al passato, ed è stata in grado di far emergere una domanda strutturale di riqualificazione in

nuce, frutto di una nuova consapevolezza delle famiglie italiane sulla necessità dell'efficientamento energetico, non solo per la prospettiva dei risparmi in bolletta, ma anche in un'ottica di responsabilità verso le future generazioni. Se il superbonus ha richiesto sforzi eccezionali sia dal punto di vista organizzativo sia finanziario, riqualificando in 3 anni meno di 380 mila cantieri, oggi l'Europa ci chiede di attivarci su almeno il 15% degli edifici più inquinanti, equivalenti a 1,8 milioni di edifici. Gli apprendimenti maturati ci forniscono a questo riguardo un metro di giudizio sulla realizzabilità dell'operazione. Per riqualificare questo target obbligatorio, siamo chiamati a un ritmo di 180.000 edifici riqualificati l'anno, all'incirca allineato ai tempi medi tenuti dal superbonus, ma su un orizzonte temporale e una spesa complessiva molto più ampie. Se sui 3 anni di attivazione dei bonus il finanziamento statale ha toccato in media 25 miliardi di euro l'anno, cifra considerata da molti eccessiva, è plausibile stimare un costo complessivo per questa nuova grande operazione pari a 35 miliardi annuali, per un totale di 350 miliardi, in 10 anni.

Di fronte a questa operazione titanica, il governo chiama a raccolta chi vorrà partecipare alla definizione della strategia di azione, dimostrando pragmaticità e apertura. Il tema cruciale è rappresentato

dalla ricerca delle risorse necessarie per perseguire questi obiettivi ambiziosi nei tempi richiesti.

In questa prospettiva si intravedono 4 requisiti minimi indispensabili e non sostituibili, su cui fondare la struttura portante dell'iniziativa:

- la *reintegrazione della cessione del credito*, meccanismo insostituibile per la sostenibilità del processo. L'esperienza degli ultimi mesi ci ha messo di fronte a un dato di fatto: la domanda di riqualificazione non è pronta in natura, necessita di condizioni di incentivazione, anche nei confronti delle classi più agiate. Senza queste misure di accompagnamento, il meccanismo non può attivarsi e funzionare.

- l'*incentivazione graduale, secondo un principio di priorità*. 1,8 milioni di edifici rappresenta il target "obbligatorio" da riqualificare necessariamente entro il 2033, senza possibilità di sconti. Per orientare i lavori è fondamentale sotto questo punto di vista avviare una

mappatura di dettaglio, geolocalizzata, che mostri chiaramente una carta d'identità delle comunità che li abitano. Ciò aprirebbe all'opportunità di introdurre un principio di proporzionalità nelle incentivazioni.

- la *combinazione delle aliquote statali agli strumenti di incentivazione Esco*. Al necessario contributo statale, una formula mista consentirebbe di aggiungere finanziamenti tramite strumenti di tipo Esco, oltre a forme di risparmio in bolletta.

- infine, una *programmazione di dettaglio*, che garantisca date e condizioni certe per i soggetti interessati e un monitoraggio continuo dei goal raggiunti. Abbiamo di fronte 27 anni di sforzi, di cui mondo pubblico e privato assieme sono chiamati a farsi carico.

Marco Marcatili, Simona Ricchio

Nomisma

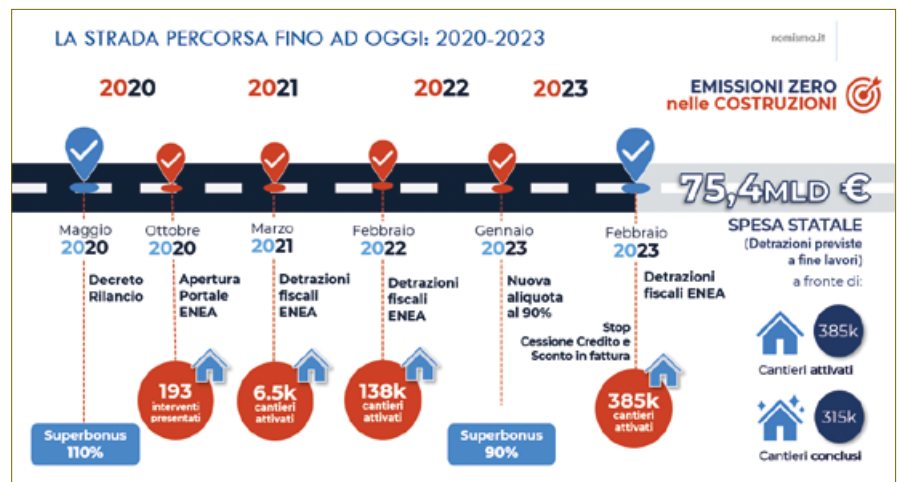


FIG. 2 INTERVENTI E CANTIERI AVVIATI DA MAGGIO 2020 A FEBBRAIO 2023  
Elaborazioni Nomisma.

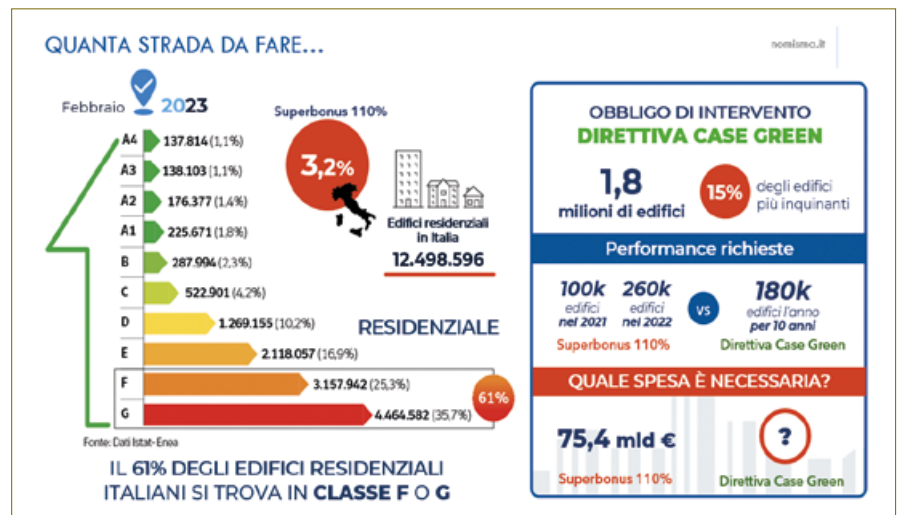


FIG. 3 PERFORMANCE RICHIESTE  
Obblighi di intervento in base alle norme della direttiva Case green.