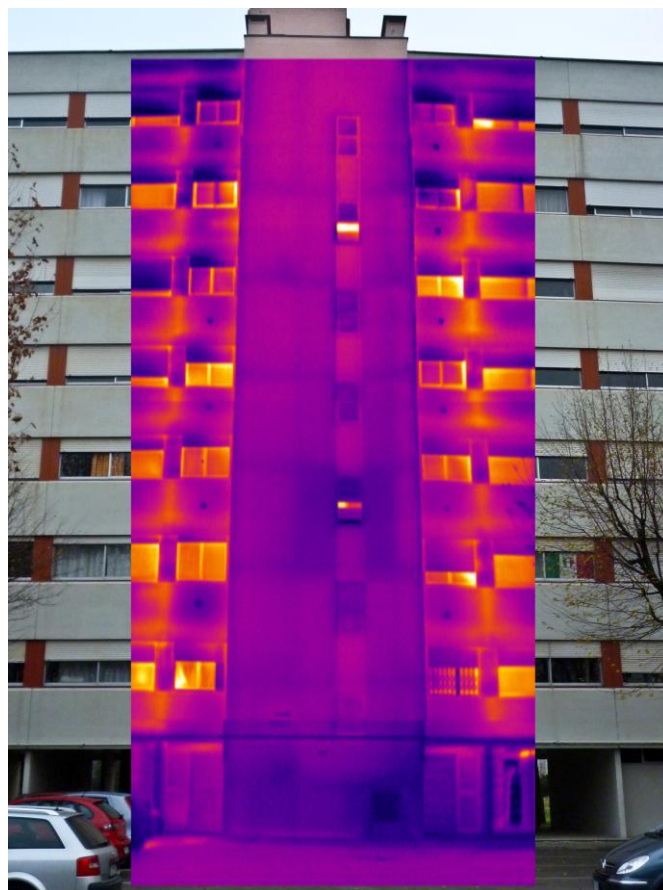




LEGAMBIENTE

Dimezzare i consumi negli edifici condominiali



Un incentivo per muovere interventi di riqualificazione edilizia e energetica nei complessi edilizi attraverso lo strumento delle Esco.

PREMESSA

Circa 24 milioni di persone in Italia vivono in edifici condominiali. Secondo le stime di Istat e Cresme, sono infatti oltre un milione gli edifici con più di cinque alloggi nei quali vi è una gestione condominiale. In queste abitazioni molto spesso i consumi energetici sono più elevati della già elevata media italiana, in particolare se costruiti dopo gli anni '50. E, purtroppo, per chi vive in questi edifici sono pochissime le speranze di ridurre la spesa per la bolletta energetica visto che gli strumenti in vigore risultano inefficaci e spesso impossibili da applicare.

Il patrimonio edilizio in Italia per numero di alloggi

	Mono e bifamiliari	3 o 4	Da 5 a 8	Da 9 a 15	16 e più	Totale
Abitazioni	11.918.678	3.748.441	3.686.885	3.674.990	7.155.906	30.184.900
Edifici	9.540.398	1.104.394	583.813	314.220	237.986	11.780.811
Famiglie	9.104.670	3.037.084	3.012.477	3.063.640	6.400.200	24.618.071

Elaborazione Legambiente su dati Istat e CRESME, 2012

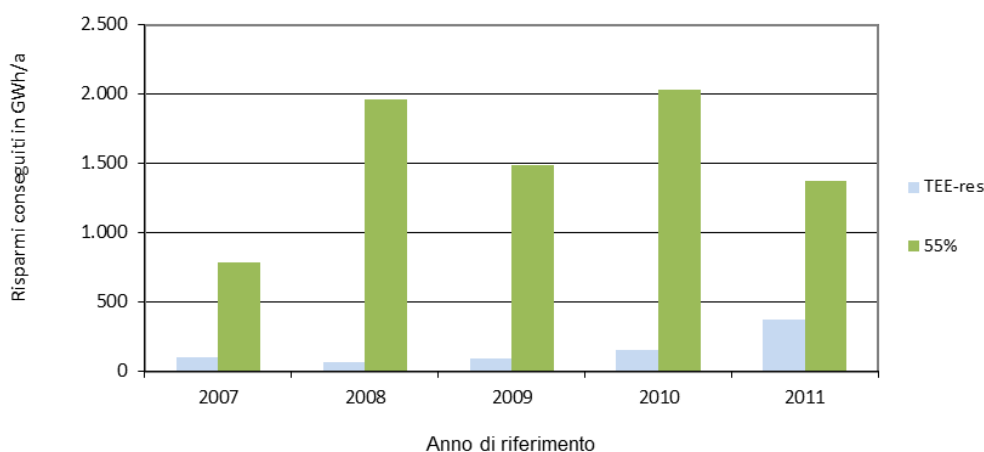
A partire dal 1998 attraverso le detrazioni fiscali (36-41%) sugli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati effettuati complessivamente interventi su oltre 5,5 milioni di abitazioni senza però

alcun vincolo di tipo energetico. Nel 2007 sono state introdotte detrazioni pari al 55% per interventi di efficienza energetica in edilizia che hanno mosso oltre 1,6 milioni di interventi (sostituzione infissi, caldaie, pannelli solari termici, pompe di calore e in piccola parte anche le strutture opache verticali e orizzontali). In questi quindici anni la politica delle detrazioni fiscali ha rappresentato uno straordinario volano per il settore delle costruzioni e per la spinta agli interventi di efficienza energetica, facendo emergere una parte del lavoro nero. Secondo le stime del Cresme, nel decennio 2000-2009 il 58,8 % degli alloggi ha subito opere di manutenzione straordinaria, il 70 % delle quali ha compreso lavori sugli impianti (corrispondente al 41,2 % del totale degli alloggi) ma senza obiettivi energetici. Ma **per riuscire a innescare uno scenario diffuso di riqualificazione energetica in edilizia occorrono nuove politiche.**

In particolare, occorre introdurre un nuovo sistema di incentivi che si applichi allo specifico di questa forma di proprietà e gestione immobiliare, se si vuole offrire una possibilità reale di riduzione della spesa energetica alle famiglie e, al contempo, aggredire la parte più consistente dei consumi energetici che provengono dall'edilizia.

I sistemi di incentivo in vigore per la riqualificazione energetica del patrimonio hanno infatti rilevato alcuni limiti evidenti. Le detrazioni del 55% sono state senza dubbio lo strumento di maggiore successo ma, oltre a scadere a Giugno 2013, non sono accessibili per il settore pubblico e hanno bisogno di redditi da detrarre e quindi presentano difficoltà per molte famiglie, in particolare in un periodo di recessione. Inoltre è basato sul costo dell'intervento e non sul risparmio ottenuto per tutte le tipologie di intervento, a prescindere dalle tecnologie e dal rientro degli investimenti, ed è finanziato dalla fiscalità generale. Il sistema dei **Titoli di efficienza energetica (TEE)** è interessante perché è basato su un meccanismo di mercato e soprattutto sulla base del reale risparmio ottenuto, ma è accessibile solo tramite ESCO è di più complessa applicazione e inaccessibile per piccoli interventi (la soglia minima di risparmio è 20 TEP). Inoltre prevede dei contributi bassi per interventi di riqualificazione in edilizia come quelli sull'involucro per cui ha mosso pochissimi interventi in questo settore ed è **sostanzialmente fallito rispetto al ruolo delle ESCO in edilizia.** L'incentivo è finanziato attraverso un meccanismo di mercato legato agli obiettivi di risparmio che devono essere raggiunti dalle imprese di distribuzione di energia elettrica e gas che abbiano connessi alla propria rete di distribuzione più di 50mila clienti finali. Il più recente sistema introdotto è **il conto energia termico**, che prevede incentivi per gli interventi di efficienza energetica dell'involucro per i soli edifici pubblici, ma non è basato sul risparmio ottenuto ma sul costo dell'intervento e presenta dei limiti di attuazione legati al patto di stabilità e ai problemi di reperimento di risorse da parte degli Enti Locali. Il conto energia è finanziato attraverso le bollette del gas.

Risparmi energetici



Dunque, se non si introducono nuove politiche sarà sostanzialmente impossibile cambiare lo stato di degrado degli edifici di più grande dimensione nelle periferie italiane, offrire una speranza di risparmio in bolletta alle famiglie che li abitano, e perfino per le imprese di costruzione diventa difficilissimo fare della riqualificazione una concreta prospettiva di lavoro.


Nel 2013, qualsiasi politica deve tenere conto della difficilissima fase di recessione che sta attraversando il Paese, le difficoltà delle famiglie di finanziare interventi, la drammatica crisi che sta vivendo il sistema delle imprese delle costruzioni. Per queste ragioni Legambiente ritiene imprescindibile **individuare alcune precondizioni per ragionare di incentivi in edilizia.**

La prima è che ai vantaggi economici/fiscali deve corrispondere un risparmio energetico reale, certificato, in modo da spingere il miglioramento delle prestazioni e garantire così un vantaggio alle famiglie

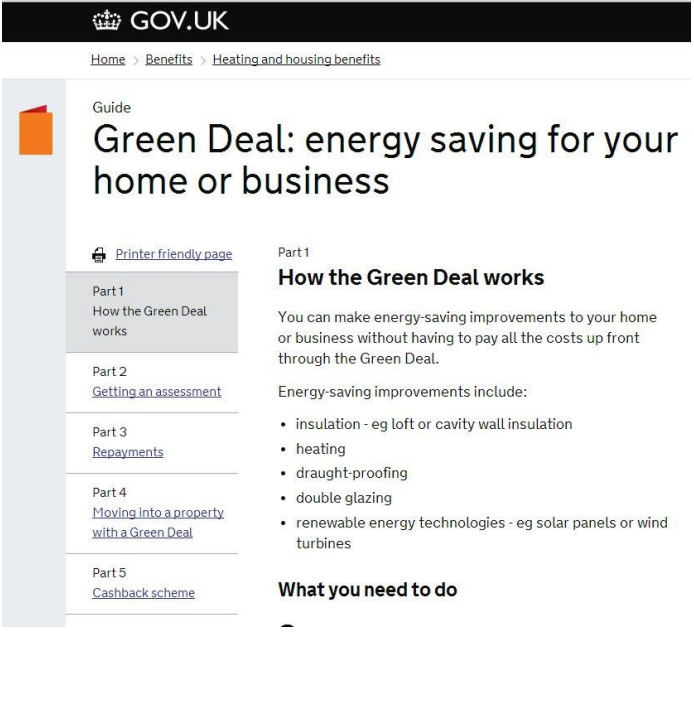
La seconda è di puntare in particolare sugli interventi edilizi per migliorare l'isolamento termico, in modo da ridurre i fabbisogni energetici per riscaldamento e raffrescamento, e di muovere così la riqualificazione del patrimonio edilizio aiutando il settore a uscire dalla crisi.

La terza è di valorizzare il ruolo delle Esco, per riuscire a tenere assieme realizzazione degli interventi, certificazione dei risultati e successiva gestione degli impianti. In questo modo diventa possibile, tra l'altro, ipotizzare forme di finanziamento legate ai guadagni di gestione degli impianti.

Il modello a cui guardare



Il "green deal" inglese permette di realizzare interventi nelle abitazioni senza spesa per le famiglie, ripagando gli investimenti direttamente dal risparmio nella spesa in bolletta.



The screenshot shows the GOV.UK website page for 'Green Deal: energy saving for your home or business'. The page includes a navigation menu, a breadcrumb trail (Home > Benefits > Heating and housing benefits), and a table of contents with five parts: Part 1 (How the Green Deal works), Part 2 (Getting an assessment), Part 3 (Repayments), Part 4 (Moving into a property with a Green Deal), and Part 5 (Cashback scheme). The main content area is titled 'Part 1 How the Green Deal works' and explains that energy-saving improvements can be made without paying all costs upfront. It lists energy-saving improvements including insulation, heating, draught-proofing, double glazing, and renewable energy technologies.

<https://www.gov.uk/green-deal-energy-saving-measures/how-the-green-deal-works>

LA PROPOSTA

Un nuovo incentivo per la riqualificazione energetica di complessi edilizi residenziali con almeno 5 alloggi attraverso l'utilizzo dei titoli di efficienza energetica e delle ESCO.

Introdurre una nuova scheda nel sistema dei titoli di efficienza energetica (TEE) che si basi sui valori derivanti dalla certificazione energetica delle abitazioni di prima e dopo l'intervento. La scheda premierebbe la riqualificazione globale di un edificio attraverso interventi misti (involucro + impianto), con degli obiettivi minimi di riduzione lato involucro (>50%), e di riduzione per alloggio (circa 0,3-0,5 tep/alloggio), e bonus proporzionali all'avvicinarsi a consumi prossimi allo zero.

L'obiettivo è di riuscire a garantire una riduzione media del cinquanta per cento nei consumi delle abitazioni, certificata dal salto di classe energetica.

GLI ATTORI

A realizzare gli interventi saranno Esco, in accordo con imprese delle costruzioni, che si impegnano a garantire il raggiungimento dei risultati complessivi negli edifici di riduzione dei consumi energetici attraverso la certificazione energetica dei diversi alloggi coinvolti nell'operazione. La formula è quella di legare assieme costruzione e gestione degli impianti condominiali per il cofinanziamento degli interventi.

LA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Una simulazione di intervento è stata realizzata da Ambiente Italia/AzzeroCO2 su edifici posti in località diverse - Milano, Roma, Bari - con 15 alloggi serviti da una unica centrale termica per il riscaldamento, impianti di ACS autonomi, con pareti e serramenti simili e una Classe energetica delle abitazioni di partenza pari a G/F, con calcoli sulla base dei prezzi regionali.

Gli interventi previsti sono quelli tipici di miglioramento delle prestazioni energetiche attraverso interventi di retrofit delle pareti e di sostituzione di materiali e impianti, e dunque rispetto alla trasmittanza (di tetti, pareti esterne, solette, serramenti; ecc.) e all'efficienza portata da caldaie a condensazione, a biomasse o pompe di calore.

Simulazione degli interventi di riqualificazione energetica

	Milano		Roma		Bari	
	Involucro	Involucro + caldaia	Involucro	Involucro + caldaia	Involucro	Involucro + caldaia
Risparmio reale (tep/a)	14,7	16,4	10,5	11,7	8,9	9,9
TEE conseguiti con incentivo	1.023	1.138	760	850	652	728
Investimento (Euro)	250.000	265.000	190.000	205.00	175.200	195.500
Incentivo totale (Euro)	87.000	96.700	64.600	72.250	55.400	61.800
Risparmio combustibile (Euro/anno)	18.800	20.300	13.400	14.200	11.300	12.000
Incentivo/investimento (%)	35	36,7	34	35,3	31,6	31,6
Anni per rientro con risparmio + incentivo	8/9	8/9	9/10	9/10	10/11	11/12

Elaborazione Ambiente Italia/AzzeroCO2

Sulla base delle simulazioni **il rientro medio attraverso gli incentivi varia in un range 31-36%**, dunque con vantaggi inferiori rispetto alle detrazioni fiscali dei singoli alloggi. Ovviamente si può aumentare l'incentivo, ma occorre considerare **il vantaggio è legato proprio al meccanismo delle ESCO** e dunque alla possibilità di legare agli interventi dei **contratti di gestione del riscaldamento condominiale**. In particolare, se si considera la riduzione della spesa per combustibile si può ipotizzare un rientro dell'investimento che varia tra gli 8 e gli 11 anni attraverso

contratti di gestione, considerando anche che il sistema dei titoli di efficienza energetica prevede 8 anni di erogazione dei contributi. Questo nell'ipotesi di totale autofinanziamento dell'intervento, senza alcun intervento da parte degli inquilini. In questa ipotesi le famiglie beneficerebbero da subito dei vantaggi in termini di comfort invernale e estivo, continuerebbero a pagare le stesse rate per il riscaldamento condominiale, per la durata del contratto con la ESCO, terminato questo periodo la spesa per il riscaldamento si ridurrebbe drasticamente. Negli altri casi, sulla base della capacità di cofinanziamento da parte degli inquilini, nonché della situazione di partenza dei singoli alloggi (alcuni potrebbero avere già avuto interventi di sostituzione degli infissi), si possono definire interventi con piani di rientro in meno anni e quindi benefici di riduzione delle bollette per i cittadini anticipati.

I VANTAGGI

Gli inquilini beneficerebbero da subito di una riduzione in bolletta e del migliore comfort estivo e invernale, a seconda dell'intervento e del contributo avrebbero entro massimo 11 anni una riduzione di circa il 50% delle bollette per il riscaldamento **per un risparmio a famiglia che varia tra gli 800 e i 1300 euro l'anno**. In questa ipotesi si avrebbe un salto di Classe energetica delle abitazioni mediamente da una G/F di partenza a una D/C ma si possono avere risparmi maggiori o minori a seconda della situazione di partenza e degli interventi previsti. Inoltre, in questa ipotesi, non sono considerati i vantaggi in termini di consumi e spesa per il raffrescamento estivo (in caso di presenza di condizionatori) che si ha con la maggiore coibentazione delle pareti, né gli interventi sulla produzione e gestione dell'acqua calda sanitaria che potrebbero determinare ulteriori riduzioni dei consumi.

Ricaduta degli interventi per famiglia

	Milano		Roma		Bari	
	Risparmio per alloggio (tep/anno)	Risparmio per alloggio (euro/anno)	Risparmio per alloggio (tep/anno)	Risparmio per alloggio (euro/anno)	Risparmio per alloggio (tep/anno)	Risparmio per alloggio (euro/anno)
Coibentazione pareti isolamento esterno	0,79	1.015	0,61	784	0,51	648
Isolamento tetto copertura	0,16	203	0,10	133	0,09	111
Sostituzione serramenti	0,26	335	0,21	267	0,18	232
Sostituzione serramenti e tetto	0,45	571	0,33	423	0,28	363
Sostituzione serramenti, tetto e cappotto	0,98	1.255	0,70	892	0,59	754
Totale con caldaia a condensazione	1,09	1.352	0,78	946	0,66	802

Elaborazione Ambiente Italia/AzzeroCO2

Il sistema delle imprese di costruzione avrebbe la possibilità di candidarsi a intervenire sull'enorme patrimonio italiano di complessi edilizi con più di 5 alloggi attraverso la formula di riqualificazione e gestione in legame con delle ESCO.

L'intervento su 200mila alloggi l'anno (14mila condomini circa) **metterebbe in moto investimenti per 3miliardi di Euro, creando almeno 120 mila nuovi posti di lavoro per tutto il periodo 2014-2020.**

La riduzione dei consumi energetici che si avrebbe nell'ipotesi di intervento su almeno 200mila alloggi l'anno nel periodo 2014-2020 potrebbe portare a ridurre dei consumi di almeno 1 Mtep che, unito alle altre politiche di intervento (detrazioni e conto energia), può consentire di ridurre del 10% i consumi termici del settore residenziale.

COSA SERVE PER REALIZZARE QUESTA PROSPETTIVA

1 Introdurre una nuova scheda del sistema dei TEE, che ai requisiti per i titoli dei singoli interventi (isolamento, sostituzione serramenti, caldaie, ecc.) aggiunga un fattore di addizionalità, variabile tra 1 e 3,5/4 come moltiplicatore dei titoli emessi, legato ai risultati complessivi raggiunti di riduzione dei consumi energetici.

2 Estensione e potenziamento degli obiettivi nazionali annui di risparmio energetico previsti per i TEE, fino al 2020 e aumentarli a 15 milioni di Mtep/anno (dall'attuale previsione di 7,6 al 2016).

Occorre tenere conto che la fattibilità degli interventi dipende però anche da altre condizioni che vanno prese in considerazione:

-L'accesso al credito per coloro che si candidano a realizzare questo tipo di interventi (Esco, imprese delle costruzioni, inquilini). La garanzia di prestiti a tassi agevolati è fondamentale per mettere in moto questo tipo di interventi, in particolare in un momento come questo dell'economia, e proprio la garanzia di una riduzione certificata dei consumi energetici dovrebbe portare a **creare uno specifico fondo per gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, da finanziare con risorse europee** statali e regionali, della Cassa depositi e prestiti. Per il finanziamento delle misure proposte si può in particolare **ricorrere alle risorse comunitarie assegnate all'efficienza energetica nel nuovo quadro finanziario europeo 2014-2020**, in particolare ai fondi strutturali e agli strumenti finanziari europei dedicati, come il fondo europeo per l'efficienza energetica, con il supporto anche della Banca europea degli investimenti e degli altri istituti finanziari europei. Come cofinanziamento nazionale si possono utilizzare gli introiti derivanti dalle aste previste dalla normativa ETS sullo scambio di emissioni.

-La semplificazione degli interventi. Interventi di questo tipo presuppongono di avere il consenso nei condomini che, con la riforma entrata in vigore a Giugno, è diventato più semplice ottenere, e di indicazioni chiare nei regolamenti edilizi comunali. Per aiutare questo tipo di prospettiva non solo sarebbe utile semplificare l'attuazione degli interventi, ma anche legarla a interventi di adeguamento statico, riqualificazione degli spazi comuni, possibile creazione di schermature solari e terrazzi, come sta avvenendo da tempo in Germania legando riqualificazione energetica e urbana.

Nello scenario proposto da Legambiente le detrazioni del 55% sarebbero confermate, attraverso una rimodulazione sulla base dei contributi apportati in termini di risparmio energetico, e a beneficiarne sarebbero interventi di privati o di aziende sulla base dei vantaggi di semplicità per interventi diretti e in presenza di redditi da detrarre.

In parallelo per gli interventi che coinvolgono più proprietari, come i condomini, si avrebbe uno specifico sistema di incentivi con le caratteristiche qui menzionate. La verifica della fattibilità di questa proposta e il monitoraggio dei risultati potrebbe portare ad estendere il meccanismo di incentivi anche per interventi in edifici per uffici e servizi, per l'edilizia residenziale pubblica e le cooperative. L'obiettivo che ci proponiamo è infatti di costruire un'alleanza con il mondo delle costruzioni e del lavoro, delle professioni, per spingere interventi che permettano di fare della riqualificazione del patrimonio edilizio il campo di intervento e di sperimentazione nei prossimi anni in Italia.