



Associazione Green Building Council Italia

Contributi e Osservazioni di GBC Italia ai documenti di consultazione pubblica

STREPIN

STratagia per la **R**iqualficazione **E**nergetica del **P**arco **I**mmobiliare **N**azionale

PANZEB

Piano d'Azione Nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero

4 dicembre 2015



Associazione Green Building Council Italia

INDICE

1. EXECUTIVE SUMMARY	3
2. PREMessa ALLE OSSERVAZIONI AI DOCUMENTI	5
3. OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO STREPIN	9
A. <i>Note generali</i>	9
B. <i>Note sugli interventi efficaci in termini di costi e potenziale di risparmio</i>	9
C. <i>Note sulle barriere alla realizzazione degli interventi di efficientamento</i>	11
D. <i>Note sugli strumenti di supporto</i>	12
E. <i>Osservazioni sui risparmi conseguibili al 2020</i>	13
4. OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO PANZEB	15
A. <i>Note generali</i>	15
B. <i>Note sulle barriere alla realizzazione degli interventi di efficientamento e sugli strumenti di supporto</i>	15
5. ALLEGATI	17



Associazione Green Building Council Italia

1. EXECUTIVE SUMMARY

I documenti STREPIN e PANZEB posti in consultazione riportano dati di sicuro interesse per il settore ma non contengono, secondo il GBC Italia, una strategia coordinata e multidisciplinare e relativi strumenti mirati ad abbattere le barriere tecniche e finanziarie per la deep-renovation del parco edilizio esistente e più in generale per consentire di raggiungere gli obiettivi di risparmio energetico e riduzione delle emissioni al 2020 e al 2050.

In Italia, ancor più che in altri paesi, tali obiettivi sono correlati alla riqualificazione spinta del patrimonio esistente. **GBC Italia ritiene che una strategia** in tale senso debba **contenere i seguenti 3 elementi**:

- Efficienza energetica ma non solo
- Interventi integrati per aumentare la qualità del vivere
- Strumenti finanziari per superare le barriere economiche

L'edificio è un sistema complesso e la sola analisi tecnica e prestazionale del singolo elemento può non essere sufficiente per garantire la soluzione di ottimo.

Acqua, Rifiuti, Materiali, Qualità ambientale interna, Sito e Gestione del cantiere. Tutte queste altre aree sono fortemente correlate e complementari al tema Energetico per ottenere il massimo risultato finale dalla riqualificazione. Quali sono le ottimizzazioni energetiche e riduzione delle emissioni che si possono conseguire con una corretta organizzazione del cantiere? Come la riqualificazione si ricollega al green procurement e quindi può integrare e moltiplicare l'effetto ambientale benefico dell'attività di riqualificazione dell'edificio? Quanta energia si risparmia a livello nazionale a seguito della riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici?

Queste sono alcune delle domande le cui risposte possono contribuire ad incrementare il valore di un edificio e il suo contributo in termini di riduzione delle emissioni e più in generale dell'impatto ambientale

I risultati di efficienza energetica sono fisicamente misurabili e confrontabili utilizzando la stessa unità di misura (il kWh). Il passaggio dalla riqualificazione energetica alla **deep-renovation sostenibile** sembra un tema complesso, ma relativamente al quale esiste un'esperienza internazionale consolidata.

Oggi sono infatti disponibili **sistemi di misura, con una metrica condivisa su scala internazionale**, che consentono di misurare il risultato di sostenibilità degli interventi edilizi, e quindi rendere possibile le relative valutazioni tecnico-economiche di convenienza, così come da anni si è abituati a farle in termini strettamente energetici.

Tale approccio è più complesso l'adozione di protocolli di sostenibilità energetico-ambientale, ormai consolidati a livello mondiale, può costituire un'efficace modalità di guida per la trasformazione del mercato ad un livello di qualità superiore al solo obiettivo di efficienza energetica.

In questo modo emergerebbero l'ulteriore valore generato dalla riqualificazione, associato al miglioramento della qualità del vivere. Tali benefici economici indiretti entrerebbero così a far parte di una più accurata valutazione del ritorno dell'investimento, incrementandone **la sostenibilità economica**, con



Associazione Green Building Council Italia

conseguente maggiore presenza di capitali anche privati e quindi un probabile incremento del numero di attività di riqualificazione spinta

Sappiamo che nella fase iniziale di sviluppo di un mercato è necessario attuare strumenti incentivanti.

La proposta di GBC Italia è quindi quella di incentivare l'adozione dei sistemi di certificazione di sostenibilità degli edifici, correlando a questi il conseguente valore economico dell'incentivo e la priorità per il suo ottenimento.

A differenza degli incentivi attuali, che premiano la singola tipologia di intervento (incentivi di detrazione fiscale, Conto Termico), questo approccio consentirebbe di premiare interventi generali tesi a migliorare la qualità dell'abitare e non solo quella energetica: **così si favorirebbe veramente la deep-renovation!**



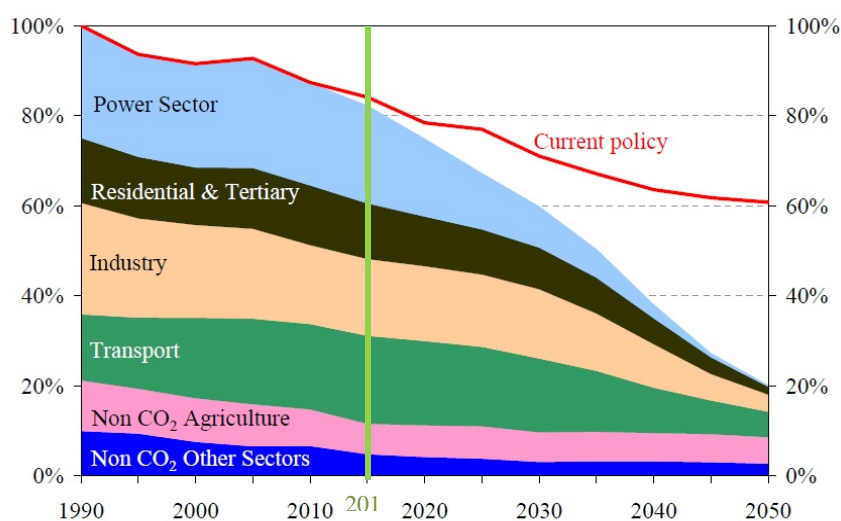
Associazione Green Building Council Italia

2. PREMESSA ALLE OSSERVAZIONI AI DOCUMENTI

I documenti posti in consultazione rappresentano una rigorosa contestualizzazione del tema dell'efficienza energetica nel settore degli edifici in Italia. Le singole sezioni sono interessanti ed esaustive, ma non sempre appaiono fra loro collegate e non emergono chiare le conclusioni. Al loro interno sono analizzate alcune barriere tecniche, economiche e finanziarie che ostacolano la realizzazione degli interventi di efficienza energetica e sono delineate alcune proposte di miglioramento degli strumenti di supporto in un'ottica cost-effective al fine di massimizzare il risparmio atteso al 2020 rispetto al potenziale stimato per il settore civile.

E' nostro parere, che nei documenti in consultazione, **non siano espressi una chiara strategia ed un approccio metodologico adeguati per una profonda trasformazione del mercato dell'edilizia nazionale, ai fini del reale raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni.**

Per mantenere la sostenibilità del sistema energetico, si prevede per i Paesi dell'UE la necessità di ridurre le emissioni al 2050 di almeno l'80% rispetto a quelle del 1990, come mostrato nel seguente grafico.



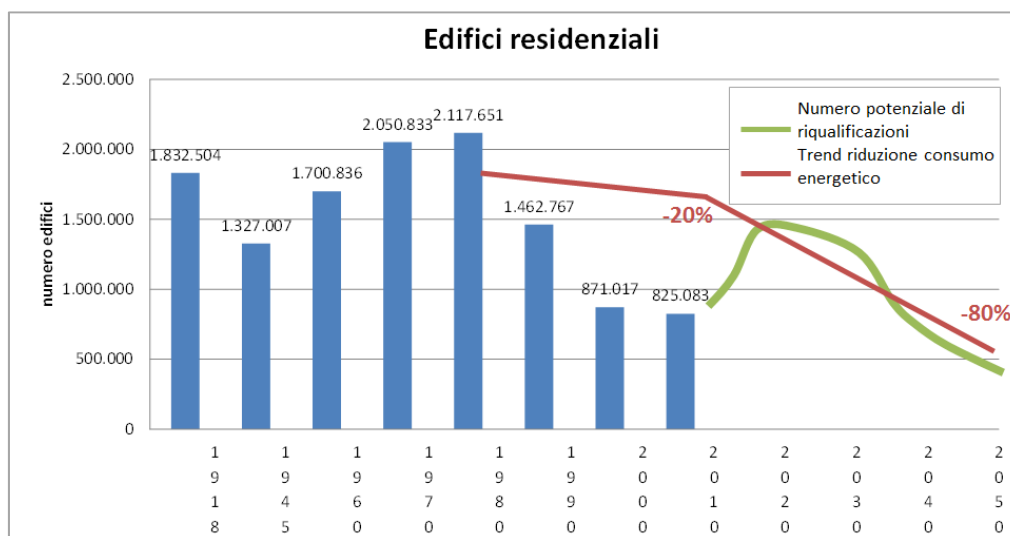
Road-map riduzione emissioni al 2050 – Fonte Commissione Europea

Per raggiungere tale obiettivo è necessario attuare una drastica riduzione del consumo energetico correlato agli edifici (fascia verde scuro del grafico), e questo è possibile solo con politiche di **deep-renovation** del parco edilizio esistente. Gli edifici di nuova edificazione se, come effettivamente previsto, ad energia quasi zero, non influiranno significativamente sulla crescita del fabbisogno energetico ma questo non deve essere dato per scontato e vanno indicate sin da subito modalità attuative per il raggiungimento di questo obiettivo, quelle attuali non sono per noi sufficienti. Al contempo circa il 75% dell'attuale parco edilizio è stato costruito prima del 1980, ed è caratterizzato da scarse prestazioni energetiche.

Considerando che la vita media degli elementi costruttivi è compresa fra i 25 e i 40 anni, è ipotizzabile che nei prossimi 10-15 anni, su un elevato numero di tali edifici, si dovrà quindi intervenire con opere di ammodernamento oltre che di efficientamento energetico.



Associazione Green Building Council Italia



Periodo di costruzione del parco edilizio residenziale esistente e possibile andamento degli ammodernamenti degli edifici esistenti

La congiuntura, dell'esigenza di ammodernamento con quella dell'efficientamento energetico di un elevato numero di edifici, è un'opportunità da cogliere ora in quanto, una volta realizzati gli interventi di riqualificazione, si dovrà attendere altri 40 anni prima di operare sugli stessi edifici un altro aggiornamento tecnologico e funzionale.

Come già detto, nei documenti in consultazione rileviamo la mancanza della definizione di obiettivi a lungo termine (2050) e a medio termine individuati da cui far derivare mediante un processo di backcasting una strategia che indichi gli strumenti necessari per raggiungerli. Infine, manca l'attenzione sull'evoluzione del patrimonio edilizio esistente italiano verso un **elevato livello di sostenibilità**, che **deve essere il vero obiettivo ai fini della reale riduzione delle emissioni**.

L'impatto energetico complessivo degli edifici non è correlato al solo consumo energetico diretto.

Un edificio, infatti, può concorrere a ridurre le emissioni e il fabbisogno energetico nazionale anche tramite il miglioramento delle pratiche e delle procedure di cantiere e costruzione; una migliore e corretta gestione dei rifiuti prodotti; la riduzione dei consumi idrici; una massimizzazione delle risorse bioclimatiche locali; un impiego di energia green (con provenienza da fonti rinnovabili); un maggiore controllo degli effetti "isola di calore"; un monitoraggio ed una misurazione dei consumi di acqua ed energia ai fini del mantenimento e miglioramento delle prestazioni; nonché, infine, integrando soluzioni che favoriscano la mobilità sostenibile.

Osserviamo che gli obiettivi a cui tali strategie concorrono sarebbero inoltre favoriti da un piano di **sviluppo sostenibile anche per le infrastrutture urbane**, ad oggi non presente, che potrebbe guidare l'ammodernamento e la riqualificazione di interi quartieri con il fine di massimizzare il contributo di sostenibilità degli edifici in essi ubicati.

Tutti elementi che si dovrebbe aggregare attorno al tema dell'efficienza energetica, in quanto non è solo questa che consente di raggiungere la massimizzazione del parametro costi/benefici, ma è **l'insieme delle**



Associazione Green Building Council Italia

misure che portano ad un miglioramento della qualità complessiva dell'edificio che consente di ripagare lo sforzo per la riqualificazione.

Riteniamo dunque che le attuali modalità di intervento indicate nei documenti oggetto di queste osservazioni, risultano mirate al solo efficientamento energetico, secondo il GBC Italia, non rappresentano soluzioni sostenibili in termini di costi/benefici. Solo alcune applicazioni, generalmente di tipo impiantistico (sostituzione generatore di calore, incremento della regolazione ed automazione) garantiscono ritorni dell'investimento massimi di 5 anni, e per questo sono sostanzialmente gli unici messi in atto anche dalle E.S.Co. Soluzioni parziali non rappresentano però un'adeguata risposta all'obiettivo posto in precedenza, di forte abbattimento dei consumi e delle emissioni.

Per questo, al fine di attuare una vera deep-renovation del costruito, riteniamo sia necessario ripartire dall'analisi degli interventi utili a soddisfare le reali esigenze dell'utente e degli strumenti finanziari necessari per attuarli.

L'utente, sia del comparto terziario che del residenziale, nell'analisi di valore di un edificio privilegia la funzionalità, la flessibilità e l'efficienza degli spazi e la loro qualità in termini di finitura e comfort interni e solo in seconda battuta prende in considerazione l'efficienza energetica, ammesso che essa effettivamente risulti e sia documentata e documentabile. E' quindi necessario mettere in campo strategie che consentano di massimizzare l'efficienza energetica attraverso un approccio più generale che abbia come elemento centrale il miglioramento della qualità del vivere (perché è questa che determina il reale valore economico dell'edificio) e il risparmio complessivo di risorse (ottenendo così anche benefici di efficienza energetica indiretta come nel caso del risparmio idrico). Solo mettendo in atto queste strategie si potrà convincere il mercato a fare degli interventi di riqualificazione globale con una reale **maggiore sostenibilità energetico-ambientale.**

Tali interventi di **deep renovation** richiedono poi la creazione di strumenti di finanziamento evoluti rispetto alle attuali proposte, che ne garantiscano una **sostenibilità economica.** La media europea del tempo di ritorno dell'investimento di riqualificazione spinta di un edificio è pari a circa 30 anni. E' quindi necessario trovare dei meccanismi di garanzia per investimenti di così lunga durata. Le garanzie devono riguardare i risultati di:

- miglioramento della qualità della vita, che corrisponde ad una maggiore valorizzazione degli immobili;
- riduzione dei costi di esercizio, correlati all'efficientamento energetico e di uso delle risorse;
- durata delle opere di riqualificazione e mantenimento delle loro prestazioni.

I meccanismi di finanziamento dovrebbero trovare le modalità per rendere disponibili i benefici economici anche al proprietario che affitta gli spazi ad un soggetto terzo. Se i benefici della riqualificazione sono goduti solo dall'occupante il proprietario non ha alcun interesse a migliorare l'edificio.



Associazione Green Building Council Italia

Riteniamo che solo con un simile approccio si potrà individuare per ogni edificio il reale mix di ottimo per il raggiungimento degli obiettivi di deep-renovation e quindi di efficientamento energetico e risparmio di risorse.

A supporto di quanto esposto nel presente documento si allega una proposta che GBC Italia di finanziamento innovativo che consentirebbe di accelerare la deep renovation di interi edifici (Allegato1. 1).



Associazione Green Building Council Italia

3. OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO STREPIN

A. Note generali

Come già detto in premessa nel documento si **rileva la mancanza di un metodo e di una chiara e coordinata strategia tesa ad ampliare i benefici ottenibili da un riqualificazione spinta degli edifici** che può rappresentare l'opportunità di migliorare non solo le performance correlate ai consumi energetici diretti (climatizzazione estiva ed invernale, ventilazione, illuminazione e forza motrice) ma anche quelli indiretti correlati ad esempio alla riduzione del consumo idrico (che porta indirettamente a ridurre i consumi energetici, su scala cittadina, di pompaggio e depurazione dell'acqua) oltre ai benefici economici e sociali derivanti dal maggior confort e salubrità degli edifici riqualificati. Per ottenere questi risultati, a parità di costo di investimento, serve mettere in atto un approccio più esteso rispetto alla sola diagnosi e riqualificazione energetica. L'edificio deve essere analizzato anche in tutte le sue altre componenti, la cui importanza deve essere pesata rispetto ai benefici ottenibili dal loro miglioramento.

Il documento non analizza inoltre i seguenti aspetti:

- i costi/benefici associati agli scenari di demolizione e ricostruzione, come una delle soluzioni di riqualificazione di un edificio esistente.
- Le possibili azioni di riqualificazione delle infrastrutture esterne agli edifici, che partecipano ad incrementarne la loro efficienza.
- Industrializzazione del retrofit per ridurre tempi e costi della riqualificazione spinta di edifici
- il confronto con altri studi europei di simile tipologia.

B. Note sugli interventi efficaci in termini di costi e potenziale di risparmio

Nella premessa del documento STREPIN è correttamente indicato che *“Il potenziale di risparmio energetico, in particolare per gli edifici, è ampio e spesso ottenibile tramite interventi di efficientamento dai ridotti tempi di ritorno”*. La corretta valutazione dei tempi di ritorno è però influenzata dalla capacità delle simulazioni di calcolo di rappresentare la realtà.

Nel capitolo 3 *Interventi efficaci in termini di costi e potenziale nazionale di risparmio* il documento specifica che *“La valutazione energetica è stata condotta mediante l'applicazione di una metodologia semplificata, in accordo con le specifiche tecniche UNI/TS 11300-1/2/3/4, con lo scopo di prevedere i consumi energetici globali per singolo edificio campione; la valutazione economica è stata condotta in accordo con la norma UNI EN 15459 con lo scopo di prevedere il costo globale, in un contesto di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia totale.*

Per le valutazioni si è fatto riferimento ad un'utenza convenzionale e ad una zona climatica di riferimento, in modo da depurare il risultato ottenuto dall'effetto dello specifico comportamento dell'utenza o da particolari condizioni climatiche. In tal senso si è utilizzata la UNI/TS 11300 che definisce tali condizioni al contorno “standard” (17). Con riferimento alle condizioni termiche degli edifici o delle unità immobiliari adiacenti, la UNI/TS 11300-1 impone, per tutte le categorie di edifici (ad esclusione delle categorie E.6(1) piscine saune e assimilabili, E.6 (2) palestre e assimilabili; E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed



Associazione Green Building Council Italia

artigianali e assimilabili), una temperatura di 20 °C in inverno e di 26 °C in estate. Per quanto riguarda, invece, le modalità di gestione del sistema fabbricato-impianto è stata definita un'utenza "convenzionale" (18). "

Si osserva che le condizioni al contorno "standard" e le modalità di gestione del sistema edificio-impianto definita per un utenza "convenzionale" presenti nelle UNI/TS 11300 non sono sempre rappresentative della reale modalità di utilizzo. Ad esempio il fattore di presenza medio giornaliero nei locali climatizzati, $f_{day,per}$, per le abitazioni è indicato dalla norma posto pari a 24/24, quando è noto che la maggior parte delle residenze è occupata solo per una parte della giornata, con conseguente messa in atto da parte dell'utenza di strategie di spegnimento/attenuazione del funzionamento dei sistemi energivori, primi fra tutti il riscaldamento degli ambienti. Ai fini di bilanciare correttamente i benefici derivanti dall'applicazione delle diverse misure di efficientamento sarebbe auspicabile l'applicazione di una metodologia di calcolo che simuli il più possibile la realtà.

Più in generale riteniamo che la determinazione del beneficio mediante l'applicazione della sola norma tecnica UNI TS 11300 sia un limite allo sviluppo di una strategia di deep-renovation. E' quindi necessario inserire altre metodologie di misura delle performance.

A tal proposito andrebbe rafforzata l'importanza delle **diagnosi energetiche**, che per quanto detto in premessa dovrebbero essere estese più in generale alla rilevazione del **consumo di risorse** (energia, acqua, produzione di rifiuti) nell'edificio e del conseguente **livello di confort ottenuto**. Per le diagnosi andrebbero quindi definiti meglio alcuni importanti requisiti al contorno quali ad esempio la durata della diagnosi, che non potendo prescindere dalla considerazione delle reali condizioni delle temperature di utilizzo dell'immobile deve provvedere a rilevarle contestualmente alla rilevazione periodica anche dei consumi.

Fra gli interventi efficaci in termini di costi e potenziale di risparmio mancano i provvedimenti in grado di influenzare il **comportamento degli utenti degli edifici**, che costituiscono una delle barriere per la massimizzazione dell'efficienza; come ad esempio l'implementazione di un'efficace comunicazione agli utenti dei consumi misurati, in modo da indurre questi ultimi ad attuare comportamenti che favoriscano ulteriormente l'efficienza del sistema edificio-impianto.

Fra le azioni di efficientamento degli **edifici residenziali** inoltre non è inserita **la ventilazione meccanica con recupero di calore**. L'evoluzione tecnologica e di prodotto mette oggi a disposizione prodotti integrati nei serramenti o sistemi di ventilazione per il singolo locale che possono essere applicati anche ad edifici esistenti con architettura complessa.

Il documento cita più in generale l'applicazione di sistemi "domotici" e di "building energy management system", rispettivamente per gli edifici residenziali e gli edifici commerciali. Gli effetti di tali soluzioni impiantistiche non sono però completamente tenuti in considerazione nella simulazione effettuata con le norme UNI TS 11300 e quindi la priorità degli interventi che consegue dalle simulazioni numeriche potrebbe non essere quella di ottimo.



Associazione Green Building Council Italia

C. Note sulle barriere alla realizzazione degli interventi di efficientamento

Nel documento le barriere tecniche di carattere amministrativo ed autorizzativo sono bene rappresentate. Ci sono però anche alcune barriere di tipo tecnico realizzativo che andrebbero analizzate. La principale di queste è la difficoltà ad applicare soluzioni di isolamento termico dall'esterno dell'edificio (es. sistema cappotto), sia per il contesto urbanistico che per la frammentazione della proprietà dell'edificio.

Spesso la condizione di multiproprietà rende inapplicabile lo strumento della detrazione fiscale per simili interventi, in quanto i benefici non sempre sono godibili da tutti i proprietari delle unità abitative di un condominio. Il superamento di questa barriera potrebbe trovare riscontro nell'estensione ai soggetti privati degli interventi di efficientamento dei punti da 1.A ad 1.F della tabella A del "**Nuovo Conto Termico**", in caso di interventi che riguardino l'intero edificio. In questo modo, nell'ambito degli edifici multi proprietà, si consentirebbe a tutti i proprietari di beneficiare dell'incentivo (indistintamente dalla convenienza della detrazione fiscale) e quindi rendere più semplice l'approvazione degli interventi nelle relative assemblee condominiali.

Più in generale le **barriere di finanziamento** di interventi riqualificazione edilizia **sono correlate all'elevato rischio** associato da tali attività.

E' quindi a nostro parere determinante lo stimolo e l'attivazione di **meccanismi di garanzia della qualità delle opere** di riqualificazione, anche in termini di **capacità di mantenere le performance nel tempo**. I benefici economici associati al risparmio energetico, derivante dalla riqualificazione edilizia, costituiscono infatti la fonte per il pagamento del finanziamento. Le prestazioni dell'edificio che consentono tale recupero economico devono quindi essere garantite almeno per tutta la durata del finanziamento. In questo modo si ridurrebbe il rischio che il tempo di ritorno dell'investimento previsto venga compromesso.

Uno stimolo a questo risultato si potrebbe ottenere mediante il collegamento del riconoscimento degli incentivi solo a seguito della stipula di adeguate coperture assicurative delle opere di riqualificazione incentivate.

Un altro strumento che può contribuire alla riduzione del rischio è l'adozione di sistemi di certificazione energetico-ambientale, di enti terzi, riconosciuti quali protocolli di sviluppo dell'edilizia sostenibile.

Ad esempio la riqualificazione di un edificio che preveda l'isolamento termico dell'involucro con un sistema a cappotto dovrebbe essere incentivata solo se l'isolamento è progettato, fornito ed installato nel rispetto di standard che ne assicurino le performance strutturali e termiche per un tempo pari almeno a quello di ritorno dell'investimento. Qualora infatti il cappotto si danneggiasse prima l'edificio si troverebbe con spese energetiche superiori a quelle previste e quindi con la probabile incapacità di far fronte al prestito ottenuto per l'esecuzione delle opere. Per ripristinare le condizioni termiche sarebbe poi necessario un ulteriore investimento di riparazione/nuova esecuzione dell'isolamento da mettere in atto prima di aver ripagato le precedenti opere.



Associazione Green Building Council Italia

In questo caso l'adozione di un protocollo di certificazione di sostenibilità e di una polizza assicurativa ridurrebbe il rischio favorendo lo sviluppo di sistemi di finanziamento dedicati alla deep-renovation degli edifici.

L'incentivazione pubblica degli interventi di deep-renovation potrebbe poi essere premiante per quegli edifici dove vengono applicati sistemi di certificazione energetico-ambientale riconosciuti e attivate adeguate polizze assicurative.

Una modalità di Bisognerebbe trovare una modalità per cui gli interventi energetici siano inseriti in una modalità di finanziamento del tipo green leasing, che consentano di mettere insieme l'intervento energetico in un contratto che preveda nel caso di localzione l'affitto unitamente ai consumi energetici. In questo modo si possono attuare delgi interventi di deep-renovation e non di mera riqualificazione di solo alcuni aspetti puntuali dell'edificio.

Un'ulteriore barriera è costituita dalla **molteplicità dei provvedimenti incentivanti e dalle difficoltà che l'utente¹ e l'operatore medio ha per metterli in atto**. Tali strumenti non sembrano essere coordinati fra loro e non raggiungono tutte le tipologie di proprietà, come già precedentemente accennato nel caso dei condomini multiproprietà dove le detrazioni fiscali sono applicabili solo ad una parte dei proprietari e residenti.

D. Note sugli strumenti di supporto

Per quanto accennato nel paragrafo precedente è auspicabile una generale **razionalizzazione dei provvedimenti prescrittivi ed incentivanti**.

Il rafforzamento degli standard minimi può risultare uno strumento efficace per regolare l'applicazione di soluzioni il cui contributo di efficienza energetica è spesso di difficile stima con gli strumenti di calcolo ordinari. Come ad esempio l'applicazione dei sistemi di building automation, piuttosto che dell'inserimento di aperture automatiche o con bussola negli edifici ad uso pubblico.

Riteniamo però che gli strumenti di supporto più efficaci non siano un insieme di regole prescrittive senza che vi sia alcun controllo del processo con cui vengono applicate, ma piuttosto quelli che indicano le **prestazioni da raggiungere** e che le misurano durante e alla fine dei lavori.

In particolare risulterebbe utile l'introduzione di **sistemi di incentivazione** correlati alla modalità con cui vengono scelte ed eseguite le opere di riqualificazione, al fine di **premiare gli interventi che sfruttino la riqualificazione dell'edificio per migliorarne non solo la performance energetica ma anche la salubrità, la vivibilità** (la qualità dell'utilizzo degli spazi è il primo obiettivo dell'utilizzatore) e il risparmio delle altre risorse, che indirettamente contribuiscono a ridurre il fabbisogno energetico nazionale. Gli strumenti per l'applicazione di tale metodo sono già disponibili e sono riconducibili ai **protocolli di certificazione di sostenibilità energetico-ambientale**, che consentono di misurare, e quindi confrontare, i risultati globali ottenibili in funzione dei diversi interventi di riqualificazione ipotizzati.

¹ Ne è un esempio la risoluzione dell'agenzia delle entrate che nel 2008 ha dichiarato la non applicabilità degli incentivi fiscali 55-65% alle società immobiliari; solo quest'anno la commissione tributaria regionale di Brescia ha chiarito l'applicabilità delle detrazioni.



Associazione Green Building Council Italia

La strategia da mettere in atto è a nostro parere quella di creare dei **meccanismi premianti**, che incrementino gli incentivi e la relativa priorità di accesso, per gli interventi che sono progettati e certificati in conformità di uno dei protocolli di **certificazione di sostenibilità energetico-ambientale**, rispetto a quelli che perseguono la sola efficienza energetica.

Tali premialità dovrebbero essere modulate anche in funzione del sistema di controlli attuati nel corso di esecuzione delle opere. Ad esempio gli interventi certificati con sistemi che prevedono le attività di **commissioning, effettuato da un'autorità terza competente**, potrebbero essere ulteriormente premiati in termini di valore dell'incentivo e priorità di accesso.

La garanzia del mantenimento delle prestazioni del tempo è un fattore fondamentale, già accennato anche nel precedente paragrafo. Per questo un'ulteriore premialità all'ottenimento dell'incentivo dovrebbe essere correlato all'esistenza di un **contratto di manutenzione pluriennale**, correlato anche ad una metodologia di misura delle prestazioni potrebbe essere l'approccio che ti permetta di avere un incentivo superiore.

Questo approccio favorirebbe lo sviluppo di un metodo di analisi e di lavoro che farebbe emergere l'incremento di **valore complessivo dell'edificio**, consentendo ai diversi operatori economici di affinare il calcolo di ritorno dell'investimento inserendo anche le componenti di incremento del valore dell'immobile associato al miglioramento della sua vivibilità. Riuscendo a valorizzare questi aspetti ne deriverebbe una diminuzione del tempo di ritorno dell'investimento e un **aumento della sostenibilità economica**, con **conseguente maggiore presenza di capitali anche privati** e quindi un probabile incremento del numero di attività di riqualificazione spinta

Iniziative finanziarie innovative iniziano ad avere applicazione in alcuni paesi esteri. Un'indagine sulle modalità attuative, i relativi benefici e l'applicabilità al mercato italiano potrebbe aiutare lo sviluppo di provvedimenti e soluzioni.

E. Osservazioni sui risparmi conseguibili al 2020

Non essendo trattati, nel documento STREPIN, gli scenari di deep-renovation associati anche all'ottimizzazione delle risorse diverse da quella energetica, la valutazione dei risparmi conseguibili al 2020 è a nostro parere carente delle quote di **risparmio energetico associato al risparmio idrico, alla gestione dei rifiuti** e alla predisposizione nell'edificio di elementi a supporto della **mobilità sostenibile** (ad esempio misure semplici quali un organizzato sistema di deposito delle biciclette può incentivarne l'uso riducendo gli spostamenti con l'automobile, così come l'introduzione di postazioni di ricarica dei veicoli elettrici può favorire l'acquisto di tali mezzi da parte dei residenti).

Sarebbe quindi auspicabile una revisione del documento con l'introduzione di analisi approfondite relative al risparmio energetico conseguibile come conseguenza indiretta dell'applicazione di soluzioni edilizie sostenibili.

Da anni **GBC Italia opera con questo approccio**, sia nello sviluppo di rating system di sostenibilità che nella proposta formativa dei soggetti dell'intera filiera dell'edilizia, e si rende quindi disponibile a partecipare ad



Associazione Green Building Council Italia

un tavolo di approfondimento sul tema. A tal proposito si ricorda l' accordo siglato lo scorso 22 maggio 2015 da GBC Italia con ENEA che prevede l'attivazione di azioni congiunte anche al fine della *“ promozione della cooperazione nella filiera nazionale dell'industria delle costruzioni allo scopo di rimuovere le barriere che spesso ostacolano il raggiungimento di elevati standard di efficienza energetica per gli edifici, elaborare proposte condivise per le semplificazioni autorizzative degli interventi di riqualificazione energetica migliorare la competitività del settore produttivo e aumentare l'occupazione;”* e dell' *“approfondimento delle soluzioni di finanza innovativa che possono consentire il salto di qualità necessario per arrivare alla riqualificazione spinta di interi edifici e di quartieri;”*



Associazione Green Building Council Italia

4. OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO PANZEB

A. Note generali

Gli edifici di nuova edificazione sono vincolati al rispetto di normative sempre più stringenti in termini di requisiti di efficienza energetica. Alla luce dell'attuale trend di crescita del mercato delle nuove costruzioni è lecito ritenere che il consumo energetico delle nuove costruzioni rispetto al parco edilizio esistente sia quasi ininfluenza ai fini degli obiettivi di risparmio entro il 2020, 2030 e 2050.

Per questo motivo nei seguenti paragrafi si è ritenuto più significativo commentare alcuni aspetti correlati alle barriere e all'incentivazione per la trasformazione degli edifici esistenti in NZEB

B. Note sulle barriere alla realizzazione degli interventi di efficientamento e sugli strumenti di supporto

Le problematiche correlate alle barriere ed agli strumenti di supporto per l'incremento della trasformazione degli edifici esistenti in NZEB includono quanto già detto in precedenza a commento del documento STREPIN.

Riteniamo che l'ottenimento di edifici NZEB sia difficile senza considerare un **adeguato contributo di produzione di energia da fonti rinnovabili**. Sugli edifici esistenti l'installazione di impianti di produzione da fonte rinnovabile sono talvolta di difficile applicazione. Una possibile strategia per superare tale barriera potrebbe essere l'inserimento di una regola che consenta, per l'edificio esistente trasformato in NZEB, di contabilizzare una quota parte dell'energia prelevata dalla rete rinnovabile, qualora questa sia certificata dall'ente distributore come tale.

L'eventuale incentivo per la trasformazione dell'edificio esistente in NZEB potrebbe essere vincolato alla stipula di un contratto, della durata pari alla durata dell'incentivo, con l'ente distributore di fornitura di energia da fonte rinnovabile certificata.

La decisione di trasformare un edificio esistente in NZEB passa anche dalla possibilità di procedere con interventi più radicali di **demolizione e ricostruzione**. L'attuale normativa prevede, in caso di demolizione e ricostruzione, l'obbligo al rispetto delle prestazioni energetiche minime che possiamo considerare il mercato ritenga già alla data attuale pari ad uno NZEB.

Tale vincolo potrebbe però essere una barriera per i proprietari di edifici esistenti alla loro trasformazione. In un primo momento (alcuni anni) potrebbe quindi essere efficace definire una linea di incentivi per le demolizioni e ricostruzioni, così da **generare un mercato specifico di tali tecniche** che potranno successivamente diventare competitive rispetto ad altre tipologie di intervento.

L'investimento di trasformazione di un edificio esistente in NZEB può essere anche frenato dal contesto urbano in cui si trova. L'incentivazione per la riqualificazione (o la nuova costruzione efficiente) delle **infrastrutture e ri-urbanizzazione di quartieri ecosostenibili**, può costituire la spinta per una trasformazione degli edifici presenti all'interno di tali aree in NZEB.



Associazione Green Building Council Italia

Come già detto anche all'interno del capitolo di commento di STREPIN sarebbe opportuno, nel caso di interventi volti a rendere l'immobile un edificio a NZEB, estendere anche ai privati l'incentivo del 65% previsto dal Nuovo Conto Termico.

Confermiamo la nostra convinzione, già ampiamente argomentata nella sezione dedicata al documento STREPIN; per cui qualsiasi modalità di incentivazione deve essere concepita come una premialità associata all'applicazione di un metodo di analisi e di lavoro che faccia emergere l'incremento di **valore complessivo dell'edificio, in termini di qualità dell'abitare e delle risorse consumate per ottenerla.**

L'applicazione dei **sistemi di certificazione di sostenibilità** in tale ambito può rappresentare anche la garanzia, per l'investitore, che siano minimizzati i costi. Ad esempio grazie ad analisi e simulazioni energetiche di dettaglio, generalmente sviluppate richieste in regime dinamico, tese all'applicazione di adeguate soluzioni passive e bioclimatiche che garantiscano anche un elevato comfort ambientale, senza il quale sarebbe vanificato il valore dell'intervento realizzato.

Nel caso di edifici esistenti trasformati in NZEB l'utilizzo di un protocollo di certificazione energetico-ambientale che generi la riduzione del rischio è ancora più determinante in quanto l'investimento associato è mediamente elevato e le prestazioni energetiche (e quindi il risparmio economico per l'utilizzatore) possono essere compromesse anche da forme di parziale degrado degli interventi realizzati, con conseguente perdita economica per il ripristino e per i maggiori consumi.

Per GBC Italia,


Il Presidente Giovanni Silvestrini



Associazione Green Building Council Italia

5. ALLEGATI



Associazione Green Building Council Italia

DEEP RENOVATION

Una proposta di finanza innovativa per il Green Act

La “*deep renovation*”, cioè la riqualificazione spinta di interi edifici con risparmi energetici dell’ordine del 60-80%, oggi è possibile (e spesso ragionevolmente conveniente) attraverso l’impiego di tecnologie e materiali a elevate prestazioni.

Naturalmente si tratta di interventi che richiedono investimenti significativi e diventa quindi cruciale la disponibilità di modalità di finanziamento dedicate. In Europa sono già stati avviate numerose iniziative.

In Italia il modello applicabile potrebbe essere il seguente:

- CDP costituisce un Fondo dedicato all’efficienza energetica nel settore privato (eventualmente in pool con altri Istituti di credito privati);
- i proprietari degli immobili possono chiedere l’accesso al fondo fino all’80% o al 90% del costo di investimento tramite i comuni;
- alla richiesta andrebbe allegata una certificazione tecnico-economica della qualità e della convenienza degli investimenti emessa da un soggetto pubblico competente (ENEA, Università etc.);
- lo Stato riconoscerebbe direttamente al Fondo un credito di imposta decennale di misura analoga alle attuali detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica (65%);
- la rimanente quota del debito sarebbe pagata dai proprietari attraverso una maggiorazione decennale (o ventennale) della TASI o dell’IMU applicata dai Comuni;
- i Comuni sarebbero quindi i veicoli dei flussi finanziari ma non sarebbero debitori nei confronti di CDP (i debitori rimangono i proprietari) evitando ogni problema di Patto di stabilità;
- CDP sarebbe garantita del ritorno dei crediti in buona parte dallo Stato e per la rimanente da uno strumento fiscale che consente l’intervento di EQUITALIA in caso di inadempienza.



Associazione Green Building Council Italia

Tale modello dovrebbe garantire vantaggi per tutti i soggetti coinvolti.

Il proprietario dell'immobile potrebbe realizzare investimenti convenienti con un modesto impegno di capitale; infatti, ad esempio, per un intervento del costo di 100.000 €, ipotizzando:

- un finanziamento del fondo del 90%;
- un costo delle certificazioni tecnico-economiche e delle verifiche finanziarie del 3% dell'investimento;
- un tasso di interesse del fondo pari al 2,5%;
- una durata ventennale della maggiorazione TASI o IMU;

il proprietario potrebbe realizzare l'intervento con un investimento iniziale di 10.000 € e una rata annuale pari a circa 2.200 € per 20 anni. La rata sarebbe quindi di norma molto inferiore ai risparmi ottenibili grazie agli interventi; se i risparmi fossero pari a circa 5.000 € per 20 anni (il valore minimo in grado di ripagare l'intero investimento in 20 anni) l'investimento iniziale del proprietario di 10.000 € si ripagherebbe in meno di 5 anni.

Il fondo avrebbe un affidabile e remunerativo impiego della propria raccolta.

I comuni, a fronte di un modesto incremento delle attività di riscossione delle imposte, non avrebbero nessuna conseguenza sui vincoli del Patto di stabilità e un positivo impatto sull'occupazione e sull'economia locale, oltre ai vantaggi ambientali.

Dal punto di vista del bilancio dello Stato occorre considerare che oltre agli oneri connessi ai crediti di imposta sussistono anche le minori entrate fiscali gravanti sui prodotti energetici risparmiati; tale maggiore onere è stimabile sulla base delle seguenti ipotesi:

- risparmio per unità di investimento 50 € /anno /1000 €
- quota fiscale media sui prodotti energetici per uso civile: 30%

Ne deriva un onere annuo pari a 15 € per 1000 € di investimento.

L'onere totale è pari quindi a 80 € per 1000 € di investimento per i primi 10 anni (65 € per il credito di imposta più 15 € per le minori entrate fiscali) e 15 € per 1000 € di investimento per gli anni successivi.

Scontando al 4% tali oneri pluriennali ne deriva un onere attualizzato totale di circa 720 € per 1000 € di investimento



Associazione Green Building Council Italia

A fronte dei predetti oneri, per il bilancio dello Stato sussisterebbero i benefici connessi a:

- le maggiori entrate fiscali connesse all'investimento;
- le maggiori entrate fiscali connesse all'attivazione di altre attività economiche nella fase di investimento;
- le maggiori entrate fiscali connesse all'attivazione di altre attività economiche nella fase di esercizio.

Le maggiori entrate fiscali connesse all'investimento sono relative a:

- le maggiori entrate fiscali derivanti dalle imposte indirette (IVA);
- le imposte dirette sul reddito delle imprese (IRES) e delle persone fisiche (IRPEF);
- l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) assumendo che quest'ultima induca minori trasferimenti dal bilancio dello Stato.

Stimando conservativamente che la somma di tali imposte sia pari mediamente al 35% si ottiene un beneficio di 350 € per 1000 € di investimento.

Le maggiori entrate fiscali connesse all'attivazione di altre attività economiche nella fase di investimento, stimando un coefficiente di attivazione pari ad almeno 1,8 e una componente fiscale pari mediamente al 35%, sono valutabili pari a circa 280 € per 1000 € di investimento.

Le maggiori entrate fiscali connesse all'attivazione di altre attività economiche nella fase di esercizio, stimando in almeno 28 € per 1000 € di investimento (50 € per 1000 € di risparmi meno 22 € per 1000 € di oneri) le maggiori risorse disponibili da parte dei soggetti investitori al netto degli oneri, una quota di consumi dell'80% ed una componente fiscale pari mediamente al 35%, sono valutabili pari a 8 €/anno per 1000 € di investimento.

Scontando al 4% i benefici pluriennali ne deriva un beneficio attualizzato totale di circa 740 € per 1000 € di investimento.

In conclusione anche il Bilancio dello Stato non avrebbe alcun impatto negativo dal nuovo strumento di intervento.