# Transizione energetica e sicurezza strutturale del patrimonio edilizio

Manuel Castoldi, Presidente di Rete Irene

L'intera filiera che si occupa del rinnovamento energetico e sismico degli edifici esistenti del nostro Paese è in attesa de**l recepimento della Direttiva EPBD IV** e della direttiva RED III sulle fonti rinnovabili, inoltre, il **Piano Nazionale di Ristrutturazione degli Edifici è tutto da scrivere**.

A questo si somma una Legge Di Bilancio 2026, che il 13 novembre scorso iniziava il suo iter al Senato, con **una proroga dell'incentivo standard che purtroppo non aiuta, non orienta verso la qualità degli interventi qualificati** e non offre spunti per coloro che desiderano investire in efficienza energetica.

Ancora una volta il nostro Paese rischia di perdere una grande opportunità: economica, sociale ed ambientale.

Questa è la premessa da cui si vuol partire con questo articolo e con cui si vuole evidenziare l'attuale immobilità di un Paese che è indirizzato sull'azioni da pianificare, ma continua a rimandare le scelte strutturali. Tali tematiche sono state affrontate il mese scorso negli **Stati Generali del Rinnovamento Energetico - SGRE 2025 - evento annuale di Rete Irene** con focus sul rinnovamento energetico e sismico degli edifici. La necessità di **regole nuove, chiare, strumenti finanziari accessibili** e, soprattutto, un indirizzo politico che guardi oltre l'anno fiscale, in grado di dare stabilità e coraggio alle decisioni di cittadini e imprese sono le conclusioni emerse dalla Convention assieme al bisogno di trasformare l'incertezza in fiducia.

## La proposta: premiare con incentivi fiscali la qualità e l'equità sociale

Rete Irene ha elaborato una proposta di emendamento a saldi finanziari invariati con l'auspicio sia esaminata in sede di dibattito parlamentare. Il documento rappresenta una sintesi di possibili azioni concrete per migliorare l'efficacia delle politiche nazionali sulla riqualificazione energetica con una differenziazione a favore degli interventi qualificati, ad alto contenuto di miglioramento energetico e sismico e con maggiori benefici sociali e strutturali.

Una **differenziazione da riflettersi sia nell'intensità dell'incentivo** (percentuali diverse di detrazione/contributo in funzione della qualità e dell'utilità pubblica degli interventi), **sia nella reintroduzione selettiva della facoltà di trasferire i benefici**

**fiscali** ai soggetti finanziatori degli interventi. In questo modo si riduce l'attuale carattere regressivo del sistema e si rende concretamente accessibile la riqualificazione alle famiglie con minore capacità contributiva.

## I numeri del cambiamento: comfort e risparmio

Le proposte sono state sostenute da esempi numerici concreti che avvallano i benefici del rinnovamento energetico in termini economici sociali e ambientali grazie anche alle testimonianze di amministratori, tecnici e rappresentanti di fondazioni e associazioni del terzo settore.

La combinazione di detrazioni fiscali e incentivi può rendere economicamente vantaggioso il rinnovamento degli edifici, generando risparmi energetici che vanno dal 40 ad oltre il 60%, migliorando al contempo il comfort abitativo e la sicurezza dell'edificio.

## Alcuni dati relativi agli interventi sul Terzo Settore

*Fondazione Bellani (Monza)*, con la riqualificazione di **Casa Cambiaghi**, 62 posti letto, edificata nel 1926 è un esempio di architettura del primo Novecento, che ha conseguito una **riduzione dei consumi del 40%**. **RSA Bellani**, 126 posti letto, con una **riduzione dei consumi del 58%**. Entrambe hanno incluso isolamento termico, sostituzione dei generatori di calore e dei serramenti, installazione di pannelli fotovoltaici e in Casa Cambiaghi anche l'adeguamento sismico. Gli impianti fotovoltaici (120 kWp) consentiranno una produzione annua di circa **130.000 kWh**, coprendo il **18% del fabbisogno elettrico** e generando un risparmio stimato di **1,4 milioni di euro** lungo la vita utile.

*Istituto Geriatrico Vergani e Bassi Onlus (Gorgonzola, MI)*, dove gli interventi in fase di completamento puntano a una **riduzione di oltre il 60% dei consumi** e alla messa in sicurezza degli edifici dal punto di vista sismico attraverso soluzioni che comprendono l'antiribaltamento delle tamponature esterne, l'antisfondellamento dei solai ed il rinforzo dei nodi del telaio strutturale.

*Centro sociale Asylum (Camerlata, CO)*, che ha visto **un salto energetico dalla classe F alla B**, con un risparmio annuo di oltre **134.000 kWh** grazie a un intervento profondo che ha incluso cappotto termico, fotovoltaico, solare termico e rifacimento della copertura. Un risultato che ha permesso all'associazione di conseguire il **67,10 % di efficienza energetica** liberando risorse da destinare all'accoglienza e al supporto di persone con disabilità.

## Affrontare la transizione energetica come investimento non come costo

Se l'attuale discussione mediatica è il costo delle opere di riqualificazione, l'evento SGRE 2025 ha voluto riportare l'attenzione sulla **perdita di valore dovuta all'inazione**. Uno dei focus è stato **"Quanto costa NON riqualificare"**, un titolo provocatorio per far **capire quante risorse vengono disperse non investendo in sostenibilità ed innovazione**.

La simulazione è stata fatta su un condominio di 18 unità immobiliari, 4 piani fuori terra, caratterizzato da:

- intervento facciate circa 1600 mq
- ripristino copertura e isolamento sottotetto 670 mq
- pavimentazione balconi 230 mq
- impianto fotovoltaico e GAC

| SOLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA | RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA |
|---|---|
| Costo € 495.655,80 | Costo € 751.199,77 |
| Ripristino intonaci facciate e finiture | Coibentazione facciate verticali |
| Ripristino copertura e isolamento sottotetto | Ripristino copertura e isolamento sottotetto |
| Rifacimento pavimentazioni e parapetti dei balconi | Rifacimento pavimentazioni e parapetti dei balconi e coibentazione sottobalconi |

**INTERVENTO CONDOMINIALE _ NORD MILANO**

**ANALISI DEI VALORI**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MANUTENZIONE STRAORDINARIA | 309,78 € | Rata mensile FIN. 120 mesi | RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | 469,50 € | Rata mensile FIN. 120 mesi |
| | 154,89 € | Detrazione fiscale 50% | | 234,75 € | Detrazione fiscale 50% |
| | | | | 51,85 € | Contributo REN |
| | 9,72 € | Contributo GAC | | 9,72 € | Contributo GAC |
| | 145,17 € | TOT COSTO | | 175,18 € | TOT COSTO |
| 28,01 € DIFFERENZA mensile TRA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | | | | |

Numeri che dimostrano come la differenza tra riqualificazione e manutenzione non sia comparabile, non solo per l'esigua differenza economica che si recupera con la riduzione dei costi delle bollette ma per **l'incremento del valore immobiliare (fino al 25% secondo MASE - situazione energetica nazionale nel 2024)**, il comfort abitativo e l'importanza di contribuire a mitigare il cambiamento climatico.

Per avere questi numeri bisogna però fare interventi con alti standard qualitativi sia nei materiali che nell'esecuzione lavori. Per questo motivo è fondamentale avere una certificazione da parte di organismi indipendenti e referenziati. Ampio spazio è stato dedicato alla qualità **certificata attraverso il protocollo CasaClima Alto Adige**, che attesta la garanzia di riduzione significativa del fabbisogno energetico e la conformità ai criteri di sostenibilità europei.

## Il ruolo del professionista nell'attuale mercato

Per meglio far capire l'importanza degli incentivi e l'importanza che riveste il Professionista nei rapporti con la committenza sono stati realizzati dei tavoli pomeridiani di approfondimento pratici, all'insegna della concretezza, dedicati alla riqualificazione del Terzo settore, delle PA e del residenziale privato.

**TAVOLO 1 | TERZO SETTORE**, capitale Sociale: Rigenerare Immobili per Rigenerare Comunità. È stato esplorato i**l potenziale del Conto Termico 3.0, che offre contributi diretti fino al 65% (e fino al 100% per la PA)**. Si è discusso di come trasformare edifici obsoleti attraverso la riqualificazione dell'involucro e le energie rinnovabili, analizzando scenari di intervento integrati e modulari per massimizzare l'impatto sociale ed economico.

**TAVOLO 2 | PERCORSO ASSEMBLEARE,** come accompagnare il progetto verso l'approvazione. In questo tavolo sono state condivise le best practices per gestire le obiezioni e guidare i condòmini verso una decisione consapevole. Si è parlato di come sfruttare al meglio gli incentivi esistenti e, soprattutto, dei nuovi strumenti strategici come il *Passaporto di Rinnovamento*, che ci prepara alle **sfide della futura** *Direttiva Europea EPBD*.

La conclusione dei lavori degli *Stati Generali del Rinnovamento Energetico 2025* è la certezza di dover **percorrere la strada della riqualificazione profonda e di qualità**: l'unica in grado di garantire la transizione energetica, la sicurezza sismica, il risparmio economico e il benessere sociale. **Trasformare l'incertezza in fiducia** è possibile, ma **richiede il coraggio di abbandonare la logica del mero adempimento per abbracciare quella dell'investimento lungimirante**.

Una certezza avvallata da numerosi studi svolti da Enti di Ricerche, Università e Associazioni, che negli anni hanno dimostrato con i dati come la transizione energetica rappresenta un circolo virtuoso per lo sviluppo economico. L'ultimo, in ordine cronologico, è lo studio "Decarbonization with economic growth and job creation" pubblicato su *Nature Sustainability* e coordinato dall'*Istituto di Economia della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa*, in collaborazione con l'Università di Utrecht, che evidenzia come una combinazione mirata di politiche industriali verdi, sussidi selettivi e una carbon tax moderata rappresenti la strategia più efficace, stabile e socialmente sostenibile per accompagnare la transizione ecologica.

Gli operatori della filiera si devono impegnare cantiere dopo cantiere a puntare sull'eccellenza e sull'etica del riqualificare, allo stesso tempo devono essere supportati da una politica più attenta allo sviluppo sostenibile.