La riqualificazione degli edifici è possibile e conviene

Dario Di Santo, Direttore FIRE

Riqualificare il parco immobiliare è una priorità non solo per questioni energetiche. Negli edifici passiamo la maggior parte della nostra vita. Renderli più confortevoli, salubri, sicuri e resistenti, mentre se ne migliorano le prestazioni energetiche e se ne riduce l'impatto sulle emissioni nocive e climalteranti ci consente di vivere meglio, essere più produttivi, migliorare la sicurezza energetica e conseguire rilevanti benefici economici sia per i proprietari ed inquilini, sia per la filiera legata agli interventi.

Ad oggi è possibile operare con vari approcci. Si passa da demolizione più ricostruzione e ristrutturazione profonda, che assicurano il massimo risultato in termini di riduzione del fabbisogno energetico e di rinnovamento dell'edificio, abbracciando tutte le dimensioni dell'abitare sopra citate, a interventi più mirati all'impiantistica (ad esempio pompe di calore più fotovoltaico, se possibile con accumuli termico ed elettrico e con building automation). A livello sistemico, come evidenziato anche dallo studio RSE "I consumi della Pubblica Amministrazione" del 2024, il massimo risultato in termini di costo efficacia, ma anche di sostenibilità per la filiera, si ottiene con un giusto mix di azioni, in accordo peraltro con la nuova direttiva sulle prestazioni energetiche degli edifici (EPBD).

Nei contributi di ENEA, Rete Irene e Edilvi vengono illustrate varie soluzioni e se ne evidenziano i risultati utili, in alcuni casi eccezionali. Oltre a mostrare diversi mix

di intervento, gli autori evidenziano l'importanza della gestione e dell'informazione agli utenti. Le nuove tecnologie, come le pompe di calore, presentano infatti prestazioni superiori, e oggi sono in grado di operare con prestazioni discrete anche a temperature fino agli 80°C, superando la necessità di modificare il sistema di distribuzione del calore. Richiedono però un utilizzo differente rispetto alle soluzioni tradizionali, come le caldaie, e danno il meglio se usate con flessibilità, in sinergia con i sistemi di generazione elettrica e gli accumuli, con un'ottimizzazione garantita da un sistema di gestione adeguato.

Certamente riqualificare gli immobili è costoso e richiede un supporto pubblico, migliorato con il nuovo conto termico per la parte del terziario, ma deficitario per il settore residenziale a causa della riduzione dell'ecobonus. Su questo tema FIRE aveva avanzato una proposta di emendamenti alla legge di bilancio che alzava le aliquote di ecobonus e sismabonus, risultando a impatto zero o addirittura positivo in funzione di una riduzione delle aliquote del bonus ristrutturazione. Essendo il rapporto economico fra i due di circa 1:10, infatti, è possibile mantenere il gettito invariato promuovendo nel contempo gli interventi più meritevoli senza che questo penalizzi eccessivamente le ristrutturazioni semplici. Purtroppo, non sono stati ammessi. Il contributo di Rete Irene identifica peraltro altre proposte mirate a supportare gli investimenti, mettendo insieme detrazioni e altri incentivi.

Per superare la barriera economica garantendo risultati ottimali, l'EPC rappresenta una strada efficace. Ne parlano gli articoli di Edilvi e di AESS. Nel secondo, in particolare, viene ricordato come i contratti di prestazione energetica, grazie alle modifiche del codice dei contratti pubblici siano oggi una buona pratica per la P.A. tramite lo strumento del partenariato pubblico-privato. Finalmente si è trovato un approccio procedurale codificato e orientato in primo luogo al raggiungimento del risultato. Questo è un aspetto molto importante, anche per superare le possibili problematiche che si presentano in questi contratti quando l'evoluzione negli anni porta a situazioni non previste inizialmente e alla necessità di affrontarle con giudizio e intelligenza.

I contributi dimostrano che le opportunità di intervenire ci sono, grazie alle varie opzioni ed approcci che consentono di incontrare le esigenze degli utenti finali. Ci sono certamente alcune questioni da superare, come la barriera finanziaria, legata alla mancanza di liquidità. L'EPC può essere una delle soluzioni, ma certamente sarebbe utile un fondo di garanzia rotativo efficace, ad esempio ridisegnando il Fondo nazionale efficienza energetica.

Desta invece preoccupazione il fatto che non solo l'EPBD non sia stata inserita nella legge di delegazione dal Parlamento, ma che il Governo abbia fatto scadere i termini per le direttive sull'efficienza energetica e sulle fonti rinnovabili. Le imprese sono chiare: non chiedono uno stop delle politiche green, che anzi offrono una visione chiara e condivisa e aiutano a indirizzare gli investimenti, ma solo il superamento di alcuni aspetti specifici del Green Deal. Si ha invece l'impressione che la politica stia facendo di tutta l'erba un fascio, sebbene i dati dimostrino che investire su questi temi rende e genera competitività. Spero tanto non sia così.