

# Un “Green New Deal” per il patrimonio immobiliare

Sul fronte dell'efficienza energetica l'Italia ha raggiunto ottime performance con ricadute molto positive su occupazione ed economia; tuttavia, sussistono ancora evidenti criticità che lo sviluppo dell'efficienza energetica applicata al settore edilizio può mitigare e contribuire a risolvere. Il Superbonus può avere effetti straordinari, ma per essere realmente efficace servono alcuni correttivi per la semplificazione degli adempimenti e chiarimenti sulla sua corretta applicazione.



di Martina Nardi, Presidente Commissione Attività Produttive della Camera dei Deputati

**T**ra gli strumenti fondamentali per il conseguimento del target efficienza energetica dell'Unione Europea al 2030, assume un ruolo significativo la Direttiva 2012/27/UE che ha previsto l'obbligo di perseguire un determinato indice di risparmio energetico in capo ad ogni Stato membro, da conseguire per mezzo di politiche attive. In questo contesto l'Unione Europea ha posto particolare attenzione agli edifici quali elementi fondamentali per le politiche di efficienza energetica: edifici e abitazioni infatti sono responsabili del 39% di tutte le emissioni globali di CO<sub>2</sub> nel mondo e pesano per il 36% sull'intero consumo energetico globale, per il 50% sulle estrazioni di materie prime e per un terzo del consumo di acqua potabile.

## Il quadro italiano

**Negli ultimi anni nel nostro Paese sono stati promossi numerosi interventi per la riqualificazione del patrimonio edilizio, con risultati apprezzabili in termini di ricadute sull'occupazione, l'economia e notevoli risparmi sul conto energetico complessivo.** Dal 9° Rapporto Annuale sull'Efficienza Energetica dell'ENEA emerge, infatti, che dal 2007 al 2019 sono stati oltre 42 miliardi gli investimenti per interventi di **riqualificazione energetica**, di cui **3,5 miliardi solo nel 2019**, con un risparmio complessivo di circa 17.700 GWh/anno, di cui poco più di 1.250 GWh/anno nel 2019. Nello stesso anno grazie all'Ecobonus e

altre tipologie di incentivo, inoltre, i risparmi sulla bolletta energetica nazionale hanno raggiunto quota 250 milioni di euro, con una riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> di oltre 2,9 milioni di tonnellate.

L'Italia presenta oggi infatti valori di intensità energetica primaria inferiori sia alla media dei Paesi dell'Unione Europea che a quelli appartenenti all'area euro. Si **conferma dunque l'ottima performance del nostro Paese**, impegnato a raggiungere nuovi e più ambiziosi obiettivi al 2030, in linea con quanto previsto dalla normativa comunitaria in materia di energia e clima. Se si considerano gli ultimi venti anni, le misure di incentivazione fiscale hanno attivato investimenti pari a quasi 322 miliardi di euro. **Questi primi risultati sono stati conseguiti grazie a interventi mirati che hanno coniugato il sostegno al settore edile, da sempre trainante del sistema economico e occupazionale, con la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e di ridurre il consumo di suolo. Tuttavia, nonostante questi risultati, sussistono ancora evidenti criticità che lo sviluppo dell'efficienza energetica applicata al settore edilizio può mitigare e contribuire a risolvere.**

## Perdita record di suolo e Superbonus 110%

**Sebbene il valore della produzione in Italia del settore delle costruzioni sia rappresentato oggi per il 74% dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**



**del patrimonio edilizio e delle infrastrutture esistenti, il consumo di suolo continua infatti a trasformare il territorio nazionale con velocità elevate.** Solo per citare alcuni numeri nell'ultimo anno, le nuove coperture artificiali hanno riguardato altri 57,5 km<sup>2</sup>, ovvero, in media, circa 16 ettari al giorno. Un incremento ancora significativo che **fa perdere al nostro Paese quasi due m<sup>2</sup> di suolo al secondo.**

La velocità del consumo di suolo è quindi ancora molto lontana dagli obiettivi europei, che prevedono **l'azzerramento del consumo di suolo netto**, ovvero il bilanciamento tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici naturali attraverso interventi di demolizione, deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione. Al tempo stesso, le misure a sostegno del comparto edilizio, pur avendo fatto registrare nel 2019 una inversione di tendenza rispetto alla grave crisi degli anni precedenti, non sono ancora state in grado di segnare una svolta e di stabilizzare un settore che negli ultimi 12 anni si è ridotto ai minimi storici, determinando in Italia la chiusura di circa 130 mila imprese e la perdita di 640 mila posti di lavoro.

Occorrono altre misure e il Superbonus 110%, introdotto dal "Decreto Rilancio" per le ristrutturazioni che prevedono interventi di efficienza energetica, va in questa direzione. **Si tratta di una norma che potrebbe avere effetti straordinari per trainare PIL e occupazione:** un provvedimento che coniuga la crescita economica con la salvaguardia del territorio e dell'ambiente e l'abbattimento delle emissioni nocive, soprattutto nei grandi centri abitati. **Il Superbonus 110% appena inaugurato, per essere realmente efficace, necessita comunque di alcuni correttivi che riguardano la semplificazione degli adempimenti previsti e alcuni chiarimenti sulla sua corretta applicazione.** Per superare queste criticità, dopo un confronto con le associazioni di categoria, gli ordini professionali, il Ministero dello Sviluppo Economico, l'Agenzia

delle Entrate e l'ENEA,  **presenteremo un atto di indirizzo in Commissione Attività Produttive di Montecitorio per individuare soluzioni e promuovere una efficace e risolutiva chiarezza legislativa.**

**Queste nuova tipologia di incentivi legati agli edifici andranno quindi rinnovate e ampliate nei prossimi anni in quanto consentono di contrastare la crisi economica e occupazionale,** il consumo di suolo, la carenza di materie prime, promuovendo le fonti rinnovabili, il risparmio energetico e contrastare il dissesto idrogeologico.

#### **Un "Green New Deal" per il patrimonio immobiliare**

**In primo luogo sarà necessario, come più volte rimarcato, continuare a costruire meno ma meglio e riqualificare soprattutto l'esistente. Sostengo quindi pienamente l'idea di un "Green New Deal" per il patrimonio immobiliare: un piano straordinario di interventi per rilanciare il Paese e rendere più efficienti, confortevoli e meno inquinanti i centri abitati.**

Per quanto riguarda gli immobili privati è utile rimarcare come il 75,2% delle famiglie, risiede in una casa di proprietà; la superficie media di un'abitazione è pari a 117 mq e il suo valore medio è di circa 162 mila euro (1.385 euro al metro quadro). In generale, le abitazioni possedute da persone fisiche hanno un valore complessivo, includendo anche le relative pertinenze, di 5.526 miliardi di euro, mentre il valore complessivo del patrimonio abitativo supera i 6 mila miliardi. Molti edifici sono in condizioni fatiscenti e potrebbero essere rivalutati una volta riqualificati: **i dati parlano infatti di circa 13 miliardi di metri quadrati di abitazioni da ristrutturare.**

Per ciò che concerne gli immobili pubblici, un recente studio realizzato da Nomisma ha evidenziato i risultati economici, sociali e ambientali conseguibili attraverso interventi di riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare pubblico non residenziale: si tratta di

un **effetto moltiplicativo sul PIL italiano pari a 3,6 volte la somma investita (l'investimento stimato dalla ricerca è pari a circa 39 miliardi di euro da investire su un orizzonte pluriennale), in grado di creare 870 mila nuovi posti di lavoro, una riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> pari a circa 934 mila tonnellate annue, una rivalutazione del valore degli immobili pari a oltre il 30%, risparmi energetici pari a oltre 450 milioni di euro all'anno, un aumento della sicurezza degli edifici e una riduzione delle spese di manutenzione.** Dal punto di vista ambientale, come già accennato, gli investimenti in riqualificazione genererebbero una serie di benefici, in termini di contenimento degli impatti energetici, riduzione delle emissioni atmosferiche, stimata in 934 mila tonnellate annue di CO<sub>2</sub>, sostegno riduzione dell'uso delle risorse degli impatti sui cambiamenti climatici, maggiore riciclo dei materiali da

costruzione e tutela del suolo. Gli investimenti potrebbero quindi ridurre emissioni e consumi fino al 50%, un risultato tanto più importante alla luce degli obiettivi vincolanti in termini di minori emissioni e maggiore salubrità delle città. **Il problema è ora quello di reperire le risorse necessarie. Il "Green New Deal" per il patrimonio immobiliare deve infatti partire inaugurando un piano pluriennale di investimenti certi per garantire la programmazione di imprese, istituzioni finanziarie e cittadini.** Entra qui in gioco il Recovery fund, il finanziamento che l'Unione Europea concede ai singoli Paesi per stimolare la crescita economica, l'occupazione e il benessere e contrastare gli effetti negativi causati dalla pandemia da COVID-19, che potrà fare da volano alla "rivoluzione verde" e la transizione ecologica dell'economia, dove la riqualificazione energetica degli edifici occuperà un ruolo fondamentale.