

Riqualificazioni. Il business del risparmio energetico traina il mercato immobiliare grazie ai bonus fiscali che attendono la stabilizzazione

# Edilizia in cerca di un futuro green

**Michela Finizio**

Il business del risparmio energetico nell'edilizia attende la legge di stabilità, che il governo deve approvare entro fine anno, per conoscere il suo futuro. Da questa dipende il destino dei bonus fiscali (50% per le ristrutturazioni e 65% per la riqualificazione energetica) che oggi, di fatto, trainano gli investimenti immobiliari.

A rappresentare un'enorme chance per costruttori e imprese energetiche sono le quasi 33mila abitazioni sparse sul territorio nazionale, di cui il 65% costruito prima del 1976 (anno in cui è stata approvata la prima normativa sull'efficienza energetica nell'edilizia). Sono questi immobili, in particolare, a concentrare le maggiori criticità e a registrare i consumi più elevati (in media tra 160 e 230 kw/ora/mq annuo).

## I bonus fiscali

In questi anni di crisi il settore delle costruzioni ha beneficiato dell'apporto positivo del comparto della manutenzione edilizia (ordinaria, ma soprattutto straordinaria), unico contributo che ha ridotto la pesante caduta del settore a partire dal 2008. Infatti, gli investimenti nel settore sono riconducibili per due terzi a interventi di recupero sul patrimonio esistente, segno evidente di una trasformazione ormai consolidata verso la riqualificazione. «Il mercato - conferma Gaetano Fasano, responsabile dell'efficienza energetica nell'edilizia civile per l'Enea - è fortemente orientato sull'esistente, verso il recupero e riuso degli edifici. Solo lo 0,7% degli investimenti si con-

centra oggi sul nuovo».

Secondo gli ultimi dati disponibili (fonte Enea Paee 2014), nel 2012 sono state complessivamente presentate 571.200 domande per la detrazione fiscale delle spese di riqualificazione edilizia, di cui 265mila relative all'efficientamento energetico. Gli investimenti attivati sono stimati in circa 14 miliardi, di cui circa 3 miliardi hanno usufruito della detrazione per la riqualificazione green. A questi dati corrisponde una ricaduta in termini occupazionali stimata per circa 207mila occupati diretti e 311mila complessivi. Si tratta di numeri significativi, considerando che, nello stesso anno, l'edilizia ha perso circa 200mila occupati.

## La spinta attuativa

Nel 2013, rispetto all'anno precedente, l'incremento non è stato poi così elevato: «Le domande per accedere al bonus del 65% l'anno scorso sono state 298mila - aggiunge Fasano -». Rispetto al 2012 non c'è stata una vera e propria spinta. L'incertezza del mercato sta giocando un ruolo importante. E non si comprendono ancora i benefici, finché non verranno riviste (o stabilizzate, ndr) le aliquote e semplificate procedure e tempistiche di rimborso». Complessivamente, dal 2007 al 2013, i bonus fiscali orientati all'efficienza energetica sono stati utilizzati per un milione e 830mila interventi (la cifra si riferisce al totale delle domande presentate, in base ai dati Enea). A questi si somma le ristrutturazioni senza risparmio energetico (6 milioni e 300mila) che dal 1998 al 2013 hanno avuto accesso alla detrazione. «Il settore - dichiara il responsabile Enea - at-

tende una spinta dal fondo specifico per incentivare le riqualificazioni nei condomini, istituito dal Dlgs 102/2014. Anche la revisione del conto termico, demandata a un decreto attuativo dallo Sblocca Italia, potrebbe semplificare l'accesso all'incentivo e ampliare il parco di interventi agevolabili».

## Gli interventi

Solo il 6% degli interventi agevolati con le detrazioni fiscali, però, interviene sull'intero edificio. In questo senso l'Enea (insieme a Comitato Termotecnico Italiano e Ricerca sul Sistema Energetico Spa) a Verona, durante la fiera Smart Energy Expo, presenterà un'analisi tecnico-economica su una serie di "pacchetti di interventi" per valutarne costi e benefici. «L'analisi - afferma Fasano - punta a promuovere gli interventi "a edificio pieno", cioè sia sull'involucro sia sugli impianti. Questo tipo di interventi sono scoraggiati dai relativi problemi di gestione e dall'eccessiva frammentazio-

ne della proprietà. Ma bisogna mettere in condizione l'utente di scegliere gli interventi davvero più convenienti».

## Gli edifici pubblici

Affianca, infine, il mercato dell'edilizia privata il grande match sull'edilizia pubblica. Con il recepimento nel Dlgs 102/2014 della direttiva 2012/27/UE, è stato introdotto l'obbligo, a decorrere dal 1° gennaio 2014, di riqualificare annualmente il 3% della superficie utile coperta e climatizzata degli edifici di proprietà e occupati dalla pubblica amministrazione centrale dello Stato. Scuole e immobili pubblici, infatti, rappresentano una quota importante dei consumi energetici nazionali, stimati per 20-30 TWh elettrici (circa l'8% del totale nazionale) e circa 70 TWh termici (circa il 10%). Una spesa annua che incide sulle casse pubbliche per circa 6 miliardi di euro e che, dal business del risparmio energetico, potrebbe solo trarre vantaggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**INUMERI****1,8 milioni****Domande**

Sono gli interventi per cui è stato richiesto l'accesso al bonus fiscale per l'efficienza energetica in edilizia a partire dal 2007 (anno in cui è stato istituito) al 2013 (dato Enea)

**6,3 milioni****Interventi**

Sono le domande per accedere al bonus fiscale per i recuperi e le ristrutturazioni edilizie (senza risparmio energetico) presentate dai contribuenti dal 1998 al 2013 (dato Enea)

**298mila****Riqualificazioni energetiche**

Sono le domande presentate nel 2013 per accedere al bonus del 65% per i recuperi green, in lievissimo aumento rispetto alle 265mila presentate nel 2012

**65%****Abitazioni**

Costruite prima del 1976, anno in cui è stata approvata la prima normativa nazionale sull'efficienza energetica. Su un totale di circa 33mila abitazioni sparse sul territorio nazionale, è qui che si concentrano le maggiori criticità: i consumi energetici sono più elevati, in media tra 160 e 230 kw/ora/mq all'anno

**6%****Recuperi**

La percentuale di ristrutturazioni edilizie agevolate tramite detrazioni fiscali che intervengono sull'intero edificio tramite coibentazioni o interventi sulla struttura (come i cappotti termici). Secondo gli ultimi dati Cresme-Enea, infatti, il 94% degli interventi realizzati dal 2007 al 2013 (pari all'83% della spesa), si è concentrato solo sugli infissi