



Finanza innovativa per avviare la riqualificazione spinta degli edifici

In Italia esistono interessanti strumenti di incentivazione che però da soli risultano insufficienti nella nuova fase che si deve aprire. Le detrazioni fiscali del 65% hanno avuto un notevole successo, ma consentono riduzioni limitate dai consumi (10-30%) e sono utilizzate prevalentemente per interventi su singoli appartamenti.

Occorre quindi identificare nuove misure che consentano di passare ad interventi su interi edifici per ottenere riduzioni dei consumi del 60-70%. Solo in questo modo si potrà avviare il percorso di decarbonizzazione necessario nei prossimi decenni.

Considerando la quota di edifici realizzata tra il dopoguerra e la fine degli anni 70, ci troviamo oggi di fronte all'opportunità di abbinare i necessari interventi di ristrutturazione con quelli di una riqualificazione energetica spinta. Il raggiungimento di questi risultati verrà facilitato dall'impiego di nuovi materiali ma anche da nuove modalità costruttive.

Occorre dunque affiancare alle detrazioni fiscali un nuovo strumento che consenta di superare gli ostacoli determinati dalla polverizzazione della proprietà. Alcune soluzioni finanziarie che consentono di effettuare interventi senza la necessità di anticipare i capitali necessari sono state applicate con successo all'estero.¹

Green Building Council Italia ed Enea hanno elaborato una soluzione che potrebbe applicarsi con efficacia al caso italiano.

Il modello proposto prevede la costituzione di un Fondo (costituito da Cassa Depositi e Prestiti, eventualmente in pool con altri Istituti di credito privati) dedicato all'efficienza energetica nell'edilizia privata. I proprietari degli immobili potranno chiedere un finanziamento fino al 90% del costo di investimento. La richiesta, corredata da una certificazione tecnico-economica della qualità e della convenienza degli investimenti emessa da un soggetto pubblico competente (ENEA, Università etc.), dovrebbe essere inoltrata al Fondo tramite i Comuni.

Il Fondo recupererà gli incentivi erogati da un lato grazie al riconoscimento di un credito di imposta decennale del 65% e, per la parte restante, con un contributo dei proprietari, comunque inferiore rispetto ai vantaggi derivanti dalla riduzione dei consumi. Questo

¹ Due Gradi, 2 °C, Innovazioni radicali per vincere la sfida del clima e trasformare l'economia, Gianni Silvestrini, Edizioni Ambiente, 2 ed., marzo 2016

passaggio potrà avvenire attraverso le bollette o attraverso la fiscalità locale (come avviene nei programmi Pace negli Usa).

Le ricadute occupazionali potrebbero inoltre essere notevoli e consentirebbero di recuperare in tempi brevi parte del mezzo milione di posti di lavoro persi dal comparto dell'edilizia durante la crisi.

Aumento della produttività ed efficienza del comparto delle costruzioni

Il secondo aspetto su cui occorrerà concentrare le attenzioni riguarda il comparto edilizio che dovrà compiere un salto di qualità, aggregandosi, qualificandosi, innovando.

Ci sono però segnali di una netta inversione di tendenza, per esempio con il passaggio all'industrializzazione delle riqualificazioni. Questo approccio, già sperimentato con successo all'estero, garantisce una drastica riduzione dei tempi e dei costi (nell'esperienza olandese di Energiesprong, nell'ambito di un programma volto a risanare energeticamente 110.000 appartamenti entro il 2020, gli edifici vengono riqualificati in una sola settimana e i consumi azzerati con un taglio del 40% dei costi).

L'introduzione delle tecnologie digitali, ampiamente utilizzate nell'esperienza olandese, può facilitare l'aumento di produttività.

Per accelerare la formazione di competenze innovative in questo campo sarebbe utile un ruolo attivo del governo. In Francia l'Ademe, l'omologo dell'Enea, ha lanciato specifici bandi per favorire la creazione di gruppi di imprese specializzate nella industrializzazione della riqualificazione delle costruzioni.²

Le certificazioni energetico ambientali, strumento per qualificare la trasformazione del comparto dell'edilizia

I prossimi anni vedranno una profonda evoluzione del mondo delle costruzioni. Per accompagnare e qualificare questa trasformazione, uno strumento molto utile è quello delle certificazioni volontarie validate a livello internazionale.

I criteri, adottati in 150 paesi con oltre 70.000 edifici certificati, consentono di valutare la sostenibilità ambientale, sociale e sanitaria delle costruzioni, dalla progettazione alla costruzione, dalla scelta dei materiali fino alla gestione degli edifici. Si tratta di standard aperti, trasparenti, in continua evoluzione, supportati da una vasta comunità scientifica e con un crescente riconoscimento da parte del mercato. Sarebbe dunque auspicabile che lo Stato incoraggiasse l'impiego delle certificazioni energetico-ambientali da parte di progettisti, costruttori, produttori di materiali e impianti, gestori degli immobili, Enti Locali.

² ADEME, Méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments, Edition 2014