



D6.6

Policy Paper and recommendations for National and EU policy makers (focussed on project's experience and lessons learnt)

A Financing Investment Tool for the retrofitting of housing in the PADOVA area
Acronym of the project: MLEI PadovaFIT! - City of Padova (IT)



The sole responsibility for the content of this publication lies with the author(s). It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the EASME nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein.



INDICE

INTRODUZIONE.....	3
CAPITOLO I LE SCELTE POLITICHE NAZIONALI.....	4
1. PREMESSA.....	4
2. SUPERARE LE BARRIERE ALLA RIQUALIFICAZIONE.....	4
2.1 Incentivi solo a fronte di prestazioni energetiche garantite.....	4
2.2 Ridurre i consumi delle bollette elettriche.....	5
2.3 Promuovere la riqualificazione dei condomini.....	5
2.4 Valorizzare la spinta europea all'efficienza energetica.....	6
2.5 Promuovere finanziamenti specifici per interventi su condomini.....	7
2.6 La semplificazione degli interventi.....	7
CAPITOLO II LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI NELLE CITTÀ.....	8
1. Criticità e barriere alla diffusione dell'efficienza energetica.....	8
1.1 Mancanza di informazioni presso i clienti finali.....	8
1.2 Il finanziamento dei progetti.....	8
1.3 Il processo decisionale nei condomini.....	9
1.4 La mancanza di un'offerta integrata.....	9
1.5 L'incertezza dei risparmi energetici.....	9
1.6 Imprese ed installatori poco qualificati.....	10
1.7 Ostacoli amministrativi e burocratici.....	10
1.8 Il costo degli <i>audit</i> energetici.....	11
CONCLUSIONI: DA NECESSITÀ AD OPPORTUNITÀ.....	12



INTRODUZIONE

In Italia, circa 24 milioni di persone vivono in edifici condominiali. Secondo le stime ISTAT, sono oltre un milione gli edifici con più di 5 alloggi nei quali vi è una gestione condominiale. Molto spesso, in queste abitazioni, i consumi energetici sono ancora più elevati della media italiana, già elevata, poiché la maggioranza dei condomini sono stati costruiti tra gli anni '50 e gli anni '80, quando ancora non si poneva alcuna attenzione ai consumi energetici, ma si rispondeva unicamente alla domanda di abitazioni, sostenuta dal rapido e costante aumento della popolazione.

Purtroppo, chi oggi vive in questi edifici, ha pochissime possibilità di ridurre la propria spesa energetica: gli investimenti necessari sono importanti, mentre gli strumenti vigenti risultano inefficaci e di difficile applicazione.

A partire dal 1998, grazie alle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, sono stati prodotti investimenti per 5,5 milioni, senza però alcun vincolo di risparmio energetico. Nel 2007, le nuove detrazioni introdotte vengono vincolate a criteri di efficienza energetica, stimolando interventi per oltre 2 milioni.

Le agevolazioni fiscali fin qui introdotte mostrano infatti limiti evidenti:

- gli incentivi vengono calcolati sulla base costo delle opere e non sul risparmio energetico ottenuto;
- gli incentivi vengono riconosciuti indipendentemente dalle tipologie di intervento, dalle tecnologie utilizzate e dal rientro degli investimenti;
- i proprietari non sempre si trovano nella condizione di sostenere l'investimento;
- la modalità operativa delle ESCO difficilmente si riesce ad applicare ad interventi medio - piccoli;
- gli interventi esterni, come cappotti, tetti ed infissi, richiedono investimenti importanti e, conseguentemente, tempi di rientro lunghi. Gli strumenti di finanziamento risultano difficilmente conciliabili con queste tipologie di intervento, riducendone l'attrattiva.

Per questo, è necessario individuare ed introdurre politiche nuove che facilitino questi interventi negli edifici di grandi dimensioni, tipici delle periferie italiane, assicurando contemporaneamente:

1. un risparmio in bolletta;
2. l'accesso al credito, individuando le condizioni economico-finanziarie più adatte per ogni tipologia di intervento.

Tali condizioni, se soddisfatte, possono realmente costituire il punto di svolta anche per le imprese di costruzione, offrendo loro una prospettiva nuova di mercato proprio nella riqualificazione energetica dei condomini.



CAPITOLO I

LE SCELTE POLITICHE NAZIONALI

1. PREMESSA

In una situazione difficile per l'economia Italiana e il bilancio dello Stato, occorrono politiche di spesa attente, che riescano a stimolare in modo opportuno ed efficace la riqualificazione del patrimonio edilizio, in grado di generare, tra l'altro, una riduzione di spesa per le famiglie. In particolare, è necessario un approccio che elimini gli ostacoli e individui le soluzioni più adatte alle diverse caratteristiche del patrimonio edilizio e quindi un'attenta proiezione dei risultati.

È fondamentale, in questo senso, costituire una cabina di regia nazionale sull'efficienza energetica, che consenta di intervenire rispetto all'articolato patrimonio edilizio, di superare i problemi di accesso agli incentivi e al credito, di semplificare gli interventi, di valorizzare le opportunità legate alla programmazione Europea, che se da una parte alloca risorse per l'efficienza energetica, dall'altra obbliga a cambiare la modalità di gestione delle stesse, anche rispetto a quanto avvenuto in questi anni.

2. SUPERARE LE BARRIERE ALLA RIQUALIFICAZIONE

Queste indicazioni sono in grado, secondo noi, di superare le barriere alla riqualificazione:

2.1 Incentivi solo a fronte di prestazioni energetiche garantite

Il primo cambio di approccio nelle politiche pubbliche non può che passare per la riduzione certificata dei consumi energetici. Risulta infatti necessario individuare con chiarezza e rigore gli obiettivi "di scenario" che la riqualificazione energetica dovrà ottenere: ogni intervento realizzato (e incentivato) deve produrre sempre un miglioramento della classe di efficienza energetica o quanto meno una riduzione percentuale apprezzabile dei consumi. L'accesso agli strumenti di incentivo, sia per interventi privati che pubblici di riqualificazione del patrimonio edilizio, deve essere sempre verificato tramite *audit* energetico. Il risparmio che si intende ottenere a seguito dell'intervento, potrà in questo modo essere controllato e certificato (APE pre e APE post). Questo cambio di approccio potrebbe essere opportunamente utilizzato anche per favorire la messa in sicurezza antisismica degli edifici, in modo da legare sempre i due obiettivi alla medesima riqualificazione. Obiettivi di questo tipo sono coerenti con gli impegni europei sul Clima e con le Direttive sull'efficienza energetica e con l'interesse generale a recuperare il patrimonio edilizio riducendo i rischi per la salute e l'impatto sull'ambiente.

La revisione degli incentivi dovrebbe seguire le linee direttive:

- prolungare gli incentivi con un orizzonte almeno triennale;
- prevedere una riduzione dell'attuale 50% al 35% per gli interventi di solo recupero edilizio;
- introdurre una premialità per gli interventi nelle abitazioni che migliorino le prestazioni energetiche certificate da APE;
- per ogni salto di classe energetica nella prestazione dell'edificio raggiunta con l'intervento di riqualificazione prevedere un ulteriore 10% di detrazione fiscale (es: salto di 1 classe 45%, 2 classi 55%, 3 classi 65%);



- allargare l'accesso agli incentivi ai capannoni con lo stesso criterio;

Inoltre per promuovere gli interventi sul patrimonio pubblico occorre intervenire sul Patto di Stabilità che oggi blocca gli investimenti. La proposta potrebbe escludere dal Patto di Stabilità gli interventi certificati e verificati di riduzione dei consumi energetici.

2.2 Ridurre i consumi delle bollette elettriche

Per la riduzione dei consumi e delle bollette elettriche, occorre introdurre strumenti di incentivo configurati in modo tale da favorire l'introduzione e la diffusione sempre maggiore di sistemi e tecnologie che permettano l'efficientamento degli impianti elettrici esistenti, ad esempio l'utilizzo delle lampade a LED e dei sistemi di domotica, questi ultimi in grado di agire sull'ottimizzazione dei consumi elettrici (tramite il controllo dei carichi e dei sistemi di illuminazione) e di interfacciarsi con gli impianti termici per un'ottimizzazione del loro funzionamento.

2.3 Promuovere la riqualificazione dei condomini

La riqualificazione di interi edifici condominiale è stata la grande assente degli interventi edilizi in Italia. Rispetto alla mole degli interventi realizzati in Italia, sono pochissimi quelli che riguardano interi edifici condominiali. Le ragioni sono riconducibili a una maggiore complessità degli interventi - perché coinvolgono più proprietari - ma anche nelle difficoltà di applicazione degli incentivi attualmente in vigore, in particolare le detrazioni fiscali in quanto tutti i soggetti coinvolti devono avere un reddito da detrarre. Risulta quindi urgente creare le condizioni di vantaggio ma anche le regole per interventi che su edifici condominiali realizzino risultati certificabili in termini di riduzione dei consumi energetici e di adeguamento antisismico.

Gli interventi di efficientamento energetico, che consentono anche di migliorare il comfort abitativo, devono diventare semplici e vantaggiosi da realizzare. Serve per questo un'azione normativa che semplifichi l'attuazione di tali interventi, legando il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici - almeno il 50% di riduzione dei consumi o il raggiungimento della Classe B - ad interventi sulle strutture perimetrali e gli ampliamenti consentiti.

Per rendere possibili gli interventi sugli edifici condominiali occorre anche introdurre un sistema di incentivo che non pesi sulla fiscalità generale perché legato ai titoli di efficienza energetica. Occorre infatti rendere finalmente funzionante lo strumento delle ESCO per interventi di riqualificazione complessiva di edifici con più alloggi, superando i problemi di accesso alle detrazioni fiscali per le famiglie a basso reddito.

La riqualificazione tramite ESCO, in accordo con le imprese di settore, garantisce la riduzione dei consumi attraverso la certificazione energetica degli alloggi. La formula consente di abbinare costruzione e gestione degli impianti condominiali per assicurare il co-finanziamento degli interventi.

Proposte di interventi normativi:

- gli interventi di retrofit energetico devono conseguire un miglioramento di classe energetica certificato APE;
- gli interventi sono equiparati alla manutenzione straordinaria e sono soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);



- per tali interventi non sono dovuti oneri di urbanizzazione.

Per affrontare il tema dell'utilizzo delle detrazioni fiscali in condomini dove non si ha reddito da detrarre la soluzione è affidare agli interventi ad una ESCO che gestirà gli interventi e la gestione dei sistemi energetici. Sarà quindi l'impresa ad organizzarsi e proporre ai condomini gli interventi superando il problema delle diverse possibilità di reddito per l'accesso alle detrazioni fiscali.

Dal punto di vista delle possibilità economiche dei diversi proprietari si delineano due ipotesi per finanziare la parte degli interventi non coperta dagli incentivi:

- per chi ha disponibilità economiche: finanziare la propria quota di millesimi e beneficiare da subito della riduzione dei costi per il riscaldamento;
- per chi non ha disponibilità: continuare a pagare per un certo numero di anni la stessa quota di riscaldamento, beneficiando da subito dei miglioramenti qualitativi dell'abitazione, fino all'esaurimento della spesa.

Per rendere possibile questo tipo di interventi occorre però ripensare i sistemi di incentivo in vigore. Le ipotesi sono due:

1. utilizzo delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione direttamente da parte dell'impresa attivando una modalità diversa dall'attuale. Tale ipotesi necessita di un adeguamento normativo per rendere possibile l'accesso alle detrazioni fiscali da parte dell'impresa esecutrice dei lavori. Si potrebbe prevedere un tetto massimo di spesa per gli alloggi su cui intervenire (es: 30.000 euro per alloggio);
2. utilizzo dei titoli di efficienza energetica (TEE) introducendo una nuova scheda che si basi sui valori derivanti dalla certificazione energetica delle abitazioni prima e dopo l'intervento. Anche questa ipotesi necessita di un adeguamento normativo. Tali ipotesi non graverebbe sulla fiscalità generale, l'incentivo sarebbe finanziato attraverso un meccanismo di mercato legato agli obiettivi di risparmio che devono essere raggiunti dalle imprese di distribuzione di energia elettrica e gas che abbiano connessi alla propria rete di distribuzione più di 50.000 clienti finali. In questi anni è risultata inaccessibile per interventi piccoli (la soglia minima di risparmio è di 20 TEP), prevede inoltre dei contributi bassi per interventi di riqualificazione in edilizia come quelli sull'involucro.

2.4 Valorizzare la spinta europea all'efficienza energetica

Le politiche dell'Unione Europea sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio hanno fissato i termini della transizione a un nuovo scenario che riguarda sia la nuova costruzione che la riqualificazione del patrimonio esistente e hanno individuato i fondi strutturali quale strumento principe nella programmazione 2014-2020. Per l'efficienza energetica sono stati infatti destinati alcuni miliardi di Euro che possono diventare una leva importante per promuovere gli investimenti.

Occorre rendere subito operativo il fondo per l'efficienza energetica introdotto con il Decreto Legislativo 102/2014 e stabilire i criteri per l'accesso da parte di privati ed enti pubblici. Questo fondo può risultare strategico per un uso finalmente efficace delle risorse europee per l'efficienza energetica, evitando perdite di tempo e di risorse. In questa direzione, occorre modificare l'accordo di partenariato con le Regioni, che oggi vieta ai privati l'accesso alle risorse europee per questi interventi.



2.5 Promuovere finanziamenti specifici per interventi su condomini

I risparmi ottenuti grazie ad interventi di riqualificazione energetica creano nel tempo la garanzia più efficace in vista degli accordi tra ESCO ed istituti di credito per il finanziamento di questa tipologia di interventi.

E' necessario intervenire sui regolamenti e facilitare questi processi, perché gli interventi negli edifici privati stentano a trovare soluzioni adeguate a far decollare il settore privato. Analogamente va promosso l'accesso al credito per gli esecutori di questi interventi: Esco, imprese di costruzioni, inquilini e piccoli proprietari. La certezza di prestiti agevolati è fondamentale per mettere in moto questo settore dell'economia. La garanzia di una riduzione dei consumi energetici (certificata) potrebbe portare alla creazione di uno o più fondi per gli investimenti di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. In questi ultimi anni, il mercato finanziario sembra essere sempre più attento, tanto da predisporre strumenti di finanziamento volti alla salvaguardia dell'ambiente e al risparmio energetico negli edifici. Tuttavia, non sono ancora adeguati alle esigenze delle città italiane (di piccole e medie dimensioni) che per poter accedere ai budget richiesti dal mondo della finanza, avrebbero necessità di una solida regia nazionale.

2.6 La semplificazione degli interventi

Interventi di questo tipo presuppongono di ottenere il consenso nelle assemblee di condominio e avere indicazioni chiare nei regolamenti edilizi comunali. Per aiutare questo tipo di prospettiva sarebbe utile trovare indicazioni precise nei regolamenti comunali che individuino obiettivi da raggiungere con gli interventi di riqualificazione energetica e relative facilitazioni: interventi di adeguamento statico, riqualificazione di spazi comuni, creazione di schermature solari, tetti verdi, etc.



CAPITOLO II

LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI NELLE CITTÀ

1. Criticità e barriere alla diffusione dell'efficienza energetica

Gli interventi di riqualificazione energetica possono essere interamente ripagati dai risparmi energetici conseguiti. Questo risultato può essere raggiunto nella maggior parte degli edifici residenziali utilizzando i sistemi di incentivazione previsti, consentendo tempi di ritorno relativamente contenuti.

Tuttavia, è un dato di fatto che non vengono realizzati o, quantomeno, non nella misura che sarebbe lecito attendersi. La ragione va ricercata nella presenza di numerose barriere che limitano il ricorso alle riqualificazioni, anche nei casi in cui queste sarebbero convenienti:

- il costo degli *audit* energetici;
- imprese edili e installatori non affidabili o poco qualificati;
- l'incertezza sui risparmi energetici effettivamente raggiunti;
- la mancanza di una offerta integrata (pacchetto chiavi in mano);
- il processo decisionale che avvia gli interventi di riqualificazione (le dinamiche complesse dei condomini);
- il tema del finanziamento degli interventi determina una mancata decisione finale.

Gli ostacoli sono di natura culturale oltre che economica.

1.1 Mancanza di informazioni presso i clienti finali

Per quanto gli inquilini ed i proprietari di appartamenti siano sensibili agli elevati importi annuali per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, non sono ancora coscienti delle reali possibilità di ridurre in maniera significativa i propri consumi attraverso interventi i cui costi possono essere ripagati dai risparmi energetici conseguiti. Il consumatore è raggiunto da moltissime informazioni sul tema dell'energia, spesso con finalità prettamente commerciali, che vengono recepite con diffidenza in quanto molto tecniche e difficilmente confrontabili. I proprietari necessiterebbero di indicazioni semplici e dirette sulle innovazioni tecnologiche, i costi di investimento e i tempi in cui questa tipologia di spesa si può ammortizzare.

Per superare queste difficoltà è fondamentale pubblicizzare adeguatamente gli interventi già realizzati e creare una consapevolezza diffusa sostenuta dai beneficiari.

Tale attività viene spesso promossa dalle amministrazioni e dalle agenzie locali tramite "Sportelli energia", in grado di garantire informazioni complete ed imparziali e una comunicazione semplice e diretta, non avendo altri interessi da tutelare.

1.2 Il finanziamento dei progetti

Il finanziamento dei progetti di riqualificazione energetica è, forse, l'ostacolo principale da superare. I principali player finanziari non riconoscono ancora l'importanza degli investimenti in campo ambientale, caratterizzati da lunghi tempi di rientro.

È necessario, dunque, riuscire a coinvolgere le banche e le assicurazioni per creare linee di credito dedicate. Ciò consentirebbe al cittadino di ottenere il finanziamento e contribuirebbe a dare la certezza di rientro all'azienda che realizza l'intervento, dando una spinta importante ad un segmento di mercato ancora poco attivo. In ogni caso, la bontà del



progetto di riqualificazione non è di per sé una condizione sufficiente per accedere al credito se non è anche accompagnata da presupposti di solvibilità.

Per quanto riguarda il credito erogabile alle ESCO, la collaborazione con gli istituti bancari ha senso soprattutto per progetti di dimensioni importanti. I piccoli progetti del residenziale, non destano l'interesse delle banche, che preferiscono finanziare direttamente i privati o i condomini, piuttosto che le piccole società (spesso con limitato capitale sociale).

Una soluzione finanziaria che spesso viene citata ma che ancora non è molto praticata è l'attivazione di fondi rotativi dedicati. Tali fondi (di natura pubblica o privata) potrebbero essere alimentati attraverso un credito agevolato da parte delle banche, da finanziamenti regionali e parzialmente anche da contributi energetici perequativi connessi a bonus volumetrici.

1.3 Il processo decisionale nei condomini

Un ostacolo che si rivela spesso decisivo risiede nel processo decisionale che passa per le assemblee di condominio. Del resto, è abbastanza naturale che non sia facile mettere d'accordo un numero, a volte elevato, di persone per realizzare onerosi investimenti. I condomini sono partecipi della decisione e per questo vanno adeguatamente informati. I tempi di approvazione tendono quindi a dilatarsi: è necessario parlare con tutti i proprietari (oltre che con gli inquilini), riuscire a spiegare loro con linguaggio semplice ma preciso sia gli aspetti tecnici che finanziari e come questi interagiscono.

I "facilitatori di condominio", nuove figure professionali con competenze tecniche e relazionali si sono rivelate essere molto utili per guidare i condomini in questo percorso decisionale.

1.4 La mancanza di un'offerta integrata

La mancanza di un'offerta integrata che fornisca ai clienti un pacchetto "chiavi in mano" è un altro ostacolo, tra i più importanti. La soluzione ideale sarebbe la costituzione di imprese di scopo che possano offrire soluzioni tecniche, finanziarie ed impiantistiche: il cliente finale avrebbe quindi un unico interlocutore, in grado di coprire l'intera filiera dell'intervento.

Nel residenziale, questo ruolo difficilmente potrà essere coperto dalle ESCO, giacché le dimensioni dei progetti sono tali da non interessare le società più grandi, mentre quelle "medio-piccole" raramente hanno la capacità di gestire anche finanziariamente gli interventi nonché di promuoversi e comunicare i vantaggi ai privati.

In un quadro più generale, il compito di mettere insieme i diversi attori coinvolti nella filiera potrebbe essere svolto da un ente pubblico (comuni o regioni) che dovrà esercitare anche il ruolo di garante.

1.5 L'incertezza dei risparmi energetici

Anche l'incertezza sul risparmio energetico reale è tra i principali ostacoli, al pari dei costi degli interventi di riqualificazione. La definizione del risultato che le imprese realizzatrici si impegnano a raggiungere, la riduzione certa dei consumi abbinata ad una fidejussione bancaria ed un contratto molto dettagliato, sono gli elementi verso una direzione percorribile.



Un'altra possibilità è rappresentata dai contratti a garanzia di risultato (EPC - Energy Performance Contracting) che garantiscono una percentuale certa di risparmio energetico e pongono il finanziamento a carico dell'azienda che realizza gli interventi.

Un'altra soluzione in grado di facilitare questi interventi è legata all'individuazione di prodotti assicurativi atti a fornire al cliente finale adeguate garanzie.

Infine, collegato al tema dei risparmi energetici e di chi ne beneficia, va evidenziato il tema delle abitazioni in affitto. Anche in questo, caso vanno individuate le soluzioni più praticabili. Il conflitto di interessi tra il proprietario, che si dovrebbe fare carico dell'investimento, e il l'inquilino che ne diventerebbe l'unico beneficiario rappresenta un problema. Spesso, infatti, il proprietario non è interessato ad affrontare una spesa a fronte della quale non vede un vantaggio diretto; dall'altra parte, portare l'abitazione ad una classe energetica più elevata (e quindi un più alto valore dell'immobile) non sembra ancora motivo sufficiente per avviare una riqualificazione. Una motivazione potrebbe esser data dall'adeguamento del canone di affitto secondo modalità regolamentate.

1.6 Imprese ed installatori poco qualificati

Meno rilevante o quantomeno facilmente superabile è la presenza di imprese edili e installatori non affidabili o poco qualificati. Sebbene serva una professionalità più specializzata, questa si può costruire in poco tempo, a patto che il mercato delle riqualificazioni energetiche si sviluppasse in modo significativo. Gli operatori sono chiamati a formarsi secondo regole chiare e univoche ed essere in grado di comunicare efficacemente le proprie capacità. Solo per alcune tipologie di interventi più delicati (come ad esempio il "cappotto") potrebbe essere auspicabile una sorta di patentino che attesti la formazione e professionalità dell'operatore. In generale, però, obbligare le figure professionali ad una certificazione, non aiuta il sistema; al contrario, diverrebbe una sorta di pedaggio che si cercherebbe di assolvere al minor costo per accedere a quel particolare mercato, certamente a danno della qualità degli interventi.

1.7 Ostacoli amministrativi e burocratici

Più trascurabili ancora sono gli ostacoli di tipo amministrativo e/o burocratico. Tuttavia, in termini di promozione, lo Stato può fare sicuramente di più. Il "Conto termico" non è sufficiente per interventi profondi, ma le Regioni potrebbero integrare i finanziamenti attraverso i fondi strutturali.

l'applicazione di sistemi di incentivazione che prevedano una giusta premialità in funzione dei risparmi energetici conseguiti potrebbe essere assai interessante.

Per esempio, detrazioni fiscali rivolte direttamente alle imprese che realizzano gli interventi, così da abbattere i costi di investimento iniziale e superare l'ostacolo dell'incapienza fiscale.

Le amministrazioni locali devono attuare politiche nuove combinando due livelli di intervento inevitabilmente sovrapposti:

- la governance del processo di riqualificazione, attraverso progetti in cui la pubblica amministrazione dispone un protocollo di intesa tra i vari soggetti coinvolti nel network delle riqualificazioni, ovvero gli amministratori di condominio, le imprese, i professionisti, le banche e le assicurazioni.
- la pianificazione urbanistica strategica di matrice energetica.



In breve, lo strumento chiave è il piano energetico e le possibili leve da sfruttare in vista di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e dell'incremento volumetrico in caso o di prestazioni energetiche eccellenti o di contributi energetici "perequativi". Tali strumenti vanno preventivamente regolamentati attraverso l'approvazione di Regolamenti Edilizi di Sostenibilità.

1.8 Il costo degli *audit* energetici

Un *audit* attendibile costituisce una garanzia per l'utente finale e per l'eventuale ente finanziatore. Tuttavia, rendere obbligatori gli *audit* potrebbe rivelarsi controproducente, giacché è elevato il rischio che siano vissuti come un mero adempimento formale cui ottemperare secondo la logica del costo più basso, a discapito della qualità. In questo senso, esistono già esempi negativi nell'ambito della certificazione energetica, che ha portato talvolta ad attestati di bassissimo livello solo per adempiere a questa formalità. Si segnala, inoltre, la confusione che potrebbe crearsi proprio tra diagnosi e certificazione energetica, il tutto a discapito dei cittadini e dell'intero sistema. In ogni caso, un *audit* energetico rappresenta indubbiamente il giusto punto di partenza per individuare gli interventi più adeguati e non può essere considerato un costo inutile.



CONCLUSIONI: DA NECESSITÀ AD OPPORTUNITÀ

Il parco edilizio residenziale Italiano è in gran parte caratterizzato da edifici con oltre mezzo secolo di vita ed energeticamente inefficienti. Ciò si traduce in “uno spreco energetico” di circa 8 miliardi di tonnellate equivalenti di petrolio. Eliminare questo spreco è possibile: le tecnologie incentrate sugli involucri edilizi, ovvero sugli impianti, fanno sì che le “riqualificazioni energetiche” diventino un percorso virtuoso che ottiene la riduzione dei consumi in modo finanziariamente sostenibile. Un percorso che produce anche ricadute positive sull'intero sistema Paese, tenendo conto che l'edilizia, nonostante la grave crisi degli ultimi, rappresenta ancora un settore trainante della nostra economia.

Si stima che quasi il 60% del parco residenziale sia disponibile per mettere in atto misure di efficienza energetica che abbiano tempi di ritorno degli investimenti pari o inferiori a 15 anni. Tuttavia, si è osservato come, in realtà, solo una piccola frazione di questo potenziale sia sfruttato. Ciò accade a causa di numerosi ostacoli, tra cui, a giudizio degli esperti interpellati, i principali sono la mancanza di consapevolezza dei cittadini, il finanziamento dei progetti e il processo decisionale nei condomini.

Una strategia di superamento, sfrutterebbe appieno le cosiddette finestre d'opportunità, ossia, anche grazie ai benefici economici derivanti dagli incentivi previsti, realizzare le riqualificazioni energetiche in occasione di interventi necessari per il funzionamento, il decoro e la sicurezza di un edificio. La maggiore convenienza economica che si registra in questi casi è fondamentale, in quanto riduce i tempi di ritorno degli investimenti entro i 10 anni, rendendoli compatibili con le durate dei finanziamenti concessi dagli istituti di credito o dai fondi rotativi. È, quindi, un'opportunità che può facilitare il superamento dell'ostacolo finanziario. Realizzare la riqualificazione energetica contestualmente ad opere di manutenzione necessarie, significa trasformare gli inconvenienti connessi ad un'opera di ristrutturazione, che si sarebbero dovuti comunque sopportare, in opportunità e non in un onere aggiuntivo. Questo diventa un momento favorevole per proporre interventi di efficienza energetica in ambito condominiale, poiché l'argomento è già all'ordine del giorno dell'assemblea chiamata a decidere. E' più facile così attrarre l'attenzione dei condomini su questo tema, proprio quando sono più disponibili a ricevere informazioni.

In questo processo si innesta il decisore politico che può rivestire un ruolo attivo promuovendo interventi di riqualificazione energetica attraverso la realizzazione di politiche di incentivazione, regolamentazione, informazione e sostegno al cittadino, oltre che promuovere progetti innovativi di finanziamento.

Allo stato attuale le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica non sono vincolate ai risparmi energetici conseguiti. Si potrebbe pensare ad un sistema che premi maggiormente chi scelga di ridurre i propri consumi. Non da ultimo, potenziare il sistema dei fondi rotativi favorirebbe il finanziamento dei progetti.

Il secondo asse sui è possibile agire è quello della regolamentazione, indirizzando chi ristruttura un edificio a prevedere opportune misure di efficienza energetica.

Quanto fatto dalle istituzioni pubbliche è esemplare: far conoscere le riqualificazioni realizzate negli edifici pubblici contribuisce a creare consapevolezza sul tema del risparmio energetico e i benefici, anche economici, che si possono ottenere. Non ultimo, un tale ruolo esemplare stimolerebbe la crescita professionale degli operatori coinvolti contribuendo allo sviluppo di una filiera efficace e competente.



In conclusione, è fondamentale prevedere, potenziare e diffondere gli strumenti in grado di favorire e accrescere l'interesse verso la riqualificazione energetica degli edifici residenziali, avendo ben presente che perdere queste opportunità potrebbe voler dire inibire il potenziale di risparmio energetico per tempi molto lunghi.