

IL VALORE DELL'ABITARE

La sfida della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano.



Il rapporto promosso da CRESME, Fondazione Symbola, Assimpredil Ance e European Climate Foundation è stato presentato lunedì 25 marzo con interventi di: Ermete Realacci, presidente della Fondazione Symbola; Regina De Albertis, presidente Assimpredil Ance; Lorenzo Bellicini, direttore CRESME; Virginio Trivella, consigliere Delegato Efficienza energetica Assimpredil Ance; Piero Petrucco, vice presidente FIEC e vicepresidente Centro Studi ANCE; Fabio Stevanato, direttore Programma Italia European Climate Foundation; Marco Osnato, presidente Commissione Finanze; Patrizia Toia, vicepresidente ITRE commissione per l'industria, la ricerca e l'energia; Roberta Toffanin, consulente del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica.

La decarbonizzazione del patrimonio edilizio è una delle grandi sfide che il settore delle costruzioni dovrà affrontare nei prossimi anni. Un percorso complesso che richiederà soluzioni e strumenti innovativi, concretezza e fattibilità, conoscenza e competenza per intervenire su un patrimonio edilizio storico come quello italiano. A supporto di questo percorso Assimpredil Ance insieme a Fondazione Symbola,

CRESME e European Climate Foundation ha realizzato uno studio che getta le basi per una riflessione sulle possibili linee di intervento per l'attuazione in Italia della nuova direttiva europea recentemente approvata e sulle opportunità di medio-lungo periodo per il Paese in termini di riduzione della dipendenza energetica, potenziamento della filiera delle costruzioni e delle competenze, riduzione della bolletta energetica delle famiglie, specialmente quelle più fragili. Lo stock edilizio nazionale, stimato al 2022, è di 12.539.173 edifici residenziali che ospitano un totale di 32.302.242 abitazioni di cui il 78,4% circa (25.324.854) è occupato da famiglie residenti. Un numero considerevole che rende l'Italia primo paese in Europa per numero di case per 1000 abitanti: se usiamo i dati dello stock abitativo ISTAT, in Italia risultano 599 abitazioni ogni mille abitanti, contro una media europea di 506, seguono Portogallo (582), Norvegia (579), Finlandia (576) e Francia (566).

Un primato che evidenzia la centralità delle politiche per la casa nel nostro Paese, soprattutto alla luce di una graduale perdita di valore dello stock edilizio, specialmente nel-

le aree periferiche, dovuta al fatto che il 72% degli edifici ha più di 43 anni ed è stato costruito prima della legge sull'efficienza energetica (L. n.373/76) e che il 68,5% delle abitazioni hanno una classe energetica compresa tra la E e la G. Il report dimostra che basterebbe far salire di sole 2 classi energetiche il patrimonio edilizio residenziale per consentire la riduzione media del 40% della bolletta di una famiglia, pari a un risparmio annuo di 1.067 euro ai costi del 2022 e allo stesso tempo un incremento del valore delle abitazioni. Una casa ristrutturata, come evidenziato nella ricerca, vale infatti mediamente il 44,3% in più di una casa da ristrutturare. Incremento che arriva al 50,8% fuori dalle aree metropolitane in luoghi non turistici, mentre nelle periferie, nelle corone delle aree metropolitane le case ristrutturate valgono il 40,5% in più di quelle non ristrutturate. Si tratta di aree dove si concentra la fascia più debole dal punto di vista energetico del patrimonio edilizio ed economicamente più fragile della popolazione. La forte crescita degli investimenti attivati dagli incentivi fiscali dell'ultimo triennio ha di fatto determinato la crescita occupazionale nell'edilizia, attivando

do una media annua di oltre 639 mila occupati diretti, che salgono a oltre 959 mila considerando anche l'indotto. I soli lavori di riqualificazione energetica hanno generato una media annua di 371 mila occupati diretti e 556 mila occupati nella filiera. Nello stesso periodo le costruzioni, settore storicamente basso nelle classifiche sulla competitività, hanno sperimentato l'aumento maggiore della produttività oraria nel quadro economico: rispetto alla media del triennio pre-crisi (2017-2019), il dato del 2022 certifica una crescita della produttività oraria del +9,2%, mentre il totale dell'economia segna un incremento di "appena" il +2,8%. Il settore delle costruzioni coinvolge e attiva numerosi altri soggetti che definiscono la filiera "lunga" o allargata delle costruzioni. In primo luogo tutti i soggetti che svolgono servizi progettuali, ovvero studi di architettura, di ingegneria e di altre attività tecniche attinenti. Nel 2021 se ne contano oltre 226 mila e i relativi addetti sono più di 321 mila. A questi si aggiungono i produttori dei materiali utilizzati nel processo realizzativo o nelle attività di manutenzione del manufatto, quantificato, nel 2021, in 37.710 imprese e oltre 225 mila addetti; le imprese attive nella commercializzazione dei prodotti, all'ingrosso e al dettaglio, pari a più di 37 mila,

con una capacità occupazionale di poco meno di 153 mila addetti in media annua; e ancora il vasto insieme degli intermediari, che comprende i soggetti che svolgono attività di mediazione immobiliare, amministratori di condomini, studi notarili, quantificare in più di 248 mila imprese e quasi 308 mila addetti. Infine si possono considerare facenti parte della filiera anche le attività di noleggio di macchine e attrezzature per lavori su edifici e infrastrutturali, i servizi integrati di gestione degli edifici e altre attività specializzate per la cura di edifici, impianti, paesaggio, ovvero oltre 23 mila imprese e 171 mila addetti. Nel complesso si definisce un sistema dell'offerta quantificato in più di 1 milione di imprese e oltre 2,6 milioni di addetti che corrispondono al 24% e 15% del complessivo sistema dell'offerta nazionale. L'obiettivo sfidante di far scendere il consumo medio dell'intero patrimonio edilizio del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035 deve rappresentare per il Paese una occasione per creare lavoro, sviluppare nuove competenze e dare nuovo impulso alla filiera edilizia, motore della crescita economica interna. Si stima infatti che ogni miliardo di euro di investimento in costruzioni produca un valore aggiunto di un miliardo e 100 milioni e un effetto diretto e indi-

retto sull'occupazione di 15.132 nuovi posti di lavoro. In questo senso, gli obiettivi dell'EPBD (Energy Performance of Building Directive) costituiscono uno stimolo importante per lo sviluppo della filiera delle costruzioni, la diffusione di soluzioni impiantistiche come le pompe di calore elettriche anche in abbinamento con geotermico e fotovoltaico e nel mondo della progettazione la crescita del ruolo della termotecnica nella definizione delle scelte progettuali e costruttive. L'elettrificazione dei consumi favorirà il processo di crescita delle comunità energetiche e la creazione di figure professionali necessarie all'industria edilizia e dell'efficienza energetica. Il rapporto si trova su www.symbola.net

"L'edilizia può dare un contributo importante per contrastare la crisi climatica e ridurre la nostra dipendenza dei combustibili fossili – dichiara Ermete Realacci, presidente della Fondazione Symbola – in particolare dal gas russo, resa drammatica dall'invasione dell'Ucraina. Puntare con intelligenza su case green e su edifici sostenibili abbassa le bollette per famiglie e imprese, aumenta il valore delle case, riduce la nostra dipendenza energetica, favorisce l'innovazione e la crescita di un settore strategico come l'edilizia, aumenta l'occupazione.

L'edilizia orientata al green può produrre un made in Italy che punta su sostenibilità, innovazione, ricerca, e bellezza. Come è scritto nel Manifesto di Assisi, 'affrontare con coraggio la crisi climatica non è solo necessario ma rappresenta una grande occasione per rendere la nostra economia e la nostra società più a misura d'uomo e per questo più capaci di futuro". "La sfida del cambiamento climatico si gioca sul piano dei comportamenti delle persone – dichiara Lorenzo Bellini, direttore CRESME - e sulle risposte di efficienza tecnica che siamo in gra-

Indice	
1. IL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ITALIANO È VETUSTO, ENERGIIVORO E NECESSITÀ DI MANUTENZIONE	PAG. 13
2. LA MANUTENZIONE RAPPRESENTA IL 77% DEL MERCATO DELLE COSTRUZIONI. ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE SONO ANDATI 14,5 MILIARDI DI EURO	PAG. 30
3. INCENTIVI PER IL RECUPERO EDILIZIO E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: IL 70% DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE REALIZZATI IN ITALIA NEL 2022 È STATO INCENTIVATO. I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SUPERANO PER IMPORTO I LAVORI DI RECUPERO E ARRIVANO A RAPPRESENTARE IL 53% DEL MERCATO	PAG. 44
4. IMPATTO DIRETTO E INDIRETTO DELLE MISURE INCENTIVANTI SUI CONTI DELLO STATO, SULLA CRESCITA DEL PIL, SULLA FILIERA DELLE COSTRUZIONI, SUGLI OBIETTIVI DI RIDUZIONE DELLE EMISSIONI, SULLA SCELTA DELLE FAMIGLIE DI RIQUALIFICARE LA PROPRIA ABITAZIONE E SUL VALORE IMMOBILIARE	PAG. 74
5. VERIFICA DIFFERENZIAZIONE TRA CLASSI ENERGETICHE ITALIANE E QUELLE EUROPEE. MURATA DIRETTIVA EPBD "CASE GREEN": DOPO I NEGOZIATI IL PERCORSO PER ARRIVARE AD UN PARCO EDILIZIO A ZERO EMISSIONI ENTRO IL 2050 DIVENTA MOLTO PIÙ FEASIBILE	PAG. 76
6. COSA FARE?	PAG. 92

do di sviluppare : il nostro patrimonio edilizio è caratterizzato da un lato da classi energetiche molto basse, ma allo stesso tempo da condizioni climatiche molto diverse; per migliorare le prestazioni energetiche degli immobili (ad esempio, migliorando di due classi energetiche attuali il nostro patrimonio edilizio) servirebbero tra i 260 e i 320 miliardi di euro, occorre quindi pensare a modalità di intervento che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi che ci vengono posti dall'Europa per gradi partendo dagli edifici più energivori, e con un percorso di medio-lungo periodo, che oltre a garantire un più corretto rapporto tra domanda e offerta, consentirebbe alle imprese di programmare investimenti in grado di porre le costruzioni alla testa del processo di innovazione". "Il Recepimento in Italia della versione aggiornata della Direttiva Energy Performance of Building Directive (EPBD) è sicuramente una delle grandi sfide a cui saremo chiamati nei prossimi anni e il settore dell'edilizia è pronto – dichiara Regina De Albertis, presidente Assimpredil Ance – ma per rispettare le tempistiche e gli obiettivi, sarà necessario prevedere incentivi fiscali adeguati e rimodulare anche in base alla qualità tecnica degli interventi da effettuare, senza accantonare la cessione del credito e lo sconto in fattura, pianificare gli interventi su un arco temporale congruo e porre attenzione sulla necessità di qualificazione delle imprese che devono effettuare i lavori. Su questo punto Assimpredil Ance ha lavorato in questi anni, ora è fondamentale un confronto con le Istituzioni per trovare le soluzioni più percorribili e più opportune".

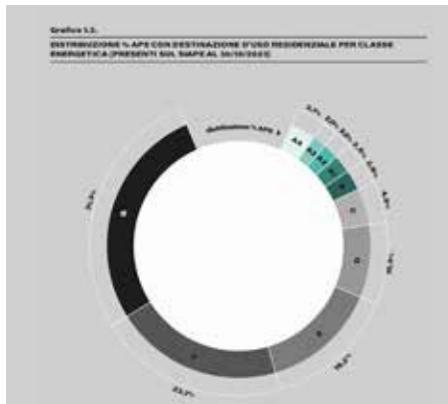
Il patrimonio edilizio residenziale italiano è vetusto, energivoro e necessita di manutenzione

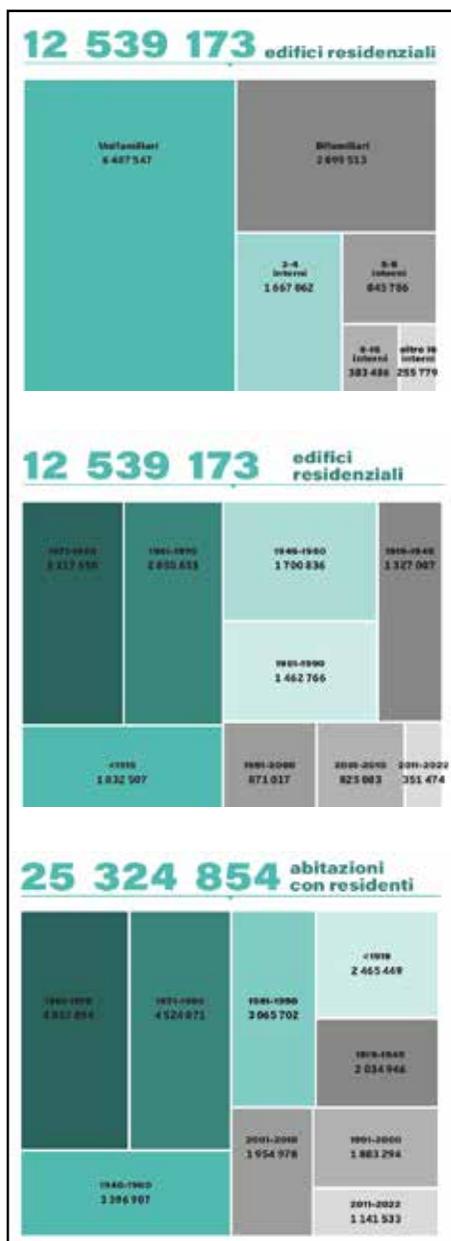
Con quasi 6,5 milioni di edifici, la ti-

pologia unifamiliare risulta essere quella prevalente nello stock edilizio nazionale (il 51,7%), seguita dalla bifamiliare con circa 2,9 milioni di edifici. Entrambe le tipologie richiedono molta energia termica per riscaldare gli ambienti interni in quanto la quasi totalità dell'involucro edilizio è a contatto con l'esterno mentre negli edifici plurifamiliari gli appartamenti sono adiacenti e confinano con altri ambienti riscaldati.

La maggior parte degli edifici residenziali è datata: il 72% degli edifici e il 68% delle abitazioni occupate da residenti hanno più di 43 anni

Il 72% del patrimonio edilizio residenziale è stato costruito prima del 1980, quindi ha più di 43 anni. In alcune regioni la quota di patrimonio vetusto è molto più alta: sfiora l'85% in Liguria, raggiunge l'81% in Piemonte e supera





l'80% in Toscana e in Molise. In altre è più bassa: non raggiunge il 61% in Sardegna, è del 66% in Trentino Alto Adige e in Campania, del 68% in Valle d'Aosta e in Veneto. La maggior parte degli edifici (il 16,9% dello stock nazionale) sono stati costruiti negli anni '70. La maggior parte delle abitazioni (il 18,5%) sono degli anni '60 e il 69,5% è antecedente al 1980. Se si considerano le sole abitazioni occupate da famiglie residenti la quota di abitazioni vetuste (che hanno più di 43 anni) scende al 68,2%.

Le zone climatiche in Italia sono 6. Ogni zona è caratterizzata da un intervallo di gradi giorno. I gradi giorno di una data località vengono calcolati sommando, per ogni giorno dell'anno, le differenze positive tra la temperatura degli ambienti interni (definita convenzionalmente a 20°C per l'Italia) e quella esterna. Più è elevato questo numero quindi più il comune sarà in una zona a temperatura rigida. Zona climatica A - gradi giorno da 0 a 600. Zona climatica B - gradi giorno da 601 a 900. Zona climatica C - gradi giorno da 901 a 1400. Zona climatica D - gradi giorno da 1401 a 2100. Zona climatica E - gradi giorno da 2101 a 3000. Zona climatica F - gradi giorno maggiori di 3001. Appartengono a quest'ultimo gruppo le province di Belluno, Cuneo e Trento.

Tabella 1.3.
EDIFICI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA DIMENSIONALE DEL FABBRICATO E ZONA CLIMATICA*

Tipologia edilizia	Numero	zona A (%)	zona B (%)	zona C (%)	zona D (%)	zona E (%)	zona F (%)
unifamiliari	6 487 547	0,04%	5,80%	23,35%	23,16%	41,58%	6,07%
bifamiliari	2 899 513	0,04%	5,40%	20,79%	22,81%	45,36%	5,60%
3-4 interni	1 667 062	0,04%	6,16%	21,62%	23,73%	42,10%	6,35%
5-8 interni	845 786	0,04%	5,73%	20,09%	23,99%	44,42%	5,73%
9-15 interni	383 486	0,05%	5,63%	18,83%	26,06%	45,74%	3,68%
oltre 16 interni	255 779	0,05%	5,48%	19,42%	27,51%	44,99%	2,55%
TOTALE EDIFICI	12 539 173	0,04%	5,74%	22,09%	23,39%	42,91%	5,83%

Il settore residenziale consuma il 27% dell'energia finale e diventa un macigno sulla spesa delle famiglie. Alcuni fattori non sono modificabili: il 43% degli edifici residenziali ricade in zona E e il 52% è unifamiliare. Altri sì: il 31% delle abitazioni dotate di APE (circa 4,4 milioni) è in classe G.

In Italia il settore residenziale ha consumato 32.664 ktep di energia nel 2021, pari al 28,8% dell'energia (espressa in ktep) consumata dall'insieme dei settori (industria, trasporti, servizi, residenziale, agricoltura, pesca e altri), e 29.305 ktep di energia nel 2022, pari al 26,8% del consumo totale finale. Tale riduzione dei consumi (-10,3%) è in parte dovuta al clima più mite del 2022 rispetto al 2021 e in parte è stata raggiunta grazie alle misure di contenimento dei consumi (accen-

sione dei riscaldamenti con 15 giorni di ritardo, abbassamento della temperatura di riscaldamento da 20 a 19°C e riduzione delle ore di funzionamento giornaliere).

Alla diminuzione dei consumi energetici si è però affiancato l'aumento del prezzo dell'energia di cui già si parlava nel post pandemia del 2021 ma che è divenuto tangibile nel 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina. Secondo i dati Eurostat 2021 oltre il 40% del gas naturale è esportato dalla Russia e l'Italia è seconda solo alla Germania per quantità di gas naturale importato. L'Italia importa circa il 78% dell'energia che consuma, è al primo posto per quantità di energia elettrica importata. Una quota più alta di importazione tra i paesi EU 27 viene raggiunta solo da Cipro, Lussemburgo e Malta.