

Osservazioni al documento in consultazione SEN2017



Preambolo

Le osservazioni seguenti si concentrano sull'efficienza energetica, con specifico focus agli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti mirati a ridurre il fabbisogno energetico degli stessi.

L'edilizia è un campo oltremodo complesso, che necessita di un'attenzione particolare, come conferma l'esistenza dell'EPBD, Energy Performance Building Directive, che ha addirittura anticipato l'EED (Energy Efficiency Directive).

L'importanza dell'efficienza energetica in edilizia è stata ribadita nel report "Energy Renovation: The Trump Card for the New Start for Europe" (JRC, 2015): *"Il valore economico generato dalle attività sull'involucro degli edifici è pari a 166 miliardi di Euro/anno, pari al 60% del valore generato dall'intero settore edile. Queste attività offrono lavoro al 58% degli impiegati nell'intero settore edile (6,88 milioni di persone)"*.

Inoltre, come recita l'*explanatory memorandum* dell'EPBD Recast, *"Il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente è un'opportunità "win-win" per l'intera economia europea"*.

Per l'Italia, che conta impiegati nel settore delle costruzioni pari a 1,55 milioni, ciò significa che il settore dell'efficienza energetica legata all'involucro degli edifici impiega circa 900.000 occupati.

La UE ha addirittura introdotto uno specifico principio "[\(putting\) energy efficiency first](#)" (l'efficienza energetica prima di tutto) che dovrebbe far assumere un ruolo prioritario all'efficienza energetica rispetto alla generazione di energia per evitare di sprecare preziosa energia (che richiede materiali e occupazione di spazio per essere generata o raccolta) a causa di inefficienze nell'uso.

In altri termini, è necessario **umentare in numero e profondità le riqualificazioni** degli edifici esistenti; i report ENEA mostrano che ogni anno si interviene su meno dello 0,1% delle superficie di involucro opaco dello stock edilizio (quantificate in circa 9 miliardi di mq).

Nelle seguenti pagine offriamo indicazioni sulle misure da implementare per ottenere questi importanti risultati.

Benefici multipli

La bozza della SEN2017 ricorda che l'efficienza energetica è in grado di cogliere contemporaneamente importanti obiettivi in termini di competitività, di decarbonizzazione e di sicurezza energetica (oltre che di contenere la spesa energetica).

La bozza ricorda di essere un tassello importante per l'attuazione della più ampia Strategia Nazionale per lo sviluppo sostenibile, eppure non si sofferma con la dovuta importanza agli specifici risultati (estranei al tema meramente energetico ma non a quello della sostenibilità) che l'efficienza energetica (soprattutto quella applicata allo stock edilizio), permette di raggiungere ed ai conseguenti "benefici multipli" (economici, sociali, ambientali, di comfort e qualità dell'aria interna)¹ a vantaggio dei cittadini, delle famiglie, della società intera, tanto che l'efficienza energetica potrebbe diventare la "*principale fonte di energia*" per l'intera economia Europea (si veda per esempio World Energy Outlook della IEA).

Tra i vari vantaggi dell'efficienza energetica vi è anche la lotta alla **povertà energetica**², una corretta azione di contrasto alla quale non può basarsi sull'elargizione temporanea di un sussidio legato alla povertà, ma dovrebbe contemplare azioni strutturali che esulino dalle mere politiche sociali, e che affrontino il problema con interventi di rinnovamento degli edifici.

Riteniamo doveroso che tutti i **benefici dell'efficienza energetica** siano contemplati nella SEN e non solo, eventualmente, in altri documenti che comporranno la Strategia Nazionale per lo sviluppo sostenibile. Una dimenticanza simile può indurre errori notevoli. Ad esempio, il [CRESME e la Camera dei Deputati](#) hanno valutato che, per le finanze pubbliche, i costi ed i benefici dell'ecobonus sono nel rapporto 1:1.

Lo studio contempla i soli benefici direttamente quantificabili (benefici sull'emersione dell'evasione, sul PIL, ecc.). E' però innegabile che le riqualificazioni energetiche comportano anche benefici di più difficile quantificazione (in primis il miglioramento della salute di tutti ed il miglioramento del benessere di chi occupa l'edificio). All'estero hanno provato a quantificare tali benefici ed è risultato che, per le finanze pubbliche, il valore economico di tali benefici è almeno pari a quello di tutti gli altri (benefici sull'emersione dell'evasione, sul PIL, ecc.).

Al di là di una esatta quantificazione dei benefici, è importante ricordare che tutti gli studi sulle riqualificazioni energetiche degli edifici mostrano una chiara preponderanza dei benefici rispetto ai costi. In altri termini, stimolare gli interventi di riqualificazione è un **investimento positivo anche per le finanze pubbliche**.

¹ Si leggano sul tema i seguenti studi:

- [Energy Efficiency: the first fuel for the EU economy](#)
- [Energy Renovation: The Trump Card for the New Start for Europe](#)
- [Capturing the Multiple Benefits of Energy Efficiency](#)
- [Multiple benefits of investing in energy efficient renovation of buildings](#)

² La SEN2017 non definisce la povertà energetica; ricordiamo le due internazionalmente usate:

- condizione per la quale i costi energetici sono superiori al 10% del reddito;
- condizione per la quale, a causa dei costi energetici, si ricade nella definizione di povertà.

Incentivare tali interventi crea deficit, la cui entità è però superata dal controvalore economico dei benefici che si ottengono. Queste considerazioni economiche si scontrano con le regole comunitarie in tema di finanza; il documento in consultazione ricorda che il Governo italiano si è impegnato per modificare le regole di contabilizzazione EUROSTAT del debito pubblico. Ci auguriamo che l'azione del Governo abbia successo, ma ciò potrà avere un riscontro solo per gli interventi presso la Pubblica Amministrazione con contratti di prestazione energetica (EPC).

Le riqualificazioni energetiche generano benefici a prescindere dall'edificio oggetto di intervento; auspichiamo pertanto che sia possibile la revisione delle regole di contabilizzazione del debito pubblico per le riqualificazioni su ogni tipo di edificio. In questo modo, sarebbe molto più semplice rendere strutturali i necessari incentivi alle riqualificazioni.

Settore residenziale

Nella descrizione delle linee guida di attuazione per il Settore Residenziale sono inseriti alcuni principi per la ridefinizione dell'ecobonus.

Condividiamo pienamente la linea proposta, che è già in fase di sperimentazione nel cosiddetto ecobonus condomini in vigore a partire dal 1° gennaio 2017.

Questo incentivo è direttamente orientato ad elevate riduzioni dei consumi energetici, essendo dedicato ad interventi sulla parte opaca dell'involucro edilizio, ovvero quelli con la migliore efficacia ed efficienza.

Intervento	Numero interventi [%]	Costo per intervento [Euro]	Risparmio per intervento [kWh/anno]	Costo dell'Energia Risparmiata [€/kWh]
			Efficacia	Efficienza
Coibentazione involucro opaco	7,4%	33.009	12.893	0,09
Sostituzione infissi	56,7%	7.233	2.407	0,10
Installazione schermi solari	12,1%	2.117	281	0,25
Installazione impianto solare	3,6%	6.389	4.592	0,09
Sostituzione impianto termico	20,2%	8.753	2.873	0,20

Fonte: Rapporto ENEA sulle detrazioni fiscali per riqualificazione energetica sugli anni 2014-2016

Gli interventi più efficaci sono quelli che consentono di risparmiare la maggiore quantità di kWh/anno; gli interventi più efficienti sono quelli col minore costo dell'energia risparmiata. In altri termini, l'ecobonus condomini risponde alla richiesta, contenuta nel documento in consultazione, di orientare gli interventi verso quelli con la migliore efficacia ed efficienza.

L'ecobonus condomini, rispetto all'ecobonus tradizionale, presenta anche l'importante novità della **cessione del credito** ad operatori privati (non ai soli fornitori che hanno effettuato gli interventi). Questa è la strada da seguire (magari consentendo la cessione anche verso le banche), poichè risponde perfettamente alle richieste del documento in consultazione, anche alla previsione di fissare determinati massimali per ogni tecnologia.

L'ecobonus condomini contiene già tutto ciò, prevedendo un massimale dipendente dal numero di unità immobiliari che compongono l'edificio (e che dunque sono interessate dall'intervento).

Facciamo altresì notare che il costo dell'ecobonus condomini sulle finanze pubbliche è inferiore rispetto al costo dell'ecobonus tradizionale; è vero che il primo ha una intensità maggiore, ma ha altresì massimali di gran lunga minori; il risultato è che, alle pubbliche finanze, un intervento di coibentazione può costare:

- fino a 30.000 Euro/unità se si usufruisce dell'ecobonus condomini;
- fino a 60.000 Euro /unità se si usufruisce dell'ecobonus tradizionale.

L'**ecobonus condomini**, in quanto risponde già alle richieste del documento in consultazione, deve essere **confermato ed esteso**, in termini di campo di applicazione e tecnologie.

Dovrebbe infatti interessare non solo i condomini, ma ogni tipo di edificio, a prescindere dalla tipologia e dalla proprietà (oltre ai soggetti IRPEF dovrebbero beneficiarne anche i soggetti IRES, ad oggi ancora incredibilmente esclusi per gli immobili venduti e/o locati).

Attualmente l'ecobonus condomini contempla solo l'involucro (opaco in primis e trasparente se riqualificato in contemporanea alla parte opaca). Può essere facilmente esteso anche alle tecnologie impiantistiche, prevedendo che il secondo livello (intensità di contribuzione del 75%) abbia un massimale maggiore (attualmente pari a 40.000 Euro/unità) se si interviene anche sulle componenti impiantistiche.

Infatti gli interventi sull'involucro non sono solo quelli più efficaci ed efficienti, ma sono anche quelli che, secondo la tecnica (ed il buon senso!) dovrebbero essere effettuati temporalmente prima di tutti gli altri, al fine di:

- diminuire il fabbisogno di energia dell'edificio;
- diminuire la potenza che l'impianto termico deve fornire;
- diminuire i relativi costi di installazione e manutenzione.

Pertanto, gli interventi sulla parte impiantistica dovrebbero accedere al medesimo incentivo previsto per la riqualificazione dell'involucro solo se effettuati contestualmente a quest'ultimi. Se invece fossero realizzati su edifici non adeguatamente coibentati, potrebbero disporre del più semplice incentivo per gli interventi di recupero edilizio (ovvero le detrazioni fiscali per ristrutturazioni e manutenzioni).

L'ecobonus, al momento, non può dispiegare pienamente le proprie potenzialità anche a causa di interpretazioni restrittive da parte dell'Agenzia delle Entrate (e confermate da ENEA).

A titolo di esempio, dall'ecobonus sono esclusi gli interventi di **ristrutturazione + ampliamento**. Questi interventi dovrebbero invece rientrare a pieno titolo tra quelli ammessi, poichè generano i medesimi effetti positivi (anche in termini di lotta al consumo di suolo) di quelli incentivati.

La decisione ideologica di non consentire le detrazioni fiscali a tutti gli interventi sugli edifici esistenti risale agli anni '90, ed è opera dell'Agenzia delle Entrate, che ha ribadito

l'impossibilità per gli ampliamenti (in quanto classificati come "nuova costruzione") di usufruire delle detrazioni per il recupero edilizio (in quanto limitate alle "ristrutturazioni/manutenzioni").

La revisione dell'ecobonus non deve pertanto limitarsi alle tecnologie coinvolte ed ai massimali di spesa, ma coinvolgere anche le basi stesse dell'incentivo, eliminando anacronistiche limitazioni in merito ai requisiti oggettivi (definizione dell'intervento, tipologia dell'edificio) e soggettivi (caratteristiche del contribuente) per premiare tutti gli interventi sugli edifici esistenti.

Riteniamo interessante la proposta di accoppiare lo strumento ad altri meccanismi di incentivazione; aggiungeremmo all'elenco proposto i **certificati bianchi**, ad oggi trascurati per gli interventi sull'involucro edilizio, ma che invece potrebbero essere un valido complemento per superare la barriera dell'investimento iniziale.

Non condividiamo, invece, il concetto di trasferire ai venditori di energia la responsabilità sulla riduzione dello spreco energetico negli edifici, mediante *"l'introduzione di un regime obbligatorio di risparmio in capo ai venditori dell'energia"*. I responsabili della riduzione dei consumi devono essere i **proprietari** o i **gestori dell'intero immobile**; solo questi infatti possono avere una visione complessiva dello stato dell'edificio che porta a identificare le finestre di opportunità per una riqualificazione profonda, anche realizzata per diverse fasi. Il venditore di energia, infatti, tenderà a proporre interventi limitati al suo ambito di intervento (impianti termici, sistemi di distribuzione del calore), a basso costo e a basso impatto in termini di risparmio.

Riprendiamo, infine, l'interessante proposta di *"Introdurre nuovi limiti sull'utilizzo degli impianti di raffrescamento"*; oltre a quelli citati, proponiamo di inserire la qualità dell'involucro edilizio, che dovrà rispettare i limiti della normativa vigente,

Settore terziario

Nella descrizione delle linee guida di attuazione per il Settore Terziario, la SEN propone di inserire l'obbligo di esecuzione degli interventi *"con brevi tempi di rientro indicati nella diagnosi energetica obbligatoria"*.

Riteniamo che il tempo di rientro non sia il criterio corretto per definire quali interventi debbano essere realizzati rispetto ad altri. Il tempo di rientro porta infatti ad atteggiamenti speculativi, nemici dell'efficienza energetica che eroga benefici su un periodo temporale di decenni). Al suo posto dovrebbe essere utilizzato il **CER** (Costo dell'Energia Risparmiata) che, abbinato a realistici valori di vita utile, restituisce un corretto quadro dell'efficienza economica degli interventi di riqualificazione.

Il CER, come visto in precedenza, è infatti utilizzato negli annuali rapporti di ENEA sull'ecobonus ed è anche già utilizzato nelle scelte sull'edilizia pubblica, come stabilito da ENEA e dal GSE nelle [Linee Guida alla presentazione dei progetti per il PREPAC](#).

Una nuova classificazione energetica

I rapporti di ENEA sull'ecobonus (cfr. la tabella a pag. 3) mostrano che gli interventi sulla parte opaca, sebbene siano i più efficaci ed efficienti, sono i meno effettuati.

Ciò dipende da barriere economiche per abbattere le quali l'ecobonus condomini prevede la cessione del credito. Ciò è essenziale per gli interventi più costosi (ovvero tutti gli interventi che contemplino il miglioramento della parte opaca dell'involucro), mentre i restanti interventi potrebbero continuare a beneficiare delle semplici detrazioni fiscali, senza alcuna cessione del credito.

Vi sono però ulteriori **barriere, di tipo informativo e comunicativo**. Il recente PANZEB (pubblicato come allegato al DM 19 giugno 2017) riconosce che vi è *“una frequentemente scarsa consapevolezza dei potenziali risparmi”* e che *“il valore degli edifici energeticamente efficienti non è ancora adeguatamente riconosciuto dal mercato”*³.

Questi sono gli obiettivi che avrebbe dovuto raggiungere la classificazione energetica. Sarebbe semplicistico addossare ai cittadini e professionisti la responsabilità di questo fallimento; la verità è che la classificazione energetica è sempre stata slegata dalla qualità (energetica e in senso lato) dell'immobile.

Se è vero, come recita il documento in consultazione, che *“le informazioni sono il fattore cardine per effettuare scelte consapevoli”*, allora la **classificazione energetica** e l'APE nel suo complesso devono essere rivisti.

Attualmente la classificazione energetica è strutturata con un indicatore numerico (il consumo di energia primaria non rinnovabile) ed una lettera (che indica la classe energetica di appartenenza sulle 10 classi possibili).

A nostro avviso, entrambi sono da modificare (se non subito, al più tardi con il decreto di recepimento della nuova Direttiva EPBD, attualmente in discussione a livello comunitario).

L'indicatore numerico da utilizzare dovrebbe essere il consumo di energia primaria (rinnovabile + non rinnovabile), altrimenti si violerebbe il principio *“energy efficiency first”* perchè verrebbero privilegiate le fonti rinnovabili rispetto alle tecnologie per l'efficienza energetica.

Attualmente l'informazione trasmessa dalla classe energetica (indicata con una lettera) risulta parzialmente ridondante perchè fortemente dipendente dall'energia primaria non rinnovabile (ovvero dall'indicatore numerico).

Oltre a tale difetto, l'attuale classificazione energetica è completamente slegata dalla definizione di NZEB, tanto che è stata introdotta una apposita casella da barrare nel caso in cui l'edificio oggetto di certificazione sia a *“consumo di energia quasi zero”*.

NZEB è la grande novità introdotta dalla Direttiva 2010/31/UE, ma che nella legislazione italiana è stata adoperata solo per i requisiti minimi delle nuove costruzioni.

A nostro avviso, NZEB deve invece diventare il paradigma di riferimento per l'intero settore dell'efficienza energetica in edilizia, anche per gli edifici esistenti.

Il livello NZEB dipende dalle prestazioni energetiche delle tre macro-aree tecnologiche dell'edificio:

- involucro;

³ Il tutto è stato confermato da indagini sul campo; cfr. [lo studio condotto da ENEA e FIAIP](#): *“Per il 58% degli intervistati l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non serve ad orientare le scelte di chi compra o vende un immobile e il 40% professionisti del settore lo considera poco utile”*.

- impianto termico;
- fonti rinnovabili.

Il livello NZEB è raggiunto solo se ognuna delle precedenti raggiunge una determinata prestazione energetica.

Affinchè la classificazione energetica riesca a comunicare la qualità energetica dell'immobile, dovrebbe essere strutturata non su un solo indicatore (una lettera), ma su **tre indicatori**, uno per ognuna della precedenti macro-aree tecnologiche.

Solo in questo modo risulteranno evidenti le efficienze (e le inefficienze) tecnologiche dell'edificio, e le distanze che devono ancora essere colmate per raggiungere il livello NZEB.

Parimenti, dovrà essere rivista la sezione dell'APE contenente i suggerimenti sugli **interventi raccomandati**. Questa parte è infatti attualmente strutturata per stimolare gli interventi meno costosi (ovvero quelli col tempo di ritorno inferiore) e mono-tecnologici, mentre il documento in consultazione, in più occasioni ricorda la necessità di stimolare le riqualificazioni profonde (deep renovation, ovvero gli interventi più estesi, ovvero quelli già costosi e che coinvolgono più tecnologie).

Gli interventi raccomandati dovrebbero essere individuati non in base al tempo di rientro ma in base al **CER** (Costo dell'Energia Risparmiata) che, abbinato a realistici valori di vita utile, restituisce un corretto quadro dell'efficienza economica degli interventi di riqualificazione⁴.

Una nuova classificazione energetica è solo la prima delle modifiche che, a nostro avviso, deve subire l'**APE**.

Gli attuali certificati di prestazione energetica danno un'informazione statica e non contengono raccomandazioni sulla pianificazione di fasi successive per aumentare ulteriormente il livello di efficienza (che dovrebbe tendere al livello NZEB).

L'APE dovrebbe diventare un **building renovation passport** ovvero uno strumento dinamico e informatico, che registrerà tutti i lavori realizzati, piani e progetti di miglioramento nel tempo, e possono essere trasmessi da proprietario a proprietario. Ovviamente gli APE dovranno continuare ad essere redatti e aggiornati da un esperto indipendente, possibilmente certificato a livello nazionale, che assicuri qualità e affidabilità al documento.

Un simile APE faciliterà l'accesso agli strumenti finanziari, fornendo una miglior conoscenza dell'edificio e dell'impatto dei progetti di riqualificazione.

Rivedere gli obblighi

Oltre al DM 26 giugno 2015 "Linee Guida APE", è necessario migliorare anche il DM 26 giugno 2015 "**Requisiti Minimi**", soprattutto per quanto riguarda gli obblighi sugli edifici esistenti. E' infatti illusorio ritenere che l'introduzione di limiti più severi automaticamente porterà ad una maggiore efficienza energetica. Al contrario, l'esistenza di limiti eccessivamente severi può portare alla rinuncia all'intervento di riqualificazione. L'esempio

⁴ Il CER è utilizzato anche da ENEA e dal GSE nelle [Linee Guida alla presentazione dei progetti per il PREPAC](#).

più eclatante è riferito alla coibentazione in intercapedine, che deve obbligatoriamente raggiungere un determinato livello di coibentazione, pena la mancata possibilità di effettuare l'intervento.

Al contrario, la legislazione dovrebbe essere maggiormente inflessibile su altri aspetti, come impedire la realizzazione di interventi che migliorano le componenti dell'edificio solo per alcune prestazioni.

Questa finalità è presente nel DM "Requisiti minimi" (che vorrebbe imporre l'efficienza energetica in ogni intervento edile) ma non adoperata fino in fondo (cfr. il seguente capitolo "trigger point").

E' altresì necessario che la legislazione incentivante (ecobonus) e cogente (DM "Requisiti minimi" ed altri) siano meglio integrati.

Non solo gli incentivi, ma anche gli obblighi possono infatti stimolare la realizzazione di interventi più estesi, prevedendo una gradualità a favore degli stessi.

La *ratio*, per stimolare ad aumentare la superficie oggetto di intervento, dovrebbe essere che gli interventi più estesi siano sottoposti ad obblighi meno severi rispetto agli interventi su superfici minori.

Al momento, invece, il DM "Requisiti minimi" prevede l'esatto contrario: più l'intervento è esteso, più l'obbligo è severo (in questo modo si spinge il cittadino ad intervenire su superficie minori).

Infine, dopo due anni di applicazione è chiaro che alcuni obblighi introdotti dal DM "Requisiti Minimi" (H_T , U comprensiva di ponti termici) ostacolano la realizzazione degli interventi di riqualificazione.

Il CTI si sta occupando del problema, proponendo dei correttivi specifici. Auspichiamo però che la prossima riscrittura del DM (necessaria a seguito del prossimo arrivo della nuova EPBD) sia decisamente più **radicale**, diversamente **integralista** e maggiormente **olistica**.

Deep renovation

La SEN 2017 parla più volte di **deep renovation** (riqualificazioni profonde), senza chiarire cosa si intenda con tale termine.

A nostro avviso, una deep renovation è un intervento che incide sulle tre macro-aree tecnologiche (**involucro, impianti, rinnovabili**); in altri termini, è quell'insieme di interventi che portano l'edificio ad un livello (quasi) **NZEB**.

Deve infatti essere chiaro che tra gli interventi di deep renovation non rientrano quelli limitati (ovvero che non interessano l'intero immobile) e parziali (ovvero che intervengono su una sola macro-area tecnologica e lasciano in condizioni non efficienti le altre due).

Una deep renovation può essere ottenuta anche con interventi singoli, che realizzano una "**riqualificazione per fasi**" (staged deep renovation).

La stessa Direttiva 2010/31/UE ricorda la necessità di stimolare anche le riqualificazioni per fasi, in modo che il risparmio energetico sia ottenuto non solo con un unico, risolutore, intervento, ma anche con una serie di interventi più piccoli. Questi, sebbene realizzati in tempi diversi e limitati a determinate tecnologie, considerati nel loro insieme consentono di raggiungere un elevato livello di efficienza energetica.

Questi interventi si sono sempre effettuati, ma solo parzialmente e nell'ordine errato. Prima di tutto si dovrebbe coibentare l'involucro, e solo successivamente intervenire sull'impianto termico.

Invece, gli interventi sull'impianto termico continuano ad essere realizzati nella quasi totale assenza di stimolo a considerare tale intervento impiantistico come una "finestra di opportunità" (trigger point) per migliorare anche altri elementi dell'edificio.

Trigger point

I [trigger point](#) (o "finestre di opportunità") sono momenti chiave nella vita di un edificio nei quali è più semplice (tecnicamente ed economicamente) realizzare interventi di riqualificazione.

L'individuazione dei **trigger point** consentirebbe l'introduzione di obblighi più sensati, dal punto di vista sia tecnologico, sia economico; a titolo di esempio, ogni qualvolta si intervenisse su una parte dell'edificio, questa dovrebbe essere obbligatoriamente migliorata per raggiungere il possibile livello di efficienza energetica (e non solo, dal momento che un edificio deve soddisfare una pluralità di bisogni, solo alcuni dei quali sono legati all'energia).

La validità del trigger point è proprio quella di ottimizzare gli interventi, raggruppandoli in modo da ottimizzare i benefici e minimizzare i costi.

Ad esempio, alcuni Paesi Europei individuano un trigger point nel momento della compravendita dell'immobile: è il momento ideale per effettuare una riqualificazione, tanto che l'immobile, se non rispetta determinate caratteristiche di efficienza energetica, non può essere venduto o deve pagare una sostanziosa tassa.

Un ulteriore esempio di trigger point prevede di legare tra loro diversi interventi sull'edificio. Spesso la proprietà decide di intervenire per ampliare l'edificio. Ciò dovrebbe essere occasione per realizzare un intervento di riqualificazione anche sulla restante parte dell'edificio, ma, come già ricordato, questo abbinamento non è invece nemmeno incentivato perché non ha diritto ad alcuna detrazione fiscale.

Coinvolgere le amministrazioni locali

Il documento in consultazione dovrebbe prevedere un maggior coinvolgimento delle amministrazioni locali. Al momento il loro ruolo è marginale, e le loro azioni virtuose sono in realtà mortificate. Ad esempio, moltissime di loro concedono **premi di volumetria** agli interventi di deep renovation. Alla luce di quanto sopra, questi incentivi locali risultano completamente incompatibili con l'ecobonus (il premio di volumetria si configura come ampliamento!); i cittadini e le famiglie si trovano pertanto nella condizione di dover scegliere solo uno tra incentivo nazionale (ecobonus) e locale (premio di volumetria).

Le amministrazioni locali potrebbero risultare decisive per superare il cosiddetto **problema di agenzia**, ovvero tutti i rischi connessi all'esternalizzazione di un compito legato all'efficienza energetica (in questo caso tutte le pratiche necessarie per l'ottenimento dell'incentivo e/o del titolo abilitativo).

E' un problema che colpisce tutti gli interventi edili, in particolare quelli che riguardano l'efficienza energetica. Nel corso degli anni si sono infatti succedute diverse legislazioni, ognuna delle quali ha introdotto nuovi obblighi, che non sempre si sono ben coniugati con

quelli pre-esistenti. La complessità è tale che i professionisti non sono certi della bontà del proprio operato ed i Comuni rinunciano in partenza ad ogni tipo di **controllo e verifica**.

Questa situazione porta, in casi sempre più frequenti, all'elusione degli obblighi di legge (ad esempio simulando che l'intervento ricada nella semplice "riqualificazione energetica", mentre dovrebbe ricadere nella "ristrutturazione importante"), il che rende del tutto inefficace l'evoluzione del quadro legislativo.

Stante l'importanza della riqualificazione dello stock edilizio, è forse arrivato il momento di pensare alla creazione di agenzie locali che assumano il compito di facilitatori, supervisionando le pratiche ed occupandosi dei controlli, in modo da:

- permettere una stretta aderenza degli interventi a quanto richiesto dalla legislazione;
- evitare (grazie all'interlocazione preventiva) inutili contenziosi ex-post;
- assicurare i finanziatori che l'intervento genererà l'atteso risparmio in bolletta

Oltre l'efficienza energetica

Un edificio sostenibile soddisfa i bisogni, legati all'abitare (ad esempio protezione dal freddo, dal caldo, dal rumore, dal fuoco, dal sisma) non solo delle generazioni presenti, ma anche di quelle future.

Lo stock edilizio è però bel lontano da questo livello, dal momento che molto spesso, le precedenti prestazioni non sono state prese in considerazione quando l'edificio è stato realizzato.

E' necessario che gli strumenti obbligatori ed incentivanti per l'efficienza energetica non siano di ostacolo ad una riqualificazione che consideri tutti gli aspetti della sostenibilità, non la sola efficienza energetica (nell'ottica di non perdere l'opportunità: se non si interviene alla prima occasione, bisognerà aspettare decenni affinché se ne presenti un'altra).

Se due prestazioni non dipendono dalle medesime tecnologie (ad esempio protezione da caldo/freddo e dal sisma), allora l'intervento combinato deve beneficiare di due incentivi (proprio come succede attualmente con l'ecobonus ed il sismabonus); se invece le prestazioni dipendono dalle medesime tecnologie (tutte le precedenti con l'eccezione della protezione dal sisma), allora la legislazione (obblighi ed incentivi) dovrebbe evitare di poter migliorare una prestazione e peggiorare o lasciare inalterata tutte le altre.

Questa è forse la **sfida maggiore** che attende il settore nei prossimi anni: riqualificare lo stock edilizio e farlo nel modo corretto, senza dimenticare alcuna prestazione ulteriore rispetto all'efficienza energetica.

Renovate Italy raccoglie numerose realtà imprenditoriali e no profit che promuovono attività e progetti per la riqualificazione energetica del patrimonio costruito in Italia.

Promossa all'interno di **The Renovate Europe Campaign** (REC - campagna di informazione politica orientata a promuovere la riqualificazione energetica profonda (deep renovation) del patrimonio edilizio esistente, Renovate Italy si propone di stimolare in Italia, nell'ambito delle politiche e buone pratiche europee, strumenti e approcci innovativi per ridurre lo spreco energetico degli edifici.