

Ristrutturazioni. Da riqualificazione energetica e messa in sicurezza sismica degli edifici potrebbe derivare un effetto moltiplicativo sul Pil italiano

Istituti scolastici e municipi: un cantiere da 39 miliardi

Marco Morino

Una proposta "anti-virus" per superare concretamente la crisi da Covid-19, ottenendo importanti risultati economici, sociali e ambientali per l'Italia. È questo il focus della ricerca realizzata dalla società di studi economici Nomisma per Rekeep, capofila del principale gruppo italiano attivo nell'integrated facility management.

Lo studio approfondisce gli importanti risultati conseguibili in termini di generazione di valore condiviso attraverso interventi da parte della Pubblica amministrazione volti alla riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare non residenziale - in prevalenza uffici comunali e scuole territoriali -, sostenibili grazie anche alla formula del Partenariato Pubblico Privato. L'investimento stimato dallo studio è quantificato in 39 miliardi di euro - da realizzare su un orizzonte temporale pluriennale - e può costituire un formidabile bacino di valore (a oggi trascurato e inattuato) per rilanciare nel breve termine investimenti pubblici e privati e attuare una efficace strategia "anti-virus" in un'ottica economica, sociale e ambientale, tanto più importante nella situazione attuale.

L'impatto economico

Da un punto di vista economico, l'analisi evidenzia come una tale immissione di liquidità avrebbe un effetto moltiplicativo sul Pil italiano pari a 3,6 volte la somma investita: i 39 miliardi di euro impiegati per la riqualificazione del patrimonio por-

terebbero a generare effetti diretti e indiretti pari a 91,7 miliardi di euro di produzione, nonché 50,1 miliardi di indotto, per un impatto complessivo quantificabile in 141,8 miliardi di euro. In una situazione complessa quale quella attuale, il progetto costituirebbe, inoltre, un potente contro-bilanciamento occupazionale, in grado di creare 380mila nuovi posti di lavoro nei settori destinatari degli interventi e 490mila negli altri settori, per un numero complessivo di 870mila nuovi occupati. Sempre dal punto di vista economico, la riqualificazione del patrimonio pubblico consentirebbe alle amministrazioni locali di disporre di immobili con una rivalutazione di valore fino a un +30 per cento.

L'impatto ambientale

Dal punto di vista ambientale, gli investimenti di riqualificazione genererebbero una serie di benefici che vanno dal contenimento degli impatti energetici (con una riduzione delle emissioni atmosferiche stimata in 934mila tonnellate annue di CO₂), all'attivazione di una economia circolare volta alla limitazione dell'uso delle risorse e al riciclo dei materiali da costruzione, alla limitazione degli impatti sui cambiamenti climatici, alla tutela del suolo. L'emergenza da Covid-19 potrebbe in tal senso costituire un acceleratore verso un'economia sostenibile.

L'impatto sociale

Dal punto di vista sociale, molti degli edifici detenuti dalla Pubblica amministrazione sono datati e obsoleti, fortemente energivori, creano inefficienze di natura economica (aumento delle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione), sociale (crollo del comfort reale e della sicurezza) e ambientale. L'elevata sismicità di molte aree italiane, in particolare nel Centro-Sud, unitamente alle carenze strutturali di molti di questi edifici, rende, quindi, estremamente urgente il ricorso ad un piano massiccio di messa in sicurezza, onde evitare costi sociali ed economici elevatissimi.

Scrivono Nomisma: «In un momento quale quello attuale, in cui tra debito pubblico, Recovery Fund o Next Generation e Fondi strutturali 2021-2027 saranno disponibili importanti risorse pubbliche, gli unici investimenti di questo tipo che necessiterebbero di strumenti di incentivazione da creare ex novo sarebbero quelli legati alla messa in sicurezza sismica degli edifici che riguardano in particolare le Regioni del Centro-Sud Italia, in cui il rischio è più elevato, dal momento che, fino ad oggi, tali operazioni hanno beneficiato solo di sporadiche erogazioni di risorse da parte dello Stato». Per quanto riguarda, invece, gli interventi per la riqualificazione energetica degli edifici, i risparmi economici generati dagli interventi possono presentare già un contributo importante da parte dei soggetti privati. Se a ciò, tuttavia, si affiancassero meccanismi di incentivazione (come ad esempio, il Conto Termico, già disponibile), nella

L'evento. Lo studio sarà al centro di un evento digitale in collaborazione con il Sole 24 Ore che si svolgerà lunedì 5 ottobre 2020, dalle ore 16.30 e che vedrà la partecipazione tra gli altri di Paola De Micheli, ministro delle Infrastrutture, Antonio Decaro, presidente Associazione Nazionale Comuni

Patrimonio immobiliare pubblico: faro su uffici comunali e scuole

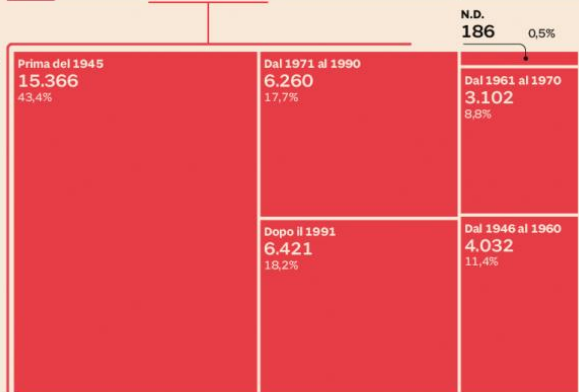
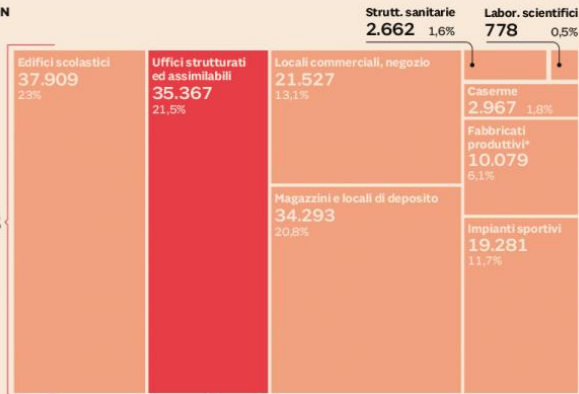
PATRIMONIO NON RESIDENZIALE DEI COMUNI

Numero edifici per tipologia, dati 2017

TOTALE COMPLESSIVO
164.863

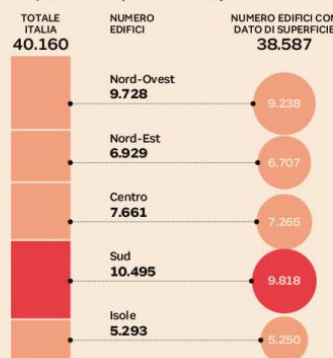
* Industriale, artigianale o agricola

IMMOBILI NON RESIDENZIALI AD USO UFFICIO
Immobili detenuti dai comuni per epoca di costruzione

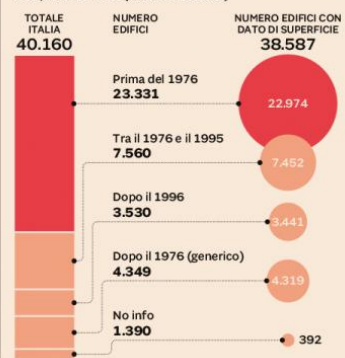


IL PATRIMONIO SCOLASTICO

Per ripartizione geografica: numero di edifici e superficie lorda (a.s. 2018-2019)



Per epoca di costruzione: numero di edifici e superficie lorda (a.s. 2018-2019)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MEF-Dipartimento del Tesoro (dicembre 2019), MIUR

IN CIFRE

39 miliardi

Investimento stimato
Investimento stimato, da realizzare su un orizzonte temporale pluriennale, per la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare pubblico non residenziale, con particolare riguardo a uffici comunali e scuole

3,6

Effetto moltiplicatore
Una tale immissione di liquidità nel sistema avrebbe un effetto moltiplicativo sul Pil pari a 3,6 volte la somma investita: i 39 miliardi di euro impiegati per la riqualificazione del patrimonio porterebbero a generare effetti diretti e indiretti pari a 91,7 miliardi di euro di produzione, nonché 50,1 miliardi di indotto, per un impatto complessivo quantificabile in 141,8 miliardi

870mila

L'occupazione
Il progetto potrebbe creare 380mila nuovi posti di lavoro nei

Il caso

Il Comune di Casalecchio modello di risparmio energetico

Un taglio ai consumi energetici del 24,24% e una riduzione delle emissioni in atmosfera pari a 516.540 chilogrammi di CO₂ all'anno attraverso investimenti, che non pesano sulle casse pubbliche, grazie al contratto affidato dal Comune, tramite la propria società patrimoniale Adopera Srl, con la formula del partenariato pubblico-privato, a Rekeep, capogruppo del raggruppamento di imprese, costituito con Engie e Sgargi, che si è aggiudicata la gestione e manutenzione della pubblica illuminazione e degli impianti energetici degli edifici pubblici del Comune di Casalecchio di Reno (Bologna).

Il contratto, del valore complessivo annuo pari a circa 1,5 milioni di euro, ha consentito, inoltre, al Comune non solo di risparmiare circa 4,75 milioni di euro all'anno (oltre il 17,35%) rispetto alla spesa storica per due servizi, ma anche di assicu-

re, rientrando degli investimenti iniziali grazie alla maggiore efficienza garantita dagli interventi di riqualificazione. In sintesi, gli investimenti saranno remunerati grazie alla realizzazione di interventi di riqualificazione energetica efficienti e funzionali, capaci cioè di generare, a parità di servizio garantito al cliente, minori consumi e quindi minori costi negli anni in cui saranno gestiti gli impianti.

Il Comune di Casalecchio di Reno è diventato, dunque, un modello di eccellenza nazionale in tema di risparmio energetico. Il risparmio annuo ottenuto grazie agli interventi di efficientamento è, infatti, pari a 215,63 Tep/anno, ovvero quello che si avrebbe spendendo circa 174 caldaie da appartamento per 1 anno, mentre in termini ambientali le minori emissioni di CO₂ in atmosfera genereranno un beneficio pari a quello che si otterrebbe piantando

edifici, e hanno riguardato principalmente: la coibentazione dei fabbricati in modo da ridurre la dispersione di energia; la sostituzione di 1.746 metri quadrati di infissi; la realizzazione di lavori di isolamento delle facciate per 1.035 metri quadrati e delle coperture per 1.787 metri quadrati. Sono state, infine, introdotte pompe di calore per sfruttare completamente l'energia elettrica prodotta dai sistemi sui tetti degli edifici pubblici e l'energia ottenuta verrà utilizzata per produrre acqua calda sanitaria, ad uso, in particolare, delle piscine comunali. Complessivamente l'insieme delle attività straordinarie previste ha migliorato sia la resa energetica degli immobili, sia il comfort climatico ed acustico per chi vive al loro interno ogni giorno.

Sul fronte della pubblica illuminazione è stata invece eseguita la sostituzione con corpi illuminanti a Led - nel rispetto degli ultimi orien-

settori destinatari degli interventi e 490mila negli altri settori, per un numero complessivo di 870mila nuovi occupati

maggioranza dei casi sarebbe necessario solo un ridotto contributo degli enti locali per rendere sostenibili queste operazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Italiani, Gian Luca Galletti, consigliere di amministrazione Nomisma

rarsi interventi di riqualificazione per 3,5 milioni di euro, totalmente a carico di Rekeep e dei partner, che gestiranno l'illuminazione e gli impianti energetici per i prossimi 15

737 nuovi alberi.

I lavori hanno interessato la quasi totalità degli istituti scolastici e gli impianti sportivi del Comune di Casalecchio di Reno, per complessivi 31

tamenti in materia di temperatura di colore - di tutti gli oltre 5.500 punti luce del Comune.

—M.Mor.

© RIPRODUZIONE RISERVATA