



Da rinnovare. Gli immobili in Italia sono 76,5 milioni, di cui 36 milioni residenziali comprendendo anche i singoli appartamenti. Solo l'8% del patrimonio immobiliare risponde a criteri di maggiore efficienza e sicurezza

Cura Pnrr per gli immobili italiani

Il patrimonio immobiliare. Oltre l'80% degli edifici residenziali ricadono ancora nelle classificazioni energetiche più basse e rappresentano oltre un terzo dei consumi: il Piano mette a disposizione 15 miliardi per tagliare le emissioni entro il 2030

Giuseppe Latour

Dieci anni decisivi per migliorare l'efficienza del patrimonio immobiliare italiano, pubblico e privato. Il percorso iniziato nel 2021 con l'approvazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza dovrà portare i suoi risultati entro il 2030, anno nel quale l'Unione europea fissa il suo primo traguardo di riduzione dei gas a effetto serra (-55% rispetto allo scenario del 1990).

La sfida sembra quasi impossibile: invertire la tendenza del nostro paese alla scarsa manutenzione dei suoi immobili, che oggi sono vecchi, energivori e, in qualche caso, anche poco sicuri. La differenza, però, potrebbero farla le risorse a disposizione: solo il Pnrr, infatti, dedica oltre 15 miliardi di più alla riqualificazione degli edifici.

La mappa

Gli immobili in Italia, stando alle ultime statistiche catastali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, sono 76,5 milioni: sono 35,9 milioni gli immobili residenziali (un numero che comprende anche i singoli appartamenti) e oltre 29 milioni quelli collegati in qualche modo ad attività produttive e commercio.

Gli ultimi dati del ministero dell'Economia parlano, invece, di 1,1 milioni di edifici pubblici, tra uffici, ospedali, scuole, caserme, palazzi storici e carceri.

Lo stato degli immobili

Le caratteristiche del patrimonio immobiliare italiano sono due: è vecchio ed energivoro. Oltre il 70% degli immobili residenziali è stato costruito prima del 1980 e, quindi, prima dell'attuazione nel nostro paese delle norme antisismiche e di quelle energetiche. Le abitazioni residenziali costruite dopo il 2000, con criteri di maggiore efficienza e sicurezza, sono poco meno dell'8%: segno di un rinnovamento delle costruzioni molto scarso.

Un dato confermato anche dagli attestati di prestazione energetica: quasi l'80% degli immobili certificati oggi ricade nelle classi più energivore (E, F, G). Per questo motivo, le stime dicono che gli edifici rappresentano oggi più di un terzo dei consumi energetici del nostro paese.

Gli obiettivi di Bruxelles

In questo contesto, sono diverse le linee di intervento indicate da Bruxelles e attuate dal nostro Governo. Sul fronte degli edifici pubblici, si punta al rinnovo del 3% annuo del patrimonio immobiliare di ciascun paese, stando agli obiettivi indicati dal Green deal della Commissione Ue.

Sul fronte degli edifici privati, invece, l'obiettivo è rendere più effi-

cienti gli immobili con peggiori prestazioni energetiche (in classe F e G), portandoli in classe E tra il 2030 e il 2033. Ancora, tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2030 (2027 per quelli pubblici). Insomma, l'idea è avere un patrimonio immobiliare pesantemente rinnovato nei prossimi dieci anni.

I soldi a disposizione

Per fare questo, servono risorse. E il Pnrr ne investe moltissime, con l'idea di raddoppiare il tasso di efficientamento degli edifici (cioè, il numero di edifici oggetto di ristrutturazione ogni anno) entro il 2025. Secondo le stime dell'Ance, 10,8 miliardi del Pnrr avranno in qualche modo un impatto sul settore delle costruzioni.

Più nel dettaglio, solo per la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici ci sono a di-

IN SINTESI

110%

La proroga

La legge di Bilancio 2022 ha prorogato il superbonus fino al 2025, ma solo per i condomini. Per le case autonome, come villini e loft, ci si fermerà al 2022. Inoltre, c'è da considerare che, anche per i condomini, il 110% non arriverà al 2025. La percentuale di detrazione scenderà, infatti, prima al 70% nel 2024, per poi ridursi fino al 65% nel 2025. Dal primo gennaio del 2026, in base alle regole attuali, l'incentivo sparirà.

sposizione 15,3 miliardi. Risorse che, secondo le indicazioni dell'Enea, consentono di ristrutturare circa 50 mila edifici ogni anno.

Tutti questi soldi andranno sia al fronte pubblico, mettendo in testa alle priorità i lavori su scuole e cittadelle giudiziarie, sia a quello privato, dove è appena stato confermato il 110 per cento. Il superbonus, in base all'ultima legge di Bilancio, arriverà infatti fino a tutto il 2025, ma solo per gli edifici condominiali (le case unifamiliari saranno agevolate fino alla fine del 2022), considerati quelli nei quali è più difficile attivare i lavori di riqualificazione.

Ma, a partire dal 2024, lo sconto avrà delle percentuali molto più ridotte: prima il 70%, per poi scendere al 65% nel 2025. Percentuali che, alla prova dei fatti, potrebbero non essere sufficienti a invogliare gli investimenti dei privati.

A livello europeo sul fronte degli edifici pubblici si punta a un rinnovo del 3% annuo per ogni Paese

La controllata di Snam

Focus su tre direttrici

Celestina Dominelli

La filosofia alla base è chiara: approntare soluzioni su misura per consolidare la leadership nei servizi di efficienza energetica per la residenziale, l'industria e la Pa. Ecco perché Renovit, società controllata al 60% da Snam, nata nel 2021 dall'esperienza precedente di Snam4Efficiency nel settore e che annovera anche Cdp Equity nell'azionariato con una quota del 30%, può vantare risultati importanti poiché gestisce 1000 progetti (4 mila dal 2018) solo in ambito residenziale, con oltre 250 cantieri attualmente in corso e con un incremento particolarmente significativo delle iniziative nel Sud Italia.

Ora la società punta a proseguire il suo percorso di crescita in modo organico e tramite acquisizioni, sfruttando anche l'assist che arriva dai programmi nazionali di stimolo al settore e la spinta assicurata dal gruppo guidato da Marco Alverà che, nell'ultimo piano strategico, ha messo in pista 230 milioni di investimenti nel-

l'efficienza energetica da qui al 2025.

La strategia dell'azienda passa quindi per la messa a punto di programmi ad hoc per intercettare le esigenze del mercato, a cominciare dal settore residenziale. Dove, attraverso le controllate Tep Energy Solution ed Evolve, Renovit sta dimostrando una notevole capacità realizzativa grazie allo sviluppo di un solido modello operativo e di uno schema di partnership con gli operatori sul territorio per far fronte alla complessità del superbonus: pacchetto completo di assicurazioni per tutti i soggetti coinvolti dai progetti e controlli di qualità e sicurezza sui lavori e sui materiali particolarmente stringenti, inclusa la presenza in sito di un responsabile di cantiere per garantire il pieno rispetto del progetto conformemente al 110 per cento.

La società, che vede al timone Cristiano Acquistapace, ha quindi predisposto un sistema che garantisce il conseguimento del bonus e l'efficace riuscita dell'intervento, anche in contesti di particolare complessità. È il caso di due progetti di riqualificazione in capo a Renovit. Il primo riguarda un condominio degli anni '60-'70 a Vimercate, costituito da sei edifici per 180 unità immobiliari e oltre 500

abitanti, con incluse anche alcune attività commerciali. Il complesso è stato al centro di un intervento di tipo ecosismabonus molto articolato e innovativo, che ha sfruttato il 110 per cento e messo insieme più soluzioni, dall'installazione di una facciata ventilata per la riqualificazione energetica alla realizzazione di un impianto fotovoltaico. Il secondo intervento, in corso a Taranto, rinvia invece alla riqualificazione del quartiere Paolo VI promossa Renovit insieme a Cassa depositi e prestiti, Prime Green Solutions (Rina) e Gabetti, che ha portato anche alla messa a dimora di 4,500

alberi grazie ad Arbolia, la società benefit creata su iniziativa di Snam e Fondazione Cdp. Anche in questo caso, il progetto prevede il rinnovamento di un complesso dalle dimensioni rilevanti con circa 240 unità immobiliari per oltre 700 abitanti ed è caratterizzato da una ricetta su più assi che ha consentito un risparmio, in termini di consumi energetici, del 30-40 per cento. Quanto al futuro, la società conta di implementare sempre più progetti pilota nella riqualificazione dei condomini, che spaziano dalle comunità energetiche alla mobilità sostenibile.

Anche sugli altri due binari, imprese e pubblica amministrazione, Renovit ha una strategia molto chiara. In ambito industriale, la società punta a installare circa 90 megawatt di sistemi di energia distribuita a fronte di circa 60 del piano precedente e ad accompagnare le aziende nel loro percorso net zero. Mentre, sul versante della Pa, si prevede di consolidare la crescita attraverso bandi e partenariati pubblico-privato e di rafforzare le collaborazioni esistenti che hanno già portato a progetti di rifacimento di illuminazione pubblica e di riqualificazione di scuole e ospedali.

Nel residenziale la società ha sviluppato un modello operativo per affrontare la complessità del 110%

L'Italia del mattone

IL PATRIMONIO

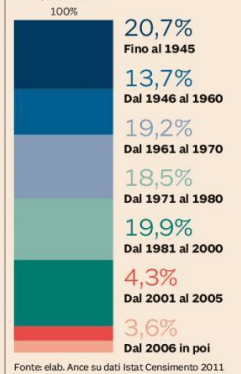
Distribuzione della ricchezza lorda delle famiglie. In %

10.700 mld



L'ANNO DI COSTRUZIONE

Abitazioni in edifici ad uso residenziali per epoca di costruzione



LE CATEGORIE

Distribuzione dello stock residenziale per categoria catastale



(*) A/1 Signorile: 0,1%, A/8 Ville, castelli: 0,1%, A/9 Palazzi storici: 0,07%, A/11 Tipici dei luoghi: 0,1%. Fonte: elab. Ance su dati Agenzia delle Entrate

LE CLASSI DI ENERGIA

Prestazione energetica (Ape) nel residenziale

