

Inefficienti 1,6 milioni di uffici, edifici e capannoni

Lo scenario. L'Enea: circa la metà del patrimonio immobiliare non residenziale risulta collocato nelle classi energetiche peggiori

Giuseppe Latour

Quasi 1,6 milioni di edifici a destinazione non residenziale: uffici, capannoni, locali commerciali, ma anche scuole e carceri, che rappresentano oltre un decimo del patrimonio edilizio italiano.

I loro livelli di efficienza energetica sono ancora lontani dagli obiettivi europei, che prevedono circa il 35% di risparmio nei consumi al 2030: poco meno della metà è ancora nelle classi energetiche peggiori, con una forte incidenza (in negativo) dei capannoni. Pesa l'assenza di una politica di incentivi incisiva come quella attivata per il settore residenziale: il 110%, ad esempio, è precluso a queste tipologie di immobili.

La mappa

Per l'Istat gli edifici e i complessi di edifici ad uso non residenziale in Italia sono quasi 1,6 milioni e rappresentano circa l'11% del totale. Quelli utilizzati in ambito produttivo costituiscono la parte prevalente e contano 302.371 unità, seguiti da quelli per uso commer-

cialmente è caratterizzato da percentuali più alte di Ape certificati nelle classi energetiche migliori (A4-B) e intermedie (C-E). Ad esempio, le classi più efficienti nel residenziale pesano l'8,9% mentre nel non residenziale arrivano all'11,6 per cento.

Nonostante questo, però, le tendenze preoccupano, perché il non residenziale mostra un netto aumento dei casi meno efficienti (classi F-G), passando da circa il 41% del 2019 a quasi il 45% del 2020, confermando un trend che va avanti già da tempo. In generale, comunque, in questo settore si registra una più elevata propensione a intraprendere azioni incisive, indirizzate alla riduzione dei consumi energetici.

Guardando agli uffici, questi si collocano nelle due classi peggiori nel 36% dei casi. Per le attività commerciali questo numero sale al 46% e arriva a poco più del 60% per le attività industriali. Non a caso, in queste ultime due categorie si registrano le percentuali più basse di Ape collegati a riqualificazioni energetiche, ristrutturazioni importanti e nuove costruzioni.

Gli interventi in programma

Sul fronte pubblico, c'è da guardare al Pnrr. Il piano nazionale di ripresa e resilienza si muove all'interno del doppio obiettivo dell'Ue, che prevede di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050 e di ridurre le emissioni di gas a effetto serra del 55% rispetto allo scenario del 1990 entro il 2030.

Negli edifici pubblici si agirà soprattutto su due fronti. Il primo mira ad intervenire su circa 195 edifici scolastici, per un totale di oltre 410mila metri quadrati, con conseguente beneficio su circa 58mila studenti e una riduzione del consumo di energia finale di almeno il 50%. Accanto a questo ci sarà l'efficiamento degli edifici giudiziari: la misura si pone l'obiettivo di intervenire su 48 edifici entro la metà del 2026. Questi interventi valgono circa 1,2 miliardi.

Ancora, ci sarà il potenziamento del Fondo nazionale efficienza energetica, che sostiene gli interventi realizzati dalle imprese e Pa su immobili, impianti e processi produttivi.

Sul fronte privato, uno dei problemi principali è che in molti casi questi edifici non accedono ai bonus, solitamente dedicati al residenziale. Ad esempio, il superbonus 110% è precluso, ad uffici e capannoni industriali che, quindi, per le operazioni di efficientamento energetico devono guardare altrove.

Una strada percorribile è, invece, quella dell'ecobonus, accessibile per qualunque categoria catastale, compresi tutti gli immobili strumentali all'attività di impresa e professionale. Senza dimenticare il Conto Terzo, dedicato agli interventi di efficientamento. E il sismabonus, anch'esso accessibile. Anche se si tratta di un'agevolazione che non ha nessuna relazione con l'efficienza energetica.



La consistenza. Secondo l'Istat gli edifici a uso non residenziale in Italia sono quasi 1,6 milioni (pari a circa l'11% del totale)

Edison lancia Next per crescere nei servizi energetici e ambientali

Il caso

La nuova società

Cheo Condina

Intercettare un mercato potenzialmente enorme, con pochi attori nel nostro Paese capaci di aggredirlo in maniera completa, e contribuire così in misura rilevante al raggiungimento degli obiettivi europei sulle emissioni nette zero al 2050. È questo in estrema sintesi lo spirito di Edison Next, la nuova società lanciata ieri da Foro Buonaparte per accompagnare aziende e territori nella transizione ecologica e nella decarbonizzazione che punta a investire 2,5 miliardi per conquistare la leadership in Italia e in Spagna.

La portata del progetto si intuisce da un dato molto semplice. Al 2030 andranno ridotte le emissioni di CO2 del 55% e per raggiungere questo target bisognerà agire sia sul fronte delle rinnovabili, che dovranno coprire il 40% dei consumi lordi di energia, sia sull'efficienza energetica, di cui si parla meno ma che dovrà comunque raggiungere il 36-39 per cento.

Non solo: il quadro legislativo italiano in materia è stato arricchito recentemente dalle iniziative richiamate dal Pnrr, che destina 60 miliardi alla rivoluzione verde e transizione ecologica. Ovvero, tra gli altri, progetti connessi all'economia circolare, alle rinnovabili, all'idrogeno e "gas verdi", alla mobilità alternativa, all'efficienza energetica e alla riqualificazione degli edifici.

Per questo, negli ultimi 12 mesi, Giovanni Brianza, che oggi guida Edison Next, su mandato del Ceo Nicola Monti ha lavorato ventre a terra per creare, all'interno della società energetica più antica d'Europa,

una piattaforma unica sul mercato per servizi, tecnologie e competenze, già presente in Italia, Spagna e Polonia, in oltre 65 siti industriali, 2.100 strutture (pubbliche e private) e 280 città, con oltre 3.500 persone. Un'azienda nell'azienda, insomma, peraltro perfettamente in linea con la conversione green di Foro Buonaparte, che negli ultimi anni - ricorda Monti - si è concentrata sulle rinnovabili, sui clienti retail e appunto sui servizi ambientali ed energetici.

Ora il progetto, pienamente supportato dalla capogruppo francese Edf, è quello di diventare partner di lungo periodo di imprese e pubblica amministrazione in un percorso non semplice come quello della decarbonizzazione, spiega Brianza, in cui «sostenibilità e competitività vanno di pari passo». Del resto, continua il manager, il settore industriale «sente la necessità di imboccare questa strada, resa di fatto obbligata dalle regole delle supply chain internazionali» mentre nel pubblico con il Pnrr è cambiata l'attitudine e «si guarda molto di più a temi sistemici rispetto al passato».

Ma in quali settori agirà esattamente Edison Next? Già detto delle industrie (per esempio c'è un accor-

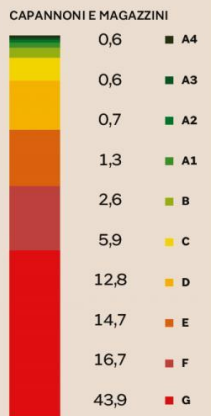
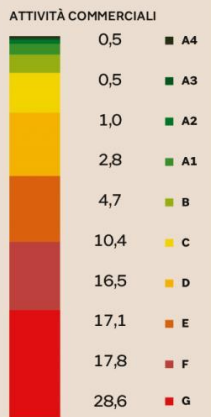
do con la Michelin per coprire il 97% del fabbisogno dell'impianto di Cuneo con efficienza energetica e rinnovabili) e della pubblica amministrazione (scuole, ospedali, edifici pubblici e illuminazione urbana, oltre all'idrogeno con la Puglia Green Hydrogen Valley, insieme con Saipem e Alboran).

«Vogliamo essere tra i primi due-tre operatori del mercato in tutte queste filiere, e più in generale soggetti di riferimento in Italia e Spagna», sintetizza Brianza. Nel nostro Paese, infatti, ci sono pochi operatori di rilievo in grado di esprimere una leadership a 360 gradi su questo mercato. Anche in Europa le società del settore sono merce rara o quasi. Basti pensare che, di recente, la tedesca G7Tech è passata di mano a un multiplo di 25 volte l'ebitda, quando in Italia e più in generale in Europa le transazioni più ricche sul fronte delle rinnovabili si sono posizionate a livelli inferiori.

Detto in numeri, il piano di Edison Next è di investire 2,5 miliardi al 2030 per arrivare a un'ebitda di 300 milioni contro i 51 milioni del 2020 e i 92 milioni dell'anno scorso, quando il fatturato ha raggiunto quota 560 milioni. Evidentemente sia con una crescita organica sia con l'M&A. Già ieri infatti sono state annunciate le acquisizioni di Citelum, secondo operatore in Italia nel settore dell'illuminazione pubblica in città come Venezia, Napoli e Siracusa e quinto in Spagna (dove è presente a Barcellona, Madrid e Siviglia), e del controllo di Sistrol, società digitale specializzata nei servizi energetici per il terziario nel Paese iberico.

L'Ape nel non residenziale

LE CLASSI PER TIPOLOGIA
Distribuzione % degli APE degli immobili non residenziali



LA RIPARTIZIONE
Distribuzione % degli APE per classe energetica per il totale del settore non residenziale

