

**COMMISSIONE VIII
AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

6.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 10 MAGGIO 2023

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE MAURO ROTELLI

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		marketing presso il Politecnico di Milano e vice direttore di Energy & Strategy:	
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3	Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	4, 6
INDAGINE CONOSCITIVA SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA		Chiaroni Davide, <i>professore ordinario di strategia e marketing presso il Politecnico di Milano e vice direttore di Energy & Strategy</i>	4
Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti dell'Associazione Italiana per il Riscaldamento Urbano (AIRU):		Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di ECCO – think tank italiano per il clima:	
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3, 4	Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	6, 8, 9
Rossi Simone, <i>vicepresidente dell'Associazione Italiana per il Riscaldamento Urbano (AIRU)</i>	3	Leonardi Matteo, <i>presidente di ECCO</i>	6, 8
Audizione, in videoconferenza, di Davide Chiaroni, professore ordinario di Strategia e		Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Federbeton:	
		Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	9, 10

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Fratelli d'Italia: FdI; Partito Democratico - Italia Democratica e Progressista: PD-IDP; Lega - Salvini Premier: Lega; MoVimento 5 Stelle: M5S; Forza Italia - Berlusconi Presidente - PPE: FI-PPE; Azione - Italia Viva - Renew Europe: A-IV-RE; Alleanza Verdi e Sinistra: AVS; Noi Moderati (Noi con L'Italia, Coraggio Italia, UDC e Italia al Centro) - MAIE: NM(N-C-U-I)-M; Misto: Misto; Misto-Minoranze Linguistiche: Misto-Min.Ling.; Misto-+Europa: Misto-+E.

	PAG.		PAG.
Zampella Nicola, <i>direttore generale di Federbeton</i>	9	Rovere Silvia, <i>presidente di Confindustria Assoimmobiliare</i>	14
Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti del Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari (SUNIA):		ALLEGATI:	
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	11, 12	<i>Allegato 1</i> - Documentazione depositata dai rappresentanti dell'Associazione Italiana per il Riscaldamento Urbano (AIRU)	17
Rossi Aldo, <i>responsabile dell'Ufficio legislativo nazionale del SUNIA</i>	11	<i>Allegato 2</i> - Documentazione depositata da Davide CHIARONI, professore ordinario di Strategia e <i>marketing</i> presso il Politecnico di Milano e vice direttore di Energy & Strategy	20
Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Legambiente:		<i>Allegato 3</i> - Documentazione depositata dai rappresentanti di ECCO – <i>think tank</i> italiano per il clima	29
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	12, 14	<i>Allegato 4</i> - Documentazione depositata dai rappresentanti di Confindustria Assoimmobiliare	37
Eroe Katuscia, <i>responsabile energia di Legambiente</i>	12		
Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Confindustria Assoimmobiliare:			
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	14, 16		

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
MAURO ROTELLI

La seduta comincia alle 11.45.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche mediante la resocontazione stenografica e la trasmissione attraverso la *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti dell'Associazione Italiana per il Riscaldamento Urbano (AIRU).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti dell'Associazione Italiana per il Riscaldamento Urbano (AIRU). Ringrazio Simone Rossi, vice presidente dell'AIRU, per la partecipazione ai nostri lavori e gli cedo la parola per lo svolgimento della relazione.

SIMONE ROSSI, *vicepresidente dell'Associazione Italiana per il Riscaldamento Urbano (AIRU)*. Cercherò di essere sintetico ma efficace. Buongiorno. Ringrazio a nome dell'Associazione AIRU, Associazione Italiana Riscaldamento Urbano, per l'invito a partecipare a questa audizione, che vediamo come un'opportunità di dialogo tra gli operatori e le istituzioni.

L'AIRU rappresenta la filiera del teleriscaldamento e annovera tra i suoi associati gestori di teleriscaldamento, università, professionisti e aziende che producono componentistica. Gli associati rappresentano l'85 per cento del settore del teleriscaldamento.

Gli ultimi eventi geopolitici hanno accelerato su tutti i fronti il confronto su temi di efficienza energetica, di carbonizzazione, in senso lato di transizione energetica. Quando parliamo di queste tematiche il settore edilizia, gli edifici, svolgono la parte del leone.

Due numeri: gli edifici nell'area dell'Unione economica europea sono responsabili del 40 per cento dei consumi e del 36 per cento delle emissioni. L'80 per cento del consumo energetico delle famiglie è volto a soddisfare esigenze di riscaldamento degli edifici e di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria. Ecco, quindi, che se la decarbonizzazione è l'obiettivo, la missione dell'impatto ambientale, il settore edilizio svolge la parte del leone.

Il servizio di teleriscaldamento, la tecnologia del teleriscaldamento, può e potrà dare sempre più un forte contributo alla riduzione delle emissioni e lo va a fare in un contesto urbano dove il tema della qualità dell'aria è sempre più critico, e peraltro lo va a fare in un patrimonio immobiliare italiano particolare. Sappiamo tutti che i nostri edifici sono diversi dagli edifici del Nord Europa, hanno certe caratteristiche di pregio e determinate caratteristiche architettoniche, posizionati in contesti monumentali, per cui spesso posizionare il capotto non risulta essere possibile. Quindi, per abbattere le emissioni, il teleriscaldamento è uno strumento efficace. Le tubazioni che trasferiscono energia termica all'edificio passano sotto terra e quindi non sono invasive sull'involucro stesso.

C'è potenziale? Sì, c'è potenziale. Uno studio del Politecnico di Milano e del Politecnico di Torino asserisce che potrebbe aumentare la capacità di generazione del calore da teleriscaldamento per ben cinque volte. Ciò vuol dire che siamo in condizioni

ipotetiche di apportare una riduzione di circa 8 milioni di tonnellate di CO₂ in un contesto urbano, dove la qualità dell'aria è sempre importante.

Per sviluppare questo potenziale sono però necessari gli incentivi a sostegno della specifica tecnologia, perché non nascondo che questa tecnologia ha subito negli ultimi anni un'incentivazione asimmetrica rispetto a tecnologie alternative.

Cito due casi. Uno è il superbonus. Sappiamo tutti che l'allaccio al teleriscaldamento non è rientrato tra quegli interventi trainanti che permettevano il beneficio di questi incentivi, quindi è stato sfavorito l'allaccio al teleriscaldamento rispetto, per esempio, all'acquisto di una caldaia, ancorché a condensazione, ma che utilizza combustibili fossili.

Quindi, sul tema del superbonus, il criterio che oggi è impostato, la logica oggi vigente, è una logica che ha creato trattamenti discriminanti tra tecnologie che sono concorrenti sul mercato e a sfavore del teleriscaldamento, cioè di una tecnologia che ha dal punto di vista ambientale dei virtuosismi.

L'altra situazione che auspichiamo possa essere velocemente superata è relativa al conto termico. Il conto termico oggi è in revisione, perché dovrebbe recepire degli aggiornamenti introdotti dal decreto legislativo n. 73 del 2020, che aprono effettivamente agli incentivi all'allaccio al teleriscaldamento, fatto salvo che ancora questo conto termico non è stato aggiornato, quindi non sono stati recepiti i principi del decreto legislativo. Anche qui noi auspichiamo che si possa procedere quanto prima all'aggiornamento del conto termico.

Vado un po' alle conclusioni, sperando di essere stato efficace nei messaggi.

Il teleriscaldamento è una tecnologia pronta, consolidata, quindi pronta per conseguire quegli importanti obiettivi di decarbonizzazione, oggetto dell'audizione odierna, in un contesto che è proprio quello urbano, dove il tema ambientale è più rilevante e critico.

Tutto questo però è possibile, quindi che la tecnologia può svilupparsi ulteriormente, a patto che si avviino quelle modifiche agli

incentivi che ho prima velocemente sintetizzato. Quindi, ricordo: l'aggiornamento delle logiche vigenti per i superbonus o evoluzioni del medesimo e l'auspicio che il conto termico venga aggiornato quanto prima, recependo le evoluzioni del decreto legislativo n. 73 del 2020.

PRESIDENTE. Ringrazio l'ingegner Simone Rossi, vice presidente di AIRU, per il contributo reso ai nostri lavori e per il documento depositato, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato alla seduta odierna (*vedi allegato 1*), e dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione, in videoconferenza, di Davide Chiaroni, professore ordinario di Strategia e marketing presso il Politecnico di Milano e vice direttore di Energy & Strategy.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di Davide Chiaroni, professore ordinario di Strategia e marketing presso il Politecnico di Milano e vice direttore di Energy & Strategy.

Ringraziamo quindi Davide Chiaroni per la partecipazione ai nostri lavori e gli cedo la parola per lo svolgimento della relazione, raccomandandogli di rimanere nel tempo concordato, nei dieci minuti dell'audizione. Grazie.

DAVIDE CHIARONI, professore ordinario di Strategia e marketing presso il Politecnico di Milano e vice direttore di Energy & Strategy. Assolutamente. Grazie mille, buongiorno e ancora grazie per l'opportunità. Io molto rapidamente andrei a condividere lo schermo con alcune delle *slide* contenute nel documento che ho depositato, in modo da poter dare spazio alla mia presentazione.

Il punto di partenza da cui credo sia necessario avviare questa discussione riguarda una fotografia che sono certo sarà molto nota, cioè la vetustà piuttosto elevata dei nostri edifici, anche in relazione alla media della realtà europea, che ci porta ad avere una distribuzione attuale delle classi energetiche — come vedete nella relativa

slide in alto a destra – decisamente spinta verso componenti F e G e con una piccolissima parte del nostro patrimonio edilizio, sia di natura residenziale che di natura non residenziale, che si colloca nelle classi alte.

Questo da un lato mostra la significatività della sfida che ci si trova di fronte quando si vuole ragionare sulla modifica di questo contesto, dall'altro lato, però, ci dà anche una spigolatura relativa all'opportunità di riduzione dei consumi, e anche quindi coerentemente di riduzione delle emissioni, che un passaggio dalla classe G alla classe A – prendendo volutamente i due estremi della classificazione – ci permettono di ottenere.

Lo vedete nella tabella inserita nella *slide*, oggi un edificio in classe G ha mediamente un consumo energetico di oltre 160 chilowattora al metro quadro, un edificio di classe A ha consumi intorno ai 15/30 chilowattora al metro quadro. Questo vorrebbe dire un risparmio economico per le famiglie nell'ordine del 90/95 per cento rispetto alla spesa energetica, con la distanza che vedete. Quindi è chiaro che c'è una significativa necessità di intervento, dall'altro lato c'è un obiettivo finale particolarmente perseguibile.

Se dobbiamo analizzare oggi gli strumenti che rappresentano e supportano l'efficienza energetica, la rappresentazione che trovate nella *slide*, nella quale ovviamente non entrerà con tutti i dettagli, fa vedere alcune cose che mi interessa particolarmente sottolineare.

La prima riguarda il fatto che abbiamo tanti – e, mi si permetta, forse troppi – strumenti di incentivazione, in molti casi tra di loro sovrapposti o in conflitto rispetto alle modalità di erogazione o alla definizione dell'ammontare relativo all'incentivazione, e vi è inoltre una predominanza – lo si vede bene nella parte più piena della matrice rispetto alla parte meno piena – degli interventi di natura *hard* sulle infrastrutture e sull'impiantistica. C'è molta meno attenzione agli aspetti di gestione, di monitoraggio e di digitalizzazione, che tuttavia sono particolarmente importanti e c'è poca visione d'insieme: la generazione di

tribuita, la mobilità sostenibile e l'efficienza energetica, che dovrebbero andare di pari passo quando si immaginano interventi su questo tipo di edifici, oggi non sono rappresentati nel momento in cui si ragiona sul fronte dell'incentivazione.

In questo quadro che cosa ha fatto il superbonus? Ho elaborato i dati fino al 31 dicembre 2022, quindi quelli per i quali abbiamo chiuso le informazioni. Andando sulla relativa *slide* possiamo fare qualche riflessione. Il superbonus ha riguardato 360.000 interventi fino al 31 dicembre 2022, che rappresentano soltanto il 3 per cento di quei 12 milioni di edifici che in realtà avrebbero bisogno di essere modificati o rinnovati per ottenere l'obiettivo di efficientamento energetico. Questi 360.000 edifici, soprattutto condomini, lo si vede bene nella parte sinistra, sono quelli che hanno comandato la maggior parte delle risorse, 31,7 miliardi rispetto al totale di risorse che sono state utilizzate, con un intervento di 191 mila euro per edificio, che si traduce in un corrispettivo di investimento sostenuto, per tonnellata di CO₂ annua risparmiata, pari a 1.185 euro alla tonnellata di CO₂.

Questo significa che abbiamo pagato su questo fronte circa dieci volte il valore di riferimento sul mercato Ets della tonnellata di CO₂. Quindi chiaramente l'onerosità di questo intervento è stata significativa.

Tuttavia ci sono una serie di fattori positivi. Un fattore positivo è sicuramente il fatto che l'80 per cento degli interventi è andato in interventi di coibentazione, sostituzione di impianti di climatizzazione, sostituzione degli infissi, quindi soluzioni tipicamente *capital intensive*, tipicamente ad alto tempo di ritorno, che senza un incentivo specifico difficilmente si sarebbe potuto mettere a punto.

Quindi, se vogliamo vedere la parte positiva, ha indubbiamente colpito su quei fattori il tempo di ritorno di investimenti importanti, soprattutto quelli legati appunto alla coibentazione e agli infissi, che difficilmente erano ottenibili senza un meccanismo di questo tipo; dall'altro lato però ha fatto poco o relativamente poco rispetto agli interventi trainati: i sistemi di accu-

mulo degli impianti fotovoltaici, gli altri interventi, tra cui la mobilità, gli interventi per le colonnine sulla mobilità elettrica. Sono stati quasi assenti interventi di *building automation* e anche la parte della generazione distribuita è risultata abbastanza limitata.

A fronte di questa situazione, il costo sostenuto per questo tipo di interventi è effettivamente un costo significativo, e soprattutto difficilmente replicabile sulla quantità di edifici ai quali dovremmo mettere mano per rispondere agli obiettivi europei.

Un'ultima riflessione riguarda la ragione di questa spesa così significativa, che in parte va imputata ovviamente al meccanismo stesso, in parte però ha una dinamica di prezzo che io credo sia qui molto ben rappresentata.

In una *slide* trovate la nostra elaborazione sui dati forniti da Enea relativamente al costo medio degli interventi. Vedete dei picchi di salita della curva, che in realtà non sono legati a cambiamenti significativi del *mix* di interventi, bensì sono legati al fatto che le tensioni esercitate sul mercato hanno incrementato i prezzi, anche in maniera significativa, e questo ha reso ancora un pochino meno efficiente questo intervento.

Le ragioni sono in parte dovute a fattori esogeni, quindi gli eventi geopolitici che hanno contraddistinto il 2022 e che chiaramente hanno impattato anche su questo fronte, ma l'altro fattore critico è la concentrazione di un picco di domande in un periodo temporale eccessivamente limitato. Quindi la potenza di fuoco della manovra era tale da aver concentrato un picco di domanda in un ambito troppo ristretto e questo ha inevitabilmente generato una crisi sul mercato dei prezzi.

Se volessimo riassumere in maniera estremamente sintetica i contenuti e lo spirito del mio intervento, io direi da un lato che c'è sicuramente la necessità di intervenire su questo fronte e garantire continuità di intervento, che dall'altro lato però è necessario farlo con orizzonti di tempo più lunghi rispetto a iniziative come quella del *superbonus* e più stabili per evitare gli *shock* sui prezzi che abbiamo

identificato. E infine, l'attenzione a una maggiore neutralità tecnologica e l'ampliamento del raggio d'azione degli interventi, per far sì che questo sistema porti davvero a modificare la struttura dei nostri edifici e non soltanto a efficientarne i consumi.

PRESIDENTE. Grazie professore, la ringraziamo a questo punto per il contributo reso ai nostri lavori e per il documento depositato, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato alla seduta odierna (*vedi allegato 2*), e dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di ECCO – *think tank* italiano per il clima.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti di ECCO – *think tank* per il clima. Ringrazio il dottor Leonardi, presidente di ECCO, per la partecipazione ai nostri lavori e gli cedo la parola per lo svolgimento della relazione. Dottor Leonardi, sa che abbiamo dieci minuti di tempo per l'audizione.

MATTEO LEONARDI, presidente di ECCO. Grazie a voi dell'opportunità, davvero utile, su una discussione come quella della riforma degli incentivi per il settore edilizio, un settore edilizio che, ricordiamoci, consuma il 43 per cento dell'energia a livello nazionale, e i cui costi evidentemente si riflettono direttamente nel bilancio delle famiglie, e il cui 43 per cento del bilancio sostanzialmente per il 50 per cento proviene da gas naturale.

Alcuni luoghi comuni complicano il dibattito sulla riforma dei meccanismi, che sono quelli relativi all'efficienza del parco edilizio italiano, che è il terzo parco più inefficiente d'Europa dopo Bulgaria e Spagna, in cui soltanto il 70 per cento delle abitazioni ha un livello elevato di inefficienza e di cui soltanto il 14 per cento è stato realizzato prima del 1920. Cioè, il cuore possiamo dire che ricade negli edifici storici, il cuore dell'inefficienza nasce da edifici costruiti negli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta, per i quali gli interventi sono doverosi, a maggior ragione per una

questione di impatto sui costi per le famiglie.

Il punto centrale che ECCO vuole mettere sul tavolo, proprio in considerazione di quanto detto, è quello di non interrompere per nessun motivo le incentivazioni costruite sul meccanismo fiscale di ristrutturazione dell'edilizia in ottica di efficienza energetica, ma riformarle, anzi possibilmente renderle permanenti.

Ci sono degli ambiti di riforma che rientrano nello specifico del meccanismo, mentre ci sono altre riforme che dovrebbero andare a toccare quella che è la cornice complessiva della legislazione e della regolazione dell'energia nelle abitazioni. Non c'è niente di più oneroso per uno Stato se la legislazione e la regolazione vanno su direttrici opposte: moltiplicano i costi dello Stato.

Andiamo a vedere quelle che sono le principali riforme che noi indichiamo nello specifico del meccanismo. La prima cosa è la decarbonizzazione, e non è chiaro l'obiettivo di questo meccanismo. Noi riteniamo che l'obiettivo di questo meccanismo deve essere quello di raggiungere la decarbonizzazione; quindi che lo strumento sia ecobonus, superbonus o *bonus* casa, deve essere inteso e costruito come uno strumento operativo per implementare le strategie nazionali di decarbonizzazione, a partire dal PNIEC. Il nesso superbonus, ecobonus, detrazioni fiscali e PNIEC è molto debole; le detrazioni della casa per l'efficienza energetica non sono considerate uno strumento di implementazione delle politiche di decarbonizzazione.

In questo sforzo, quindi, di ridefinire l'obiettivo del meccanismo sulla decarbonizzazione non è pensabile non integrare quelli che sono i principi e gli obiettivi che stanno emergendo, ma che sono dati ormai per ovvi in relazione a tutta l'evoluzione della normativa europea.

Noi abbiamo il vantaggio di avere un meccanismo di transizione e di incentivazione dell'efficienza energetica nelle abitazioni rispetto agli altri Paesi europei, e questo meccanismo deve anticipare quelli che sono e che sappiamo saranno i principi della normativa europea, proprio per non

perdere questo vantaggio rispetto agli altri Paesi.

Sappiamo benissimo dove sta andando la normativa europea, sappiamo benissimo che gli obiettivi sono calibrati sugli obiettivi di decarbonizzazione, dobbiamo ritrarre questo meccanismo per essere efficaci nel consegnare questi obiettivi. E questo, dal nostro punto di vista, è la preconditione per la sostenibilità di lungo periodo di questo meccanismo.

Mettere in efficienza il 70 per cento del patrimonio edilizio italiano non è una cosa che si fa in due o tre anni, in cinque o in dieci, ma ci vorranno venti o probabilmente anche trent'anni per riuscire a completare tutta questa opera.

È evidente che tutto deve essere costruito dentro un quadro di stabilità, e la stabilità è data dall'allineamento del meccanismo rispetto agli obiettivi di decarbonizzazione. E saranno anche quelli che permetteranno una certa flessibilità nell'utilizzo del *budget* dello Stato, e quindi all'interno delle regole del patto di stabilità, oppure per poter accedere ai fondi — che siano i fondi del PNRR, di una *facility* nuova che sostituirà il PNRR, che siano i fondi del Fondo Clean.

Allora se riportiamo l'ecobonus dentro questo schema, quali sono i caratteri che non possono mancare come esito di questa riforma?

Il primo, l'elettrificazione. Si consegnano gli obiettivi clima nelle abitazioni se il percorso è accompagnato da un processo di elettrificazione, quindi di abbandono progressivo del gas naturale per favorire quelle che sono le pompe di calore. Massimamente — poi ci sono altre opzioni — ma massimamente il meccanismo deve essere quello che consegna l'elettrificazione.

Questa caratteristica la dobbiamo anche declinare come un'opportunità, come un segnale industriale per le nostre imprese nel metalmeccanico, che sono forti nella realizzazione delle caldaie e sono forti anche nella realizzazione delle pompe di calore.

Questi strumenti di incentivazione selettiva della domanda non possono non avere un loro legame e un loro impatto

rispetto alle direttrici di una strategia industriale, anch'essa declinata nella decarbonizzazione.

L'elettrificazione deve essere un obiettivo centrale di questo meccanismo e l'elettrificazione si ha soltanto attraverso l'esclusione delle tecnologie fossili, quindi incluso il gas naturale, dalla possibilità di accesso agli incentivi. Questa non è un'idea strana, è un'idea che già emerge nella direttiva « case green » e nelle direttive sull'efficienza energetica dell'Unione Europea.

Facendo questo si dà contestualmente un segnale all'industria di andarsi a specializzare in quella che sarà la tecnologia del futuro, non andando a fare una battaglia di retroguardia su un'industria che ha bisogno invece di un respiro rispetto agli obiettivi di mercato e di competitività dei mercati futuri.

Quindi il primo punto è che questo meccanismo deve consegnare l'elettrificazione, che poi è la stessa che si ritrova nella strategia del PNIEC.

Il secondo punto è che bisognerà probabilmente passare da criteri, ovvero indicatori, non più sull'efficienza energetica ma sul livello di emissioni. Quindi l'accesso all'incentivo o il grado di incentivo deve essere commisurato alla capacità degli interventi di abbattere le emissioni degli edifici. Questo permette contestualmente di facilitare l'elettrificazione, ma anche di promuovere la penetrazione delle fonti rinnovabili integrate negli edifici, perché l'indicatore è l'emissione di CO₂, non è più l'efficienza dell'edificio. Questo permetterebbe anche di modificare l'attuale meccanismo di certificazione energetica non più come classe energetica, ma come livello emissivo per metro quadro, anche facendo tesoro di esperienze a livello europeo.

PRESIDENTE. Presidente, abbiamo ancora un minuto.

MATTEO LEONARDI, presidente di ECCO. Un'altra importante indicazione è quella di non strumentalizzare la questione sociale. Quando uno Stato eroga incentivi è possibile che eroghi incentivi anche alle classi più abbienti: questo non piace, ma

può essere necessario per innovare quello che è necessario innovare.

È necessario innovare tutta una filiera di tecnici, di materiali, di autorizzazioni e di sistemi impiantistici, per i quali può essere utile che gli incentivi finiscano per incentivare chi è più abiente. Non si deve snaturare il meccanismo o la teoria dell'incentivo pubblico, ma si deve compensare con altri sistemi quella dimensione sociale, e quindi assicurare la cessione del credito e assicurare che ci siano degli schemi di fondo sociale o degli schemi di riqualificazione degli edifici per i meno abbienti, incluso un programma specifico per l'edilizia pubblica che è il 3 per cento del patrimonio italiano.

Quindi necessariamente, se si vogliono avere degli elevati livelli di efficienza di questo meccanismo, che deve innovare per consegnare gli obiettivi di decarbonizzazione, è necessario che una parte di queste risorse vada a ricadere in quelli che saranno i promotori di queste innovazioni.

Quindi chiudo accennando alle riforme di contorno. Serve una razionalizzazione complessiva degli incentivi. Il superbonus è caro perché sotto il superbonus c'è un *bonus* casa, un *ecobonus*, un *bonus* facciate, che rende inevitabile sovraincentivare l'efficienza energetica perché possa essere attraente. Serve legare questo meccanismo al PNIEC, e il PNIEC dovrà essere rivisto al 30 giugno di quest'anno, quindi serve creare questo nesso adesso. Serve legarlo al PNIEC, alle direttive europee e alla strategia industriale.

E quindi, come ultimo punto, serve assicurare una coerenza tra le strutture fiscali e parafiscali della tariffa gas e della tariffa elettrica rispetto a questi obiettivi. Oggi la tariffa gas non paga alcuna componente di natura ambientale, mentre nella tariffa elettrica si riversano gli oneri tariffari, si riversano le Ets. C'è quindi una grossissima sperequazione tra il livello di costo degli oneri ambientali tra la tariffa elettrica e la tariffa gas; questo è un vettore opposto rispetto agli obiettivi di elettrificazione.

L'ultima cosa. Una riforma della struttura fiscale è anche lo strumento per ga-

rantire il gettito di lungo periodo di questo meccanismo. La delega fiscale, che è in discussione adesso, è lo strumento per affrontare questi temi. Grazie a voi.

PRESIDENTE. Grazie a lei, presidente. La ringraziamo per il contributo reso ai nostri lavori e per il documento depositato, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato alla seduta odierna (*vedi allegato 3*). Dichiaro quindi conclusa l'audizione.

Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Federbeton.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti di Federbeton. Ringrazio Nicola Zampella, direttore generale di Federbeton, per la partecipazione ai nostri lavori e gli cedo la parola per lo svolgimento della relazione. Mi raccomando, direttore generale, sui dieci minuti di intervento. Grazie e a lei la parola.

NICOLA ZAMPELLA, *direttore generale di Federbeton*. Gentile presidente e gentili onorevoli, in qualità di direttore generale di Federbeton ci tengo a ringraziare la Commissione per questa possibilità di rappresentare le posizioni della Federazione su un tema di grande rilevanza come quello degli incentivi fiscali in materia edilizia.

Federbeton rappresenta la filiera del cemento e del calcestruzzo, un comparto che con le sue 2.600 imprese e gli oltre 34.000 addetti ricopre un ruolo centrale e strategico per lo sviluppo socioeconomico del Paese, in quanto rappresenta il primo anello della catena che conduce alla realizzazione di infrastrutture ed edifici sicuri e affidabili.

Nel 2021 le imprese associate alla Federazione hanno raggiunto un fatturato di oltre 11 miliardi di euro e un valore aggiunto di quasi 3 miliardi. In Italia è arrivata a rappresentare, quindi, oltre il 5 per cento dell'ampio mercato delle costruzioni.

Ci tengo *in primis* a sottolineare che, a differenza di altri comparti per cui il sistema di incentivi vigente ha rappresentato un importante supporto alla produzione, la filiera del cemento e del calcestruzzo ne ha

beneficiato fino ad oggi solo marginalmente. Una dimostrazione indiretta di tale disallineamento è costituita dall'andamento del mercato registrato lo scorso anno 2022, laddove, a fronte di un vero e proprio *boom* degli interventi incentivati di ristrutturazione edilizia, il consumo nazionale di cemento si è contratto del 5 per cento.

In aggiunta, le recenti turbolenze sui mercati dell'energia continuano a danneggiare la competitività dell'industria del cemento, con il rischio concreto che tutto il tessuto industriale italiano, non solo il settore del cemento, perda competitività e delocalizzi in quei Paesi extra europei che hanno *standard* ambientali, e di conseguenza costi energetici e ambientali, più bassi.

Nel nostro Paese, poi, la situazione è ancor più critica rispetto al resto dell'Europa, perché il cemento è un materiale facilmente trasportabile via mare e l'Italia per questioni geografiche è particolarmente esposta alle importazioni.

Nel 2021 – per dare qualche numero – i volumi di cemento importati sono stati sette volte superiori rispetto a quelli del 2015, con una dinamica pericolosamente esponenziale. Mentre nel solo ultimo mese distribuito dall'Istat, gennaio 2023, i flussi di entrata hanno registrato un aumento record del 41 per cento sull'anno precedente. Nonostante, quindi, il ridotto impatto sulla propria filiera, Federbeton reputa senz'altro utili, soprattutto in chiave ambientale, gli incentivi previsti per il settore edilizio.

Questi ultimi, infatti, con l'obiettivo di promuovere l'efficienza energetica e l'adeguamento e il miglioramento sismico, hanno avuto un impatto positivo sulla sostenibilità delle costruzioni. Sarebbe opportuno, però, prevedere un aggiornamento del sistema di incentivazione con il modello del *superbonus*, che preveda la demolizione e ricostruzione degli edifici con un radicale incremento dell'economia circolare.

Mi sembra quindi questa la sede quanto mai opportuna per suggerire una maggiore focalizzazione degli incentivi fiscali sul fabbisogno espresso dal nostro patrimonio costruito, con un approccio ecologico finaliz-

zato alla riduzione del consumo di materie prime naturali, che rappresenta, insieme alla decarbonizzazione, la potenzialità più interessante per la filiera rappresentata da Federbeton.

Le costruzioni italiane, infatti, sono per la maggior parte molto datate, il 60 per cento degli edifici italiani censiti da Istat è stato costruito prima dell'entrata in vigore delle norme antisismiche moderne (mi riferisco alla legge n. 64 del 1974) e necessitano di rilevanti interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza. Interventi che, seppur profondi, non sempre risultano efficaci in un'ottica di risparmio energetico e rinnovamento. Spesso, quindi, demolire per poi ricostruire da zero rappresenta l'unico processo in grado di creare obiettivi miglioramenti.

Le citate operazioni devono in ogni caso essere svolte nell'ottica della sostenibilità e di creare il minimo impatto.

I rifiuti da demolizione infatti potrebbero essere riutilizzati nella costruzione stessa come risorse a chilometro zero, passando dal rappresentare solo un rifiuto da smaltire a diventare un prezioso materiale per future e più efficienti opere.

Nel caso specifico della nostra filiera, dei rifiuti da costruzione e demolizione, può essere ottenuto un aggregato recuperato, da utilizzare sia per produrre calcestruzzo che nel processo di produzione del cemento.

Per efficientare il processo di produzione degli aggregati recuperati sarebbe necessario puntare e richiedere demolizioni selettive. La demolizione selettiva consente di separare i rifiuti per frazioni omogenee, con lo scopo di favorire il riciclo e il riutilizzo dei materiali di un edificio o di un'infrastruttura.

La scelta di operare una demolizione selettiva rientra nell'ottica di un'economia circolare, volta non più all'eliminazione di un rifiuto a termine della sua vita utile, ma a donargli una nuova vita e un nuovo impiego.

La demolizione selettiva, oltre a essere uno dei concetti chiave dei nuovi criteri ambientali minimi, rappresenta un grande passo avanti per quanto riguarda il settore

dell'edilizia e consente un'importante riduzione dei rifiuti da destinare a discarica e dei costi relativi al loro trasporto e smaltimento.

Altro tema di particolare rilevanza è rappresentato dall'incremento del mercato degli aggregati riciclati in sostituzione delle materie prime naturali di cava. A tal fine sarebbe necessario e opportuno, secondo noi, attivare il prima possibile incentivi fiscali come i crediti di imposta, che siano legati alla produzione e all'acquisto di questi materiali riciclati. Ciò è in linea con le misure previste dalla strategia nazionale per l'economia circolare, a sostegno delle materie prime e seconde.

A questo proposito il settore rappresentato da Federbeton si stima possa assorbire — per dare qualche altro numero — circa 20 milioni di tonnellate di rifiuti da costruzione, per la produzione di aggregati riciclati, per calcestruzzo e per il processo industriale di produzione del cemento, che sono pari al 30 per cento, e non è poco, dei rifiuti da costruzione e demolizione prodotti nel 2020 secondo i dati distribuiti da Ispra.

Concludo ribadendo che il settore rappresentato da Federbeton, grazie a continui investimenti in ambito di sostenibilità, è in grado di produrre materiali a ridotto impatto ambientale e che perseguono gli obiettivi di decarbonizzazione fissati a livello nazionale e comunitario, e ritiene fondamentale, per lo sviluppo e l'efficientamento del settore delle costruzioni, da un lato razionalizzare il sistema di incentivi edilizi concentrandosi su quelli maggiormente impattanti e funzionali per il nostro patrimonio costruito, e dall'altro dare spazio a interventi di demolizione e ricostruzione attuati con il riciclo e il riutilizzo dei materiali.

Vi ringrazio dell'attenzione e sono a disposizione per eventuali domande, presidente.

PRESIDENTE. Ringrazio il direttore generale Zampella per il contributo reso ai nostri lavori e dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti del Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari (SUNIA).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti del Sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari (SUNIA).

Ringrazio Aldo Rossi, responsabile dell'ufficio legislativo nazionale del SUNIA, per la partecipazione ai nostri lavori e gli cedo la parola per la sua relazione, raccomandandogli di stare nei dieci minuti dell'audizione.

ALDO ROSSI, *responsabile dell'Ufficio legislativo Nazionale del SUNIA*. Grazie presidente. Rappresento un'organizzazione che tutela — abbiamo fatto quest'anno cinquant'anni di fondazione della struttura — gli assegnatari dell'edilizia residenziale pubblica, gli inquilini del settore privato ed anche i proprietari utenti della loro abitazione, sostanzialmente quelli che hanno la prima casa in proprietà e quindi abitano nell'ambito dei condomini.

Bisogna essere brevi rispetto a questa tempistica, che comunque condivido. Rispetto alle tematiche energetiche — PNRR e anche il cosiddetto 110 per cento, per semplificare — abbiamo posto un problema di centralità dell'edilizia residenziale pubblica ed anche dell'edilizia residenziale sociale e, nello stesso tempo, anche dei condomini, intesi prevalentemente rispetto alla nostra sfera di azione come condomini che derivano dal sistema delle dismissioni che è stato avviato negli ultimi anni. Parlo degli ultimi vent'anni perché abbiamo avuto la legge n. 410 del 2001 che ha dismesso grandi proprietà degli enti previdenziali e anche le dismissioni delle case cosiddette popolari, cioè dell'edilizia residenziale pubblica. Il tutto rispetto a un patrimonio che era già vetusto e che quindi sostanzialmente — non voglio usare un termine offensivo per nessuno — ha « scaricato » sugli assegnatari e sugli inquilini il grande peso dell'inefficienza energetica, che significa ovviamente spreco, ma significa anche costi maggiori per l'utente. Siamo arrivati al punto che un assegnatario, in molti casi

paga — e non sto parlando solo della crisi energetica di questo ultimo anno o anno e mezzo — paga più di bolletta energetica per il riscaldamento per esempio, specie al Nord, rispetto al canone che in molti casi è un canone sociale e incentivato da varie misure.

Abbiamo poi un altro aspetto che pure ci interessa molto, che è quello degli affitti concordati, dove abbiamo denunciato da tempo, nella definizione del canone, che facciamo noi insieme alle organizzazioni della proprietà, una scarsa propensione delle controparti a considerare l'inefficienza energetica testata dall'APE dell'immobile che viene locato, l'impossibilità di far passare un'impostazione che privilegi, nella definizione del canone, gli immobili che hanno una classe energetica che non sia l'ultima. Basta scorrere qualunque portale di vendita o di affitto di alloggi e la classe G prevale, anche in quartieri impen-sati delle nostre grandi città — penso al quartiere Parioli di Roma, per esempio — che hanno la classe G magari in immobili che sarebbero di pregio.

Abbiamo un interesse anche al discorso delle comunità energetiche, poniamo dei problemi rispetto all'efficientamento nel duplice approccio che è stato fatto nel programma che ho qui. Condividiamo l'opportunità di dare spazio all'edilizia residenziale pubblica. Noi abbiamo parlato espres-samente di un piano nazionale nuovo, che non c'è da molti anni, che sostanzialmente sia riferito al binomio edilizia residenziale pubblica-edilizia residenziale sociale, il cosiddetto *housing* sociale, che effettivamente non ha in maniera considerevole e neanche evidente, con effetti seri, aiutato quella fascia di cittadini che non possono concorrere all'edilizia residenziale pubblica, ma non hanno neanche la possibilità di acquistare un alloggio; quindi un canone che sia compatibile con quelle situazioni di reddito che sono per lo più aggravate, per gli inquilini in fascia di povertà, che sono la grande maggioranza degli inquilini.

Rispetto agli incentivi e anche all'iniziativa sull'Europa, uno degli elementi che ha portato alla crisi del 110 per cento, alla crisi traumatica, è la capienza fiscale degli

utenti; in particolare, tornando ai condomini, degli ex assegnatari che sono diventati proprietari nell'ambito dei condomini misti.

Noi abbiamo anche fatto degli sforzi, per esempio negli accordi territoriali che la legge n. 431 del 1998 individua come un nostro compito importante, abbiamo cercato di incentivare l'efficienza energetica come elemento di qualificazione dell'immobile. Devo dire con scarsi risultati, perché spesso la definizione dei canoni è ancorata ad altri criteri che sono, secondo noi, secondari.

Il tema dell'efficienza energetica ci sta molto a cuore e concludo dicendo anche che, su tutto questo, dobbiamo esprimerci in particolare rispetto alle opportunità che avrebbero dovuto essere date agli IACP — così denominati in passato, oggi ALER, ATER e via discorrendo — di svolgere un ruolo primario su questo. Noi abbiamo chiesto una proroga al 2025 del 110 per cento per gli IACP e anche una proroga che riguardasse la possibilità di sconto in fattura e purtroppo questo non è avvenuto. Noi abbiamo lamentato e lamentiamo che vengono a mancare, ed è un settore in cui noi potremmo dare una mano, modalità serie e generalizzate di ascolto dei cittadini che vivono in questi condomini, in questi complessi, degli inquilini e degli assegnatari. Ecco, questo ci sembra un aspetto che voglio sottolineare, nel rispetto anche del vostro ruolo parlamentare, perché a mio avviso se fosse stato fatto all'inizio del 110 per cento, scusate questa dizione riassuntiva, e anche nel PNR, avremmo avuto delle sorprese a mio avviso positive, perché il disagio che i cittadini esprimono deve in qualche modo emergere in quelle fasi che, ci auguriamo, ci siano anche all'esito di questa vostra iniziativa che ci sembra molto interessante e importante. Potremmo avere delle indicazioni molto serie e precise rispetto a quella che è la finalità e il bisogno dell'utenza, sia essa degli inquilini assegnatari che proprietari utenti. Vi ringrazio per l'attenzione.

PRESIDENTE. Ringrazio il responsabile dell'ufficio legislativo nazionale di SUNIA,

Aldo Rossi, per il contributo reso ai nostri lavori e dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Legambiente.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione dei rappresentanti di Legambiente. Ringrazio la dottoressa Eroe, responsabile Energia di Legambiente, per la partecipazione ai nostri lavori e le cedo la parola per lo svolgimento della relazione. Mi raccomando dottoressa di rimanere all'interno dei dieci minuti concordati per l'audizione.

KATIUSCIA EROE, *responsabile Energia di Legambiente*. Grazie a voi per questo momento. Riteniamo che parlare di efficienza e avere una politica di efficienza energetica sia uno degli obiettivi fondamentali che questo Paese si deve porre. Con la riduzione dell'aliquota del superbonus e senza la cessione del credito, a parte alcune eccezioni, siamo in una situazione decisamente di stallo rispetto a quelli che sono gli obiettivi che il nostro Paese dovrà raggiungere e a quelli che sono gli strumenti da mettere in campo.

Rispetto a quelli che potrebbero essere gli impatti ambientali di un sistema incentivante, la prima cosa che pensiamo è che ci sia bisogno innanzitutto di una riforma degli incentivi.

Noi oggi siamo in un sistema in cui ci sono sedici voci diverse che agiscono in maniera diversa sulle stesse voci di efficientamento: dai cappotti, agli infissi, alle tecnologie per il riscaldamento e tutto questo, se andiamo a vedere anche le differenze tra quello che è stato l'effetto dell'ecobonus e l'effetto del superbonus, mostra effetti decisamente diversi ma decisamente ridotti rispetto a quello che invece può essere un potenziale diverso rispetto a degli strumenti che guardino agli obiettivi prima di tutto climatici. A fianco di quelli climatici poi ci devono essere, dal nostro punto di vista, anche quelli sociali perché le due cose si sposano in maniera importante e vanno assolutamente di pari passo.

Quindi in questo obiettivo dobbiamo considerare che qualsiasi valutazione noi facciamo oggi rispetto all'ecobonus deve tenere conto che è stato pensato per aiutare chi comunque doveva intervenire all'interno di un condominio piuttosto che di un'altra tipologia di edificio residenziale e che quindi non è stato un incentivo pensato per raggiungere degli obiettivi di risparmio, ma li ha sicuramente portati anche se non è stato pensato principalmente per quello.

Il superbonus è stato pensato per risolvere il Paese da un momento di difficoltà valorizzando quello che era il settore edile che viveva, e che vive ancora oggi anche con le ultime manovre, una situazione davvero di crisi.

Quindi questi due strumenti, che possono essere sicuramente importanti in termini di formule di detrazioni, hanno la necessità di essere riformati per dare un maggiore impatto a quello che può essere il sistema incentivante.

Pensiamo soltanto alle due classi energetiche che vengono anche riproposte nel documento che ci avete mandato rispetto a quelli che sono gli obiettivi. Con una riduzione di due classi energetiche si parla del 40 per cento di riduzione dei consumi. Se io vado a vedere le conseguenze di efficientamento portando un edificio dalla classe G alla classe A, parliamo di una riduzione dei consumi dell'80 per cento. Quindi una riduzione del doppio con una incidenza in termini ambientali decisamente diversi e in termini anche sociali, di dimensioni di bollette e di costi energetici, davvero importanti. A questo però deve essere associata — questo è ciò che noi pensiamo per avere un maggiore impatto — una riforma degli incentivi che guardi agli obiettivi ambientali e sociali, che però tenga a mente alcuni parametri fondamentali. Prima di tutto è che, prendendo l'esempio del 110 per cento, non si può dare la stessa cosa a tutti, nella stessa formula, indipendentemente da quelli che sono i risultati ottenuti.

Quindi bisogna cercare di incentivare una riqualificazione verso la classe A, sapendo anche bene che per arrivare alla classe A partendo da quello che è lo stato dei nostri edifici bastano poche azioni fon-

damentali: l'isolamento dell'involucro, quindi il cappotto termico; la modifica del sistema di riscaldamento, quindi l'uscita, l'eliminazione delle caldaie a gas e delle tecnologie a gas, che sono un elemento fondamentale per l'efficientamento e per il raggiungimento di classi energetiche elevate. Oggi questo è possibile perché ci sono il solare termico, le caldaie a *pellet*, dove possibile ad alta efficienza, le pompe di calore ad alta efficienza con fluidi refrigeranti naturali, che sono un altro elemento da tenere in considerazione rispetto a quelli che sono gli obiettivi climatici. Oggi si possono installare in tantissime realtà e vanno ad integrarsi a quello che è il sistema di riscaldamento esistente, quindi i termosifoni, per dirla in maniera semplice, non verrebbero toccati.

Gli altri elementi ovviamente sono la produzione da fonti rinnovabili, pannelli solari fotovoltaici e l'integrazione del sistema di riscaldamento a fonti rinnovabili, anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Questi cinque elementi insieme, che sono anche contenuti nei documenti tecnici che noi abbiamo sull'ecobonus e sul superbonus, portano facilmente la stragrande maggioranza dei nostri edifici dalla classe E, F, G in una classe molto elevata, a partire dalla A. Quindi è necessario un sistema di incentivi che promuova quella classe energetica, anche perché questo vuol dire massimizzare le risorse pubbliche e massimizzare i risultati che io posso ottenere in termini di riduzione dei consumi delle fonti fossili (il settore edilizio consuma più o meno il 50 per cento del gas fossile che noi consumiamo nel nostro sistema Paese, quindi un elemento determinante) e che dall'altra parte porta anche un vantaggio per le famiglie, perché si dà loro uno strumento, di fatto strutturale, che consente importanti risparmi in bolletta. Se poi ci aggiungiamo il tema dell'autoconsumo collettivo, della condivisione dell'energia anche a distanza, gli elementi che si possono portare in termini di efficientamento del patrimonio edilizio sono tantissimi.

Ultimi due elementi, anche per stare nei tempi: l'accessibilità. Il 45 per cento delle

famiglie vive in case unifamiliari indipendenti e in villette e tantissimo del nostro tessuto periferico è fatto da case unifamiliari e case indipendenti. Quindi anche lì, per massimizzare gli impatti ambientali degli incentivi è bene sì concentrarsi sui condomini, dove vivono tantissime famiglie, ma il 45 per cento delle famiglie vive in altre tipologie di abitazioni.

Questo è un tema importante anche rispetto a come si distribuiscono le quattro milioni di famiglie che vivono in condizioni di povertà energetiche.

Sul tema dei costi dei materiali è necessaria una politica che sia strutturale e duratura nel tempo. Quello che è accaduto con il superbonus rispetto all'aumento dei prezzi e anche all'incapacità del sistema Paese di rispondere a quella che è stata la richiesta, si è verificato perché tutto si è concentrato in un tempo decisamente limitato. Quindi se questo non avviene e viene fatta e studiata una politica di incentivi che guarda al reddito delle famiglie, ai risultati di quegli interventi, e guarda tutto questo in prospettiva al 2030, al 2035, al 2050, si dà anche la possibilità a condomini e famiglie di programmare un intervento e alle imprese di investire nelle politiche di efficienza energetica dell'Italia. Perché un conto è investire in una nuova linea produttiva per un incentivo che dura due anni, un conto per un'impresa è riuscire a programmare un investimento per rispondere a una domanda in termini di materiali, in termini di pannelli solari, termici e fotovoltaici, in termini di pompe di calore, però con una domanda che arriva a quell'obiettivo, ma ci arriva prolungata nel tempo.

Gli obiettivi ovviamente devono essere quelli del 2030, importante sarebbe riuscire a elettrificare il settore edilizio entro il 2035; ci sono tutta una serie di obiettivi anche rispetto all'eliminazione delle caldaie dai sistemi incentivanti, alle nuove ristrutturazioni su cui si può intervenire. Però è fondamentale, quando parliamo anche di elettrificazione dei consumi, e chiudo, dare degli strumenti alle famiglie non solo a basso reddito ma anche a medio reddito, perché io posso studiare il miglior sistema incentivante, ma guardate che senza uno

strumento come la cessione del credito e un fondo a tasso agevolato garantito dallo Stato che consenta alle famiglie di coprire l'altra percentuale mancante, oggi il patrimonio, il tessuto sociale di questo Paese non è in grado di investire 2.000 euro per farsi due *kilowatt* di pannelli solari fotovoltaici. Quindi gli strumenti di accesso agli incentivi per le famiglie sono un'altra parte fondamentale, perché altrimenti nessuno accederà a quegli incentivi e non ci sarà nessun impatto in termini ambientali e climatici. Ho chiuso. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie a lei dottoressa Ero e per il contributo reso nostri lavori. Dichiaro quindi conclusa l'audizione.

Audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Confindustria Assoimmobiliare.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione, in videoconferenza, di rappresentanti di Confindustria Assoimmobiliare. Ringrazio Silvia Rovere, presidente, Emanuela Poli, direttore generale, Matteo Callegari, direttore dell'Area Ricerca, per la partecipazione ai nostri lavori e cedo loro la parola per lo svolgimento della relazione.

Io penso che intervenga la presidente, dottoressa Rovere; mi raccomando presidente, nei tempi canonici di dieci minuti.

SILVIA ROVERE, *presidente di Confindustria Assoimmobiliare*. Sarò brevissima e sicuramente nei tempi. Mi consenta però di porgere un saluto a lei presidente e a tutti i colleghi presenti in Commissione.

Su questo tema sicuramente avrete modo di raccogliere molte informazioni durante queste audizioni, su quella che è stata ad oggi l'efficacia dei vari *bonus* edilizi. È stato fatto un lavoro importante di mappatura dei risultati in termini di passaggio di classe energetica, anche dalla stessa Camera dei deputati, quindi io vorrei dedicare il poco tempo che ho non tanto a commentare questo. Sappiamo quanto impatto c'è stato sul bilancio pubblico, in particolare dal 110 per cento, cosiddetto superbonus, ma dall'insieme dei

bonus edilizi, e quanti immobili, quanti edifici sono stati effettivamente poi impattati positivamente da questa attività. Credo che sia ben chiaro a tutti, e credo sia anche la logica di queste audizioni, che il sistema dei *bonus* come lo abbiamo conosciuto fino ad oggi non sia sostenibile per le politiche pubbliche negli anni a venire. Ma la quantità di edifici che dovranno essere necessariamente riqualificati, lo *stock* del patrimonio italiano pubblico e privato, consta di quasi 15 milioni, di cui 12 sono residenze che, ancora in una larghissima parte, ben superiore al 50 per cento, sono nelle due peggiori classi energetiche, F e G.

Sappiamo cosa questo significa e non mi riferisco tanto al tema delle direttive che non fanno altro poi che interpretare, salvo i correttivi che possono essere necessari, quello che è un *trend* naturale, normale, necessario di ammodernamento ed efficientamento sia dal punto di vista dei consumi che dal punto di vista di impatto ambientale dei nostri edifici. Qualunque famiglia l'ha provato sulla propria pelle cosa significa avere degli edifici nelle peggiori classi energetiche quando aumenta il costo dell'energia.

Fatta questa premessa passo a quelle che sono le nostre proposte. Se il sistema finora non ha funzionato, ripeto nell'ottica costi-benefici, noi riteniamo che il futuro sarà un futuro lungo perché la transizione *green* degli immobili dovrà durare necessariamente almeno quanto sta durando quella per la transizione delle fonti di produzione energetica, che è iniziata nei primi anni 2000 ed è ancora in corso. Per gli edifici probabilmente non sarà sufficiente un orizzonte di venti, trent'anni. Quindi parliamo di politiche che dovranno essere sostenibili in un periodo medio lungo e che però, necessariamente, devono partire subito. Allora non esiste il provvedimento salvifico; l'insieme delle politiche che noi auspichiamo che il Governo e il Parlamento vorranno portare avanti deve essere necessariamente articolato e dovrà tener conto delle diverse tipologie di proprietari di edifici, perché diversi sono gli strumenti e le esigenze che devono essere tutelate.

Guardando per esempio il settore residenziale noi sappiamo che, e questo è un fatto sicuramente positivo, larga parte del patri-

monio residenziale italiano è in mano alle famiglie; ma questo fa sì che i provvedimenti debbano tener conto necessariamente del diverso impatto che la riqualificazione della propria abitazione ha sulle diverse fasce di reddito. Pertanto noi riteniamo che i provvedimenti, diciamo, più generosi, quelli che quindi sono a fondo perduto e comunque forniscono dei crediti che sono di fatto una modalità di trasferire denaro dal bilancio pubblico alle famiglie, debbano essere riservati a quelle fasce di popolazione che non sarebbero diversamente in grado di affrontare i costi per la riqualificazione delle proprie case.

C'è poi una parte per fortuna importante delle famiglie che è in una situazione diversa, ossia si rende conto che interventi sulla propria abitazione possono sicuramente essere opportuni, sia per migliorare la prestazione energetica, il *comfort*, ma anche per incrementare il valore della propria abitazione, però magari non hanno la disponibilità di cassa per affrontare questi interventi.

Qui più che pensare che lo Stato possa regalare — uso un termine molto diretto — e quindi dare un *bonus* che sarebbe ingente se moltiplicato per il numero di edifici — noi sappiamo che gli edifici impattati sono meno di mezzo milione di immobili contro appunto uno *stock* che va fino a quasi 15 milioni —, per tutta questa situazione in cui le famiglie possono in un lungo periodo essere in grado di ammortizzare un investimento ma non hanno la capacità finanziaria, è chiaro che l'idea è di un meccanismo tipo quello che è stato pensato per le imprese, di un fondo di garanzia a fronte del quale il sistema bancario — anche sfruttando la possibilità di utilizzare il meccanismo del mutuo che è già ben conosciuto dalle famiglie e che il sistema bancario è in grado di erogare — renda più semplice l'accesso, molto più basso il costo o addirittura lo annulli (dipende da quello che poi sarà la possibilità per il bilancio pubblico) il che consentirebbe alle famiglie di avere la cassa a disposizione per effettuare interventi e ammortizzarla in un periodo molto lungo o attraverso il risparmio sulle bollette energetiche, se le famiglie continuano a utilizzare l'immobile, o attraverso il maggior valore che realizzano in fase

di vendita avendo un'abitazione in classe energetica migliore e quindi riuscendo a ottenere un prezzo più elevato. Quindi un meccanismo come il fondo di garanzia può funzionare per queste tipologie di famiglie.

Poi ci sono invece tutti gli immobili che non sono di proprietà delle famiglie, ma di soggetti istituzionali, per i quali non è assolutamente necessario avere degli incentivi molto costosi. Noi abbiamo da diverso tempo, almeno negli ultimi due anni, proposto delle modalità che sono ben conosciute all'estero perché su queste tipologie, nelle quali gli investitori istituzionali possono scegliere di investire in Italia o in altri Paesi, dobbiamo essere molto trasparenti nel dire che dobbiamo confrontarci con gli strumenti che gli altri Paesi — anche utilizzando a questi scopi le risorse PNRR, cosa che noi non abbiamo fatto molto — stanno mettendo in campo.

Sono incentivi molto poco costosi. Noi al Ministero dell'economia e delle finanze abbiamo, per esempio, proposto una norma che consente la detraibilità dell'IVA in acquisto, quindi una compensazione dell'IVA nel tempo, che impatta in maniera veramente marginale sul bilancio pubblico, ma che sarebbe invece molto apprezzata dagli investitori e consentirebbe di perseguire obiettivi molto importanti — incremento dello *stock* in classe A quindi la migliore prestazione energetica ambientale — perché questi investitori vanno a realizzare il prodotto nuovo.

Naturalmente non sto parlando di un consumo di suolo, ma prodotto nuovo su situazioni di demolizione delle costruzioni in aree di rigenerazione urbana (quindi edifici esistenti che vengono appunto demoliti e ricostruiti per andare a rispondere ai bisogni abitativi) oppure edifici che già hanno uno scopo residenziale, ma che sono molto vetusti, hanno finito il ciclo di vita. Pensiamo alle nostre periferie degradate o anche a situazioni di edilizia sociale pubblica dove non ha senso intervenire sull'immobile esistente.

Occorre accettare la sfida complessa ma fattibile, che gli investitori professionali sono in grado di accettare, di creare edifici polmone per consentire alle famiglie di avere abitazioni nuove dove trasferirsi e nel contempo demolire e ricostruire quelle costruite

con tecniche superate (negli anni Cinquanta, Sessanta, Settanta) e che oggi non ha nessun senso riqualificare.

Questo per dire che ci sono strumenti diversi in base alle situazioni, alla tipologia degli immobili e agli interlocutori e occorre avere un *mix* di politiche che siano in grado di sostenere un'attività molto più efficace, dal punto di vista dei risultati, e molto meno costosa dal punto di vista dell'impatto sul debito pubblico.

Questo è possibile, non è semplice, non esiste la bacchetta magica o la misura salvifica, ma io penso che un Parlamento che ha di fronte diversi anni per operare debba veramente mettersi nella strada di approvare misure che siano costituite per uno scopo unitario e che abbiano tutte quelle articolazioni per rispondere alla complessità di un mercato — quello immobiliare — che vede oggi attori diversi e soggetti diversi che non possono essere trattati tutti nello stesso modo.

Questa è la mia disamina, dopodiché queste proposte nel dettaglio le presentiamo, come è nostra abitudine, con una nota che vi faremo avere immediatamente.

Poi rimarremo a disposizione perché ci rendiamo conto della complessità del tema e siamo disponibili, come associazione confindustriale, a confrontarci in tutti i luoghi delle istituzioni per entrare nel dettaglio e studiare queste proposte anche in ottica di comparazione con altre giurisdizioni dove peraltro alcune di queste proposte hanno già avuto effetti molto positivi.

PRESIDENTE. Grazie molte presidente Rovere. Ringrazio lei e i rappresentanti di Confindustria Assoimmobiliare per il contributo reso nostri lavori e per il documento depositato, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato alla seduta odierna (*vedi allegato 4*), e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 12.55.

*Licenziato per la stampa
il 13 giugno 2023*

ALLEGATO 1



10 maggio 2023

Indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia -
VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici Camera dei Deputati

Memoria
Associazione Italiana Riscaldamento Urbano – AIRU
Simone Rossi - Vice presidente AIRU

Gentile Presidente, Gentili Onorevoli,

innanzitutto, ringrazio, a nome dell'Associazione italiana Riscaldamento Urbano, che qui rappresento in veste di vice presidente, per l'invito a partecipare alla presente audizione che rappresenta un'opportunità di dialogo e confronto importante per noi stakeholder.

Airu, dal 1982, rappresenta la filiera del teleriscaldamento: dalla progettazione alla realizzazione ed infine gestione dei sistemi di teleriscaldamento, annoverando fra i propri soci gestori di reti, produttori di componentistica, università e studi di progettazione.

L'associazione rappresenta circa l'85% dell'energia termica venduta sul territorio nazionale.

La situazione energetica emergenziale degli ultimi tempi non ha spostato l'attenzione dagli obiettivi di decarbonizzazione, che l'Europa si è posta al 2030 ed al 2050, ma semmai ne ha modificato la traiettoria.

La politica energetica europea ha infatti dato una "stretta" al percorso di decarbonizzazione esasperando alcuni processi di fuoriuscita dalla dipendenza dalle fonti fossili, ma la nostra attenzione si concentra solo sull'energia termica, in quanto rappresentanti della filiera del teleriscaldamento.

Associazione di diritto privato costituita con atto notarile ai sensi dell'art. 36 C.C.

Sede legale:
Amministrazione e corrispondenza:
Piazza Luigi di Savoia, 22 - 20124 Milano
tel. 02.45.41.21.18 - fax 02.45.41.21.20
segreteria.generale@airu.it - airu@legalmail.it - www.airu.it
P.IVA e C.F.: 01717960171



Il tema dell'efficientamento energetico degli edifici è uno di questi temi che ben si collega all'energia termica.

Gli edifici nell'UE sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra. L'80% del consumo energetico delle famiglie è per il riscaldamento e l'acqua calda igienico sanitaria (fonte: Eurostat).

Nel tracciato nuovo che la UE sta delineando, è condivisibile la proposta, volta a migliorare le prestazioni degli edifici, di imporre che tutti gli edifici di nuova costruzione siano a zero emissioni a partire dal 2028.

Rendere gli edifici dell'UE più efficienti dal punto di vista energetico e meno dipendenti dai combustibili fossili, investendo nella ristrutturazione, consentirebbe sicuramente di ridurre il consumo energetico finale degli edifici e ridurre le emissioni nel settore entro il 2030.

Ciò che non è condivisibile è il percorso tracciato per l'edilizia esistente.

Innanzitutto, preme sottolineare che, poiché l'obiettivo è la decarbonizzazione, ovvero la riduzione di emissione di gas climalteranti, l'attenzione deve essere volta soprattutto all'edificio a "zero emission" più che all'edificio "zero energy". Il driver è dunque l'emissione.

Pertanto, per raggiungere gli obiettivi sfidanti dobbiamo garantire edifici a zero emissioni.

Il parco edilizio nazionale, come già ampiamente illustrato nelle analisi svolte da Enea e ISTAT, è composto dalla prevalenza di edifici in classe F e G.

Buona parte di questa edilizia potrebbe non poter effettuare gli efficientamenti edilizi richiesti sia per vincoli strutturali che architettonici, in quanto si tratta di edifici non solo situati in aree monumentali, ma semplicemente di pregio.

Ebbene, per questa edilizia l'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento efficiente, riduce drasticamente le emissioni senza intervenire sull'involucro, mantenendone quindi le caratteristiche inalterate.

La rete scorre sotto terra e non sono necessarie modifiche all'interno dell'edificio, né sull'impianto secondario di riscaldamento e fornitura di acqua calda igienico sanitaria; trasporta direttamente energia termica prodotta in modo efficiente secondo le indicazioni della direttiva sull'efficienza energetica.

Da uno studio svolto dai Politecnici di Milano e Torino nel 2020, aggiornato al 2023 sulla base dei nuovi scenari energetici, dagli attuali circa 9,7 TWh di energia termica erogata si potrebbero potenzialmente erogare 53 TWh, più di 5 volte l'attuale fornitura con una riduzione di quasi 8 Mton di CO₂, con benefici importanti sulla qualità dell'aria nei centri urbani, i più colpiti dall'inquinamento ambientale.



Per sbloccare questo potenziale però sono importanti gli incentivi a sostegno dello sviluppo.

In particolare, preme segnalare come il superbonus, non comprendendo fra le tecnologie trainanti incentivabili l'allacciamento ad un rete di teleriscaldamento (se non in zone montane non soggette a infrazioni per inquinamento atmosferico) ma tecnologie comunque a fonti fossili come le caldaie a condensazione, abbia comportato per gli utenti allacciati ad una rete di teleriscaldamento, non solo di non poter accedere agli interventi trainati, ma in situazioni estreme persino al disallacciamento da una rete efficiente per installare una soluzione a fonte fossile, e di conseguenza poter accedere agli incentivi.

Il criterio così impostato ha creato trattamenti discriminanti fra tecnologie concorrenti e di fatto ha estromesso dal mercato una tecnologia virtuosa come il teleriscaldamento; tecnologia che, come ho precedentemente detto, può apportare benefici significativi in termini di decarbonizzazione.

Un altro strumento importante per il comparto edilizio è il Conto termico.

Tale strumento è in revisione. Ne stiamo aspettando la pubblicazione perché il decreto legislativo 73/2020 all'art. 7 prevedeva che fosse aggiornato con, inter alia, l'opportunità di ampliare gli interventi ammissibili, quali, ad esempio, gli interventi di allaccio a sistemi di teleriscaldamento e teleraffrescamento efficiente.

In conclusione quindi il teleriscaldamento è una tecnologia consolidata, pronta per conseguire importanti obiettivi di decarbonizzazione e di qualità dell'aria nei centri urbani, venendo in aiuto inoltre di tutto il comparto edilizio che non potrà rispettare i vincoli architettonici imposti dalle nuove direttive.

Tutto ciò è possibile avviando le modifiche necessarie agli incentivi esistenti nel comparto edilizio come sopra descritto.

**INDAGINE CONOSCITIVA
AULA VIII COMMISSIONE
CAMERA DEI DEPUTATI**

Prof. Davide Chiaroni
Ordinario di Strategia e Marketing
Co-fondatore Energy & Strategy
Politecnico di Milano

11.05.2023



www.energystrategy.it

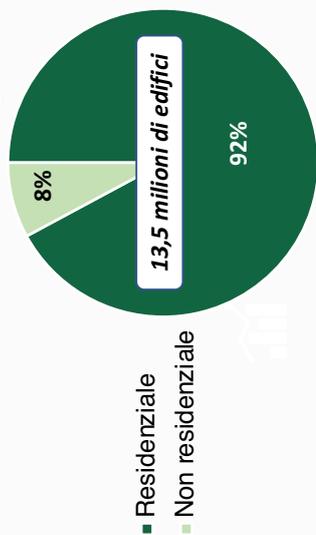
1

es

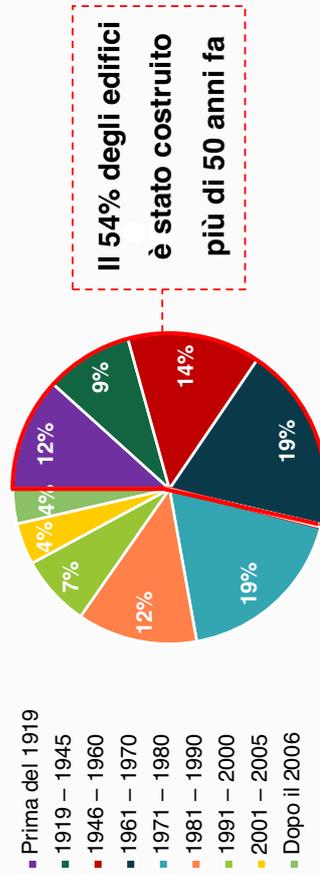
POLITECNICO MILANO 1863

LE CARATTERISTICHE DEL PARCO EDILIZIO ITALIANO

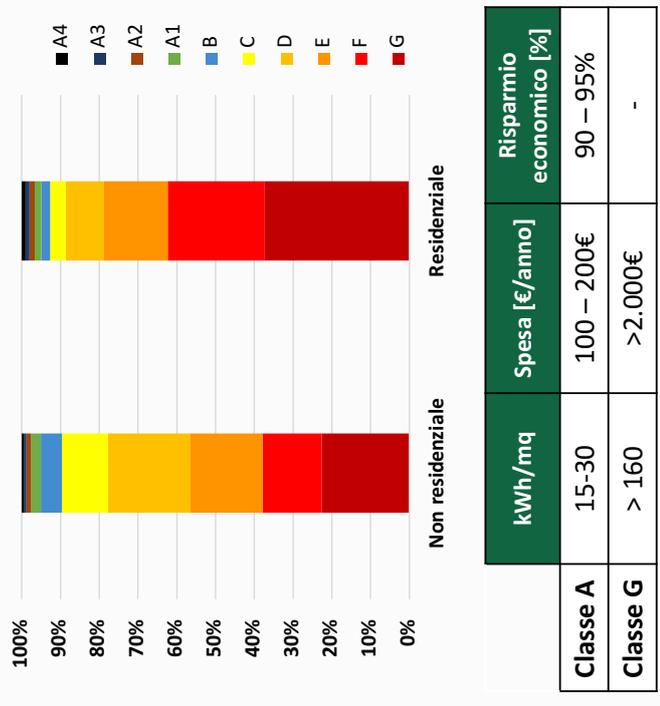
La numerosità degli edifici italiani



La vetustà del nostro parco edilizio



La ripartizione per classe energetica



Fonte: rielaborazione E&S da dati ENEA, Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale – STREPIN, forum.edilclima.it



POLITECNICO MILANO 1863

I PRINCIPALI STRUMENTI A SUPPORTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

	Pompe di calore	Caldate e stufe a biomasse	Scalda acqua a pompa di calore	Impianti ibridi a pompa di calore	Caldate a condensazione	Coibentazione	Infissi	Solare termico	Building automation	Sistemi di schermatura	Illuminazione efficiente	(Micro) cogenerazione	Impianti fotovoltaici	Infrastrutture di ricarica	Sistemi di termoregolazione
PA															
Conto Termico															
Superbonus															
Ecobonus															
PREPAC															
FNEE															

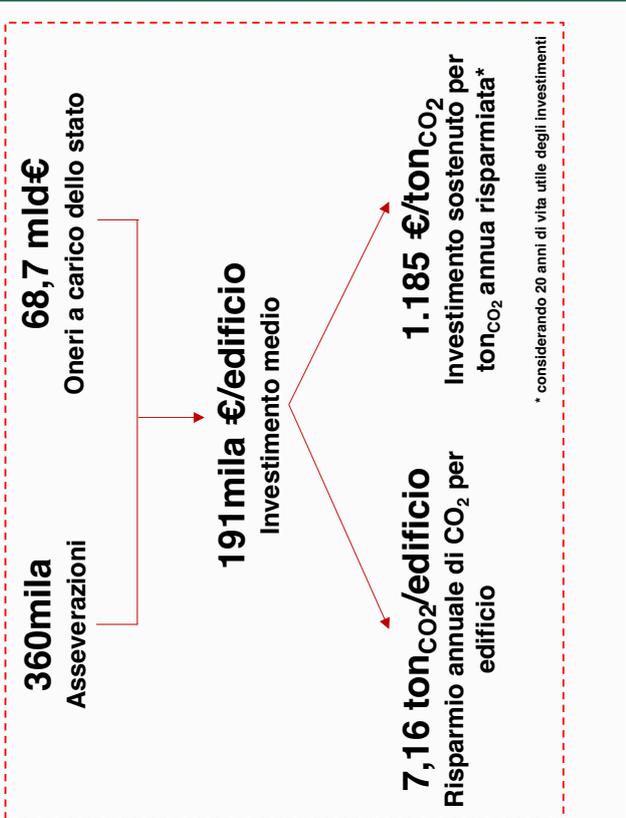
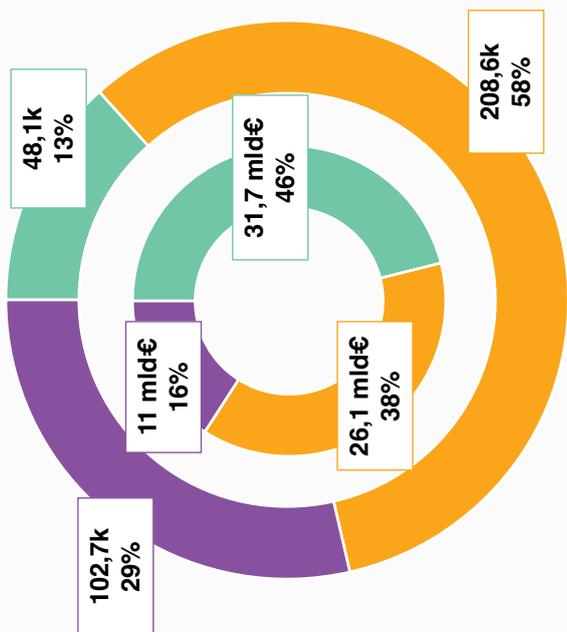
- Impianto di climatizzazione
- Involucro dell'edificio
- Rinnovabili
- Automazione / Inf. Ricarica

Nota: PREPAC (Programma di Riqualificazione Energetica della Pubblica Amministrazione), FNEE (Fondo Nazionale Efficienza Energetica)



L'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% (DATI SINO AL 31.12.2022)

Asseverazioni e oneri a carico dello stato



* considerando 20 anni di vita utile degli investimenti

■ Condomini ■ Edifici unifamiliari ■ U.I. funzionalmente indipendenti

Fonte: rielaborazione E&S da dati ENEA, rapporto ANCE, rapporto ANCE, rapporto Nomisma, rapporto CNI

Nota: il risparmio annuale di CO₂ e l'investimento per ton_{CO2} risparmiata sono stati stimati sugli edifici realizzati entro l'anno solare 2022, pari al 75% delle asseverazioni.

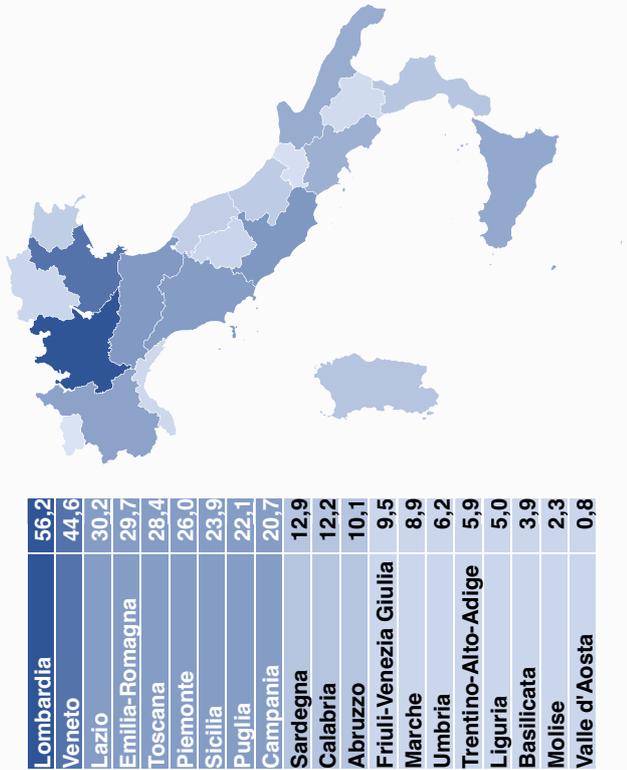


POLITECNICO MILANO 14863



L'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% (DATI SINO AL 31.12.2022)

Distribuzione delle asseverazioni per regione [migliaia]



La ripartizione degli interventi



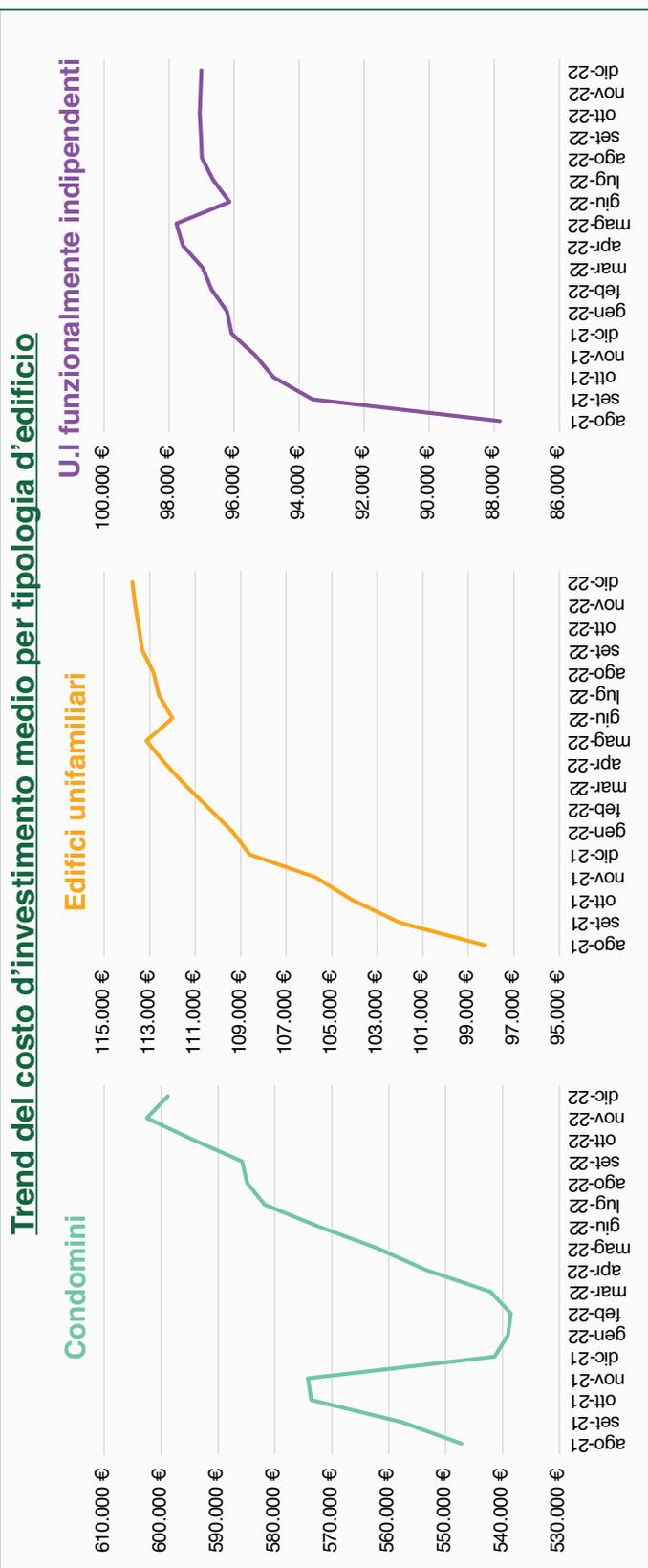
- (+)** L'80% degli interventi in soluzioni *capital-intensive* ad alto tempo di ritorno
- (-)** Gli interventi «trainati» sono risultati poco rilevanti
- (-)** Quasi assenti gli interventi in *building automation* e ridotta anche la quota di «generazione distribuita»

Fonte: rielaborazione E&S da dati ENEA, allegato 3 della risposta in tema di riduzione del fabbisogno energetico in sede della Camera dei Deputati del 13 luglio 2022.



POLITECNICO MILANO 1863

L'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% (DATI SINO AL 31.12.2022)



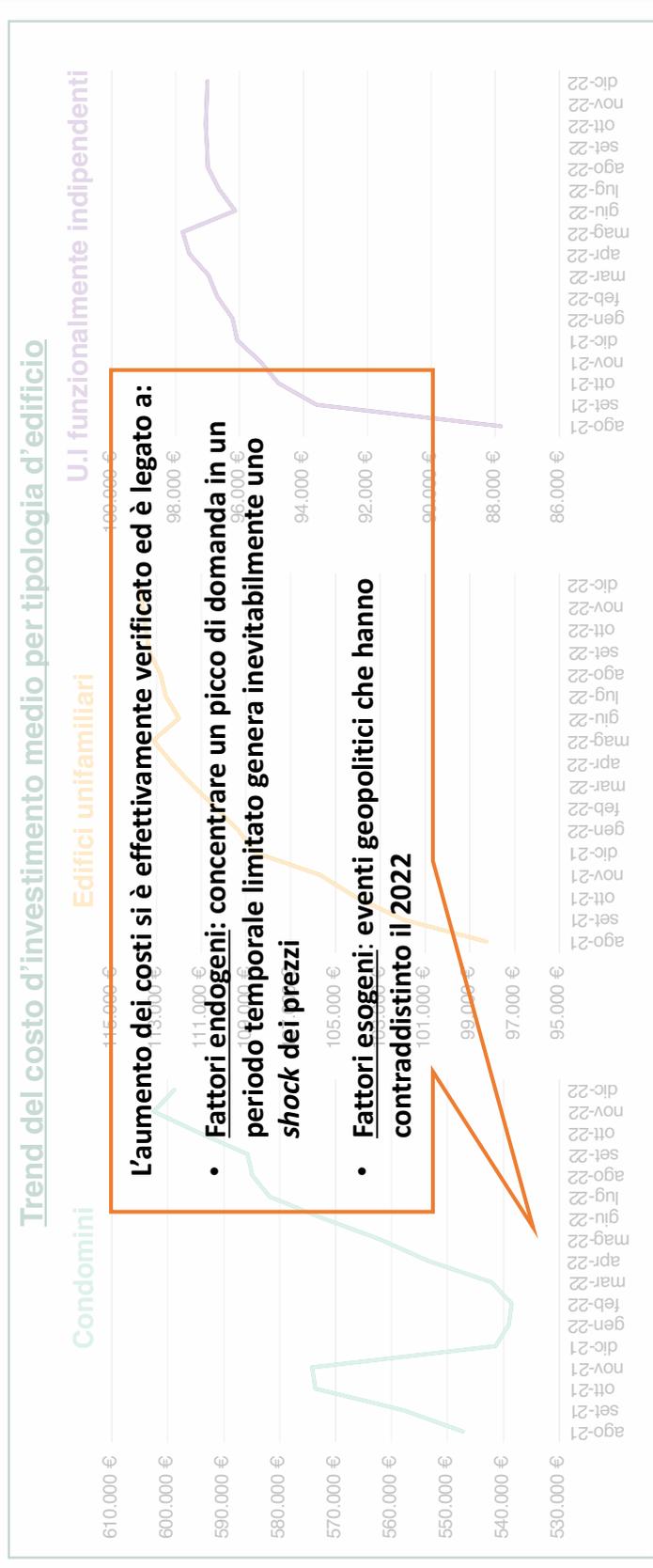
Fonte: rielaborazione E&S da dati ENEA



POLITECNICO MILANO 1863



L'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% (DATI SINO AL 31.12.2022)



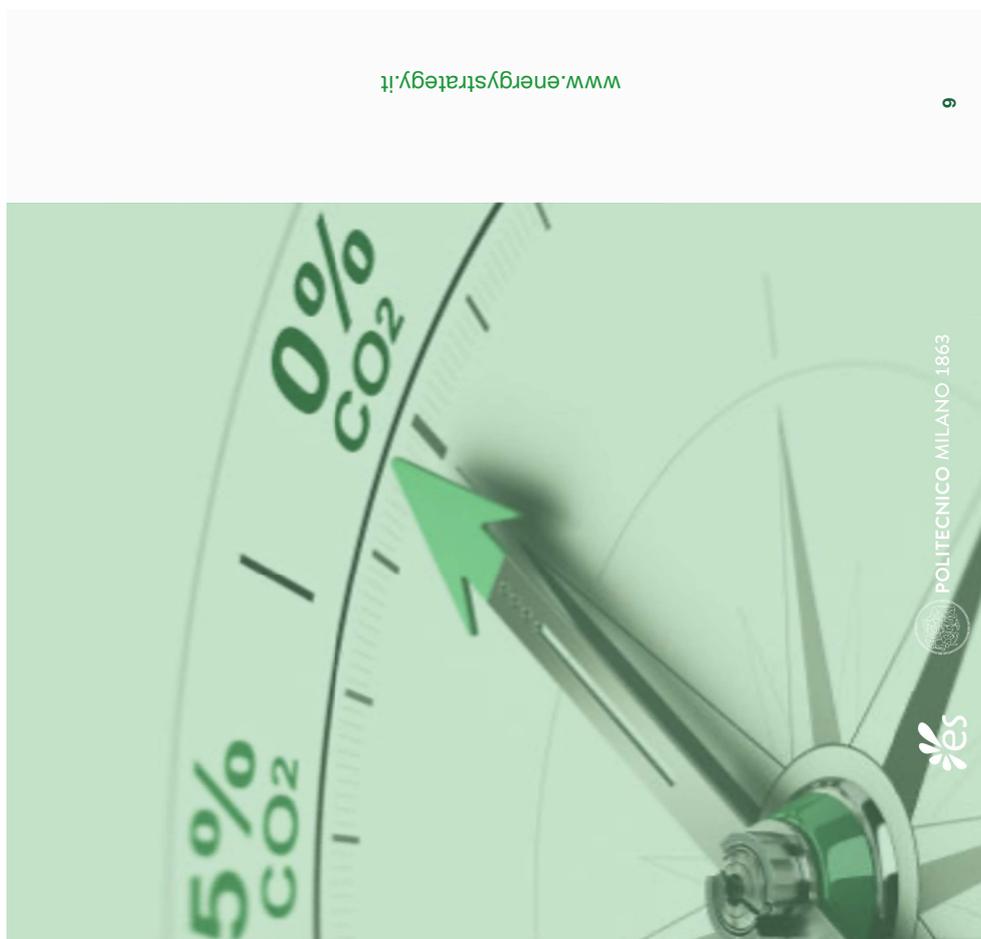
Fonte: rielaborazione E&S da dati ENEA



INDAGINE CONOSCITIVA AULA VIII COMMISSIONE CAMERA DEI DEPUTATI

Prof. Davide Chiaroni
Ordinario di Strategia e Marketing
Co-fondatore Energy & Strategy
Politecnico di Milano

11.05.2023



ALLEGATO 3



Roma, 10 maggio 2023
VIII Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici
Camera dei Deputati

**Audizioni informali nell'ambito dell'indagine conoscitiva
sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia**

Audizione di Matteo Leonardi
Presidente ECCO





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

PREMESSA: UN PATRIMONIO EDILIZIO INEFFICIENTE E UNA POVERTÀ ENERGETICA IN CRESCITA

Il patrimonio edilizio esistente è fortemente vetusto e inefficiente, con consumi che nel settore residenziale variano attorno a un valore medio di 145 kWh/m² – l'Italia è al terzo posto in Europa, dopo Spagna e Bulgaria, con più del 70% degli edifici caratterizzati da basse prestazioni energetiche¹. Oltre il 65% del patrimonio residenziale ha più di 45 anni, ovvero è precedente alla legge n. 373 del 1976, primo provvedimento contenente indicazioni sul risparmio energetico². Secondo il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica, gestito dall'ENEA, oltre il 70% degli oltre 4 milioni di APE certifica una classe energetica inferiore o uguale alla classe E³. Questo pesa sul fabbisogno energetico medio delle abitazioni – 2,5 volte superiore rispetto a quelle costruite con maggiori requisiti sull'efficienza energetica nel periodo 2016-2021⁴ - e di conseguenza sulla domanda finale del settore. Il settore civile è infatti responsabile di circa il 43% dei consumi finali di energia (49 Mtep su un consumo totale di 113 Mtep) e di oltre il 18,7% delle emissioni dirette (dato 2019⁵).

Il 70% dei consumi del settore residenziale è imputabile alla climatizzazione estiva e invernale, nella quale prevale l'utilizzo dei combustibili fossili. Il gas naturale copre oltre il 50% dei consumi e rappresenta la principale fonte di energia, seguito dai biocombustibili con quasi il 20% e dall'energia elettrica con il 19%⁶. L'aumento dei costi energetici, avvenuto a partire dall'autunno 2021 ed esacerbato dall'invasione russa in Ucraina, ha messo in evidenza come l'elevata dipendenza dal gas naturale nel riscaldamento domestico esponga fortemente le famiglie italiane ai rischi legati alla volatilità dei prezzi dei combustibili fossili. Con immobili energeticamente inefficienti, una famiglia italiana tipo ha speso oltre 1.420 euro in più rispetto al 2021 - un incremento del 65% per la bolletta gas e del 108% per quella elettrica.

Dei 32 milioni di abitazioni ad uso residenziale in Italia, di cui il 22% risulta inoccupato, meno del 3% (836.000 abitazioni) sono alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)⁷. Di questi, circa 55 mila (7%) risultano sfitti per diverse ragioni⁸. Tra queste anche l'inadeguatezza delle prestazioni energetiche e quindi la necessità di interventi tempestivi di manutenzione e riqualificazione energetica.

Ai dati sull'inefficienza del patrimonio edilizio italiano, si affiancano quelli sul reddito netto medio annuo delle famiglie residenti in Italia. Secondo l'indagine del sistema statistico Eu-Silc del 2021⁹, il reddito delle famiglie ha registrato un calo dall'indagine 2020, passando da una media annua di 33.106 euro a 32.812 euro. Nel 2021, poco più di un

¹ http://bpie.eu/wp-content/uploads/2017/12/State-of-the-building-stock-briefing_Dic6.pdf

² Legge n. 3733 del 1976 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici"

³ <https://siape.enea.it/caratteristiche-immobili>

⁴ <https://www.pubblicazioni.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=555&catid=3&m=0&Itemid=101>

⁵ <https://www.isprambiente.gov.it/files2022/pubblicazioni/rapporti/r363-2022.pdf>

⁶ <https://www.ufficienzaenergetica.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=554&catid=9&Itemid=101>

⁷ <https://www.federcasa.it/appello-di-federcasa-e-federcostruzioni-in-italia-servono-300mila-nuove-case-popolari/>

⁸ <http://cms.federcasa.it/download.aspx?id=a9b3ad22-ea62-4c4b-8c60-8c89c52d10ee>

⁹ Il periodo di riferimento è l'anno solare precedente a quello di indagine.





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

quarto della popolazione è a rischio di povertà o esclusione sociale (25.4%), con le percentuali più alte fra le coppie con tre o più figli (41.1%), le persone sole con meno di 65 anni (34.6%) e monogenitori (33.1%)¹⁰. Gli ultimi dati sulla povertà energetica in Italia, emersi dal Rapporto annuale dell'Osservatorio Italiano sulla Povertà Energetica (OIPE), risalgono al periodo 2016 – 2018, dove si attestava già un aumento dello 0,1% l'anno (40 mila famiglie in più) per un totale di 2,3 milioni di famiglie¹¹. Da allora, visto il susseguirsi di crisi – pandemica, economica, energetica -, la povertà energetica rischia di essere in forte aumento¹².

Il contesto normativo europeo

Il 14 luglio 2021, la Commissione europea ha presentato un pacchetto di proposte legislative - *Fit for 55* - volte ad allineare la normativa dell'Unione Europea (UE) in materia di clima ed energia all'obiettivo di raggiungere la neutralità climatica dell'UE entro il 2050 e a quello di ridurre, entro il 2030, le emissioni nette di gas a effetto serra di almeno il 55% rispetto ai livelli del 1990. Tra gli strumenti legislativi previsti all'interno del pacchetto, assumono particolare rilevanza per il settore edilizio i seguenti:

- la modifica della Direttiva UE sull'Efficienza Energetica (DEE), approvata lo scorso marzo, che reitera il concetto di *energy efficiency first* e pone l'obiettivo di raggiungere una riduzione del consumo di energia finale a livello di UE di almeno l'11,7% nel 2030 rispetto alle previsioni di consumo energetico per il 2030 formulate nel 2020.
- la proposta di revisione della direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia (EPBD – “Case Green”) che introduce requisiti minimi di prestazioni energetica per promuovere la trasformazione del settore. Il testo adottato dal Parlamento Europeo prevede che il 15% del patrimonio edilizio con le prestazioni peggiori raggiunga per gli edifici pubblici e non residenziali la classe E entro il 2027 e la classe D entro il 2030, mentre per gli edifici residenziali si avranno tre anni in più¹³;
- la direttiva sulla promozione delle energie rinnovabili con l'obiettivo di aumentare gradualmente la quota rinnovabile per il riscaldamento e il raffrescamento, stabilendo una quota indicativa di almeno il 49% di energia rinnovabile per gli edifici al 2030.

Per ridurre le emissioni del settore e raggiungere la neutralità climatica al 2050, contestualmente al miglioramento dell'efficienza energetica e allo sviluppo delle energie rinnovabili, è fondamentale elettrificare i consumi finali, in particolare quelli termici. In quest'ottica il piano RePowerEU prevede di anticipare la diffusione delle

¹⁰ Dati EU-Silc, periodo di riferimento 2020-2021. Data di pubblicazione 10 ottobre 2022. <https://www.istat.it/it/archivio/275630>

¹¹ <https://www.enea.it/it/Stampa/news/energia-enea-in-italia-oltre-2-3-milioni-di-famiglie-in-poverta-energetica>

¹² https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2022/09/03/energia-cgia-9-milioni-gli-italiani-a-rischio-poverta_d7b68480-30dc-41d5-97cc-5cbc00fc3b20.html

¹³ Secondo le prime indicazioni e stime con il nuovo sistema di classificazione previsto dalla Direttiva UE circa il 25-30% degli edifici residenziali dovrà essere riqualificato al 2033. In classe energetica G, infatti, rientreranno il 15% degli edifici peggiori, mentre le altre classi (da A a F) dovranno essere ricalcolate e ricalibrate dai singoli Stati Membri sulla base delle caratteristiche del patrimonio edilizio nazionale, assicurando una distribuzione uniforme e bilanciata dell'ampiezza delle singole fasce.





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

pompe di calore elettriche e raddoppiarne il tasso di installazione, con importanti benefici in termini ambientali e di autonomia e sicurezza energetica.

Gli strumenti di incentivazione esistenti

I meccanismi di supporto sono uno strumento indispensabile per la decarbonizzazione del patrimonio edilizio esistente e il conseguimento degli obiettivi climatici assunti a livello nazionale ed europeo.

Le politiche avviate dall'Italia negli ultimi anni per l'efficientamento energetico e la riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare pubblico e privato hanno permesso di conseguire un risparmio energetico cumulato di 23,2 Mtep per gli anni 2014-2020 (il 91% dell'obiettivo minimo stabilito ai sensi dell'articolo 7 della Direttiva 2012/27/UE). L'Ecobonus, in vigore dal 2007, è risultato essere una misura poco mirata al risparmio e alla diminuzione delle emissioni, almeno guardando al costo per tonnellata di CO₂ abbattuta, proprio perché legato da qualsiasi misura della riduzione effettiva dei consumi (post-intervento). Ciò è ancora più valido per i bonus sulle ristrutturazioni generiche (Bonus Casa), che mancano totalmente di condizionalità rispetto agli obiettivi di efficienza energetica. Inoltre, l'impianto dei bonus per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico ha avuto un impatto perlopiù regressivo, agevolando in misura crescente i redditi elevati, sia per numerosità di ricorso agli incentivi, sia per importo dei lavori. L'Ufficio Parlamentare di Bilancio¹⁴ stima che la metà dell'ammontare totale delle detrazioni (fino al 2020) sia stato fruito da poco più del 10% delle classi di contribuenti più ricche, con una maggiore distribuzione (60%) nelle regioni del Nord.

Al contrario, il Superbonus 110%, grazie all'aliquota più alta, allo strumento di sconto in fattura e alla cessione del credito, ha raggiunto una platea di beneficiari più ampia. Nonostante la disponibilità di dati ancora limitata, la fruizione delle agevolazioni nei Comuni a reddito più basso risulta effettivamente maggiore nel passaggio da Ecobonus a Superbonus. Tuttavia, anche il costo per le casse dello Stato è decisamente più elevato. In soli due anni con il Superbonus sono stati ammessi a detrazione oltre 72 miliardi di euro (marzo 2023), più del doppio degli investimenti attivati dal 2014 al 2021 con l'Ecobonus. Ciò ha sicuramente rimesso in moto un settore chiave dell'economia italiana, generando una crescita rilevante del PIL, ma in termini di risparmio energetico unitario ha generato un costo non trascurabile: circa 6 Euro/kWh/anno rispetto ai 2,8 Euro/kWh/anno dell'Ecobonus¹⁵.

Dal punto di vista dei consumi, il requisito del salto delle due classi energetiche ha generato risparmi energetici maggiori. Secondo l'analisi dell'Ufficio Parlamentare di Bilancio, nel 21,4% degli interventi conclusi entro il 2022 (pari a circa 20 miliardi dei 72 del totale degli interventi ammessi a detrazione a fine marzo 2023) si è conseguita una riqualificazione energetica profonda, corrispondente cioè a risparmio energetico medio superiore all'82%. L'Ufficio Bilancio stima, inoltre, che il 21,5% delle unità immobiliari riqualificate sia in grado di generare il 70% del totale di kW annui risparmiati, assorbendo

¹⁴ Audizione della Presidente dell'Ufficio parlamentare di bilancio nell'ambito dell'indagine conoscitiva sugli strumenti di incentivazione fiscale con particolare riferimento ai crediti d'imposta - Commissione 6° del Senato della Repubblica (Finanze e tesoro) -2 marzo 2023.

¹⁵ Elaborazione da dati Enea Report Detrazioni 2022 (al 31 dicembre 2021).





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

il 28% delle risorse investite. Ciò rende evidente la necessità di ottimizzare e indirizzare le risorse prioritariamente verso gli edifici con le prestazioni energetiche peggiori, che mostrano i maggiori potenziali di risparmio, anche in ottica di allineamento alla Direttiva Europea EPBD. Tale urgenza di ottimizzazione emerge anche dall'ultimo rapporto *“Le emissioni di gas serra in Italia: obiettivi di riduzione e scenari emissivi”* pubblicato da ISPRA, secondo il quale le politiche correnti (incluse quelle individuate dal PNRR, tra cui il Superbonus) il settore edilizio sarà in grado di raggiungere una riduzione delle emissioni di appena l'1% (rispetto a quanto si avrebbe senza interventi) con un trend che, considerando l'inerzia storicamente registrata dal settore, risulta insufficiente al conseguimento degli obiettivi 2030. Con le misure oggi in vigore il gas naturale rimarrebbe la principale fonte tra i vettori energetici utilizzati nel settore.

PROPOSTE DI REVISIONE

A fronte delle suddette considerazioni riteniamo sia fondamentale valutare i seguenti punti per la revisione dei meccanismi di incentivazione “Super/Eco bonus”:

- 1) **Una razionalizzazione dei meccanismi di supporto nel settore edilizio.** Gli schemi di incentivazione si sono stratificati nel corso degli anni con obiettivi spesso differenti (di rilancio del settore delle costruzioni, di efficientamento energetico, di ordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia), creando una struttura complessa e poco stabile nel tempo. Il riordino delle detrazioni e deduzioni non dovrebbe prescindere da una maggiore definizione del bene “casa” in ottica di garanzia di efficienza energetica ed elettrificazione dei consumi finali. La nuova DEE e più in generale la crisi energetica di questo anno, così come le implicazioni in termini di costo energetico per una mancata adeguatezza del parco immobiliare italiano, suggeriscono di impostare un sistema di detrazioni fiscali commisurato a criteri di efficienza e decarbonizzazione, che assicuri un accesso equilibrato ed equo alle risorse pubbliche, bilanciando le diverse componenti che motivano l'esistenza di un incentivo.
- 2) **Introdurre nel sistema dei bonus maggiori condizionalità rispetto agli obiettivi di decarbonizzazione.** A fronte di un considerevole costo per lo Stato, gli interventi devono assicurare il raggiungimento di una classe energetica elevata (A) e garantire un'efficace riduzione delle emissioni. Gli attuali requisiti del Superbonus, poco ambiziosi rispetto alle prestazioni energetiche dell'edificio e ai potenziali di risparmio (miglioramento di sole 2 classi energetiche), generano una spesa per lo Stato non proporzionata ai risultati conseguiti. L'Ecobonus non prevede un obiettivo minimo di efficientamento da conseguire. Una ristrutturazione profonda ha una durata di oltre 30 anni. In questo orizzonte temporale tutte le abitazioni, per assicurare la sicurezza di chi le abita e garantire un trend di riduzione delle emissioni allineato agli obiettivi nazionali, dovranno avere raggiunto degli standard di consumo coerenti con la strategia energetica e climatica. In Italia vi è già un generoso Bonus Casa (al 50% sino al 2024, 36% se non rinnovato); nel momento in cui si incrementa la detrazione, tale





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

onere (per lo Stato) aggiuntivo deve essere motivato dal raggiungimento di standard elevati (classe A). Tali requisiti dovranno includere non solo criteri di efficienza, ma anche di riduzione delle emissioni, la cui valutazione dovrebbe essere contenuta all'interno della certificazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) congiuntamente con il consumo energetico.

- 3) **Requisiti elevati assicurano che la spesa pubblica sia indirizzata allo sviluppo di un settore con benefici e vantaggi durevoli per tutti.** Le classi più abbienti hanno solitamente un maggiore accesso ai bonus edilizi. La spesa pubblica persegue però una molteplicità di obiettivi tra cui guidare lo sviluppo del comparto edile verso soluzioni tecnologiche più efficienti, fornendo la spinta necessaria per riqualificare la forza lavoro. Grazie all'innovazione tecnologica e a un aumento della domanda e dell'offerta, i costi delle tecnologie "pulite", oggi non accessibili a tutti, vedranno una riduzione. La mancanza di ambizione fa sì che, a fronte di un elevato costo per lo Stato, non vengano promosse queste innovazioni e pratiche che, nel medio termine, rendono accessibili i benefici degli incentivi a tutte le classi economiche.
- 4) **Ridurre (anche in termini di importo) l'accesso agli incentivi per quelle soluzioni tecnologiche non più compatibili con il percorso di decarbonizzazione e di elettrificazione dei consumi.** A fronte della proposta della Commissione Europea di vietare la vendita delle caldaie a gas entro il 2029 (Direttiva Ecodesign), la spesa pubblica deve essere indirizzata verso quelle soluzioni (pompe di calore elettriche) che oggi hanno costi più elevati di quelle tradizionali, ma che assicurano l'uscita dalle fossili e il raggiungimento di emissioni nette zero. L'installazione di un nuovo sistema impiantistico ha una durata di 15-20 anni. Investire importanti soldi pubblici in tecnologie destinate a uscire dal mercato rallenta la transizione, dà un segnale sbagliato al settore e non protegge i consumatori finali dai rischi legati alla dipendenza dai combustibili fossili, risultando in un'allocazione di risorse poco efficiente. Diversi Paesi europei (Austria, Belgio, Danimarca, Francia, Germania, Paesi Bassi, Irlanda, Norvegia, regno Unito) hanno già iniziato a pianificare una progressiva uscita delle caldaie a gas come tecnologia per il riscaldamento domestico¹⁶.
- 5) **Una stabilizzazione degli incentivi.** Un meccanismo di supporto chiaro e duraturo permette una crescita coordinata del settore delle costruzioni. Aver dato al Superbonus un orizzonte temporale ristretto (fino al 2025), con continue modifiche nel tempo, ha creato una pressione sulla domanda, innescato dinamiche speculative e la crescita di disuguaglianze, e non ha permesso alle imprese di programmare azioni e investimenti anche sul medio/lungo termine. La mancanza di una strategia di medio/lungo periodo degli strumenti di incentivazione (fino al 2030) e di standard adeguati di efficientamento energetico impedisce sia una sostenibile espansione

¹⁶ <https://betterwithoutboilers.com/>





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

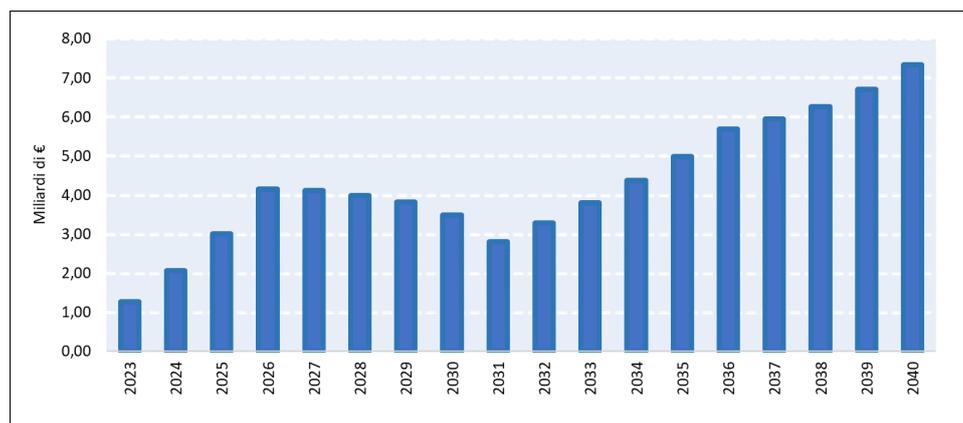
della filiera delle costruzioni (e indotte associate) sia un miglioramento del patrimonio edilizio graduale e allineato agli obiettivi nazionali ed europei.

- 6) **Creare strumenti finanziari specifici per l'edilizia residenziale pubblica e mantenere la possibilità di cessione del credito per gli incapienti e i redditi più bassi.** La riqualificazione degli edifici popolari è un prezioso strumento per combattere la povertà energetica e rivitalizzare interi quartieri. Data la complessità del tema e le connessioni con altre questioni, come il rilancio economico e occupazionale, la partecipazione sociale e la rigenerazione urbana, serve un programma nazionale che accompagni e assicuri anche alle classi più vulnerabili di accedere ai benefici della transizione energetica.

Una stima preliminare delle risorse necessarie

Alla luce delle precedenti linee guida, abbiamo stimato le risorse pubbliche necessarie a coprire un meccanismo di incentivazione (una revisione dell'Ecobonus) destinato a interventi di efficientamento energetico in grado di assicurare la decarbonizzazione del settore residenziale. La stima per il 2023-2040 [fig. 1] si basa sulle seguenti ipotesi: a) un tasso di riqualificazione profonda che sale dal 0,4% nel 2023 al 4,0% al 2040; b) per gli edifici condominiali un incentivo del 90% fino al 2025, che scende al 75% nel periodo 2025-2030 e al 50% nel 2030-2040, mentre per gli edifici unifamiliari un incentivo del 65% fino al 2025, che scende al 50% nel 2025-2030 e successivamente al 36% fino al 2040; c) inizialmente il rimborso è riconosciuto attraverso 5 quote annuali, che salgono a 10 a partire dal 2025. Fino al 2030 l'investimento pubblico è in media di 3,2 miliardi di Euro/anno, che aumentano a 5,1 miliardi di Euro/anno tra il 2030 e il 2040.

Figura 1. Stima delle risorse pubbliche necessarie a incentivare lo schema di Ecobonus nel periodo 2023-2040. Fonte: Elaborazioni ECCO





THE ITALIAN CLIMATE CHANGE THINK TANK

Tali risorse necessitano di adeguata copertura finanziaria. Per accompagnare il nuovo schema dell'Ecobonus abbiamo ipotizzato i seguenti interventi che interessano sia la fiscalità energetica che gli oneri ambientali, il cui disequilibrio tra tariffa elettrica e gas rappresenta oggi una barriera all'elettrificazione dei consumi. Questo per recuperare le risorse necessarie a garantire una sostenibilità di lungo periodo degli incentivi, rendere l'attuale regime di tassazione dell'energia coerente con il percorso di integrazione dei sistemi verso una progressiva elettrificazione degli usi finali e accompagnare famiglie e imprese negli sforzi di decarbonizzazione, efficienza e indipendenza energetica.

- In linea con la revisione della Direttiva UE sull'Emission Trading System (ETS), che estende il **sistema dell'ETS al settore degli edifici e dei trasporti (ETS2)**, indirizzare queste entrate al finanziamento degli interventi di efficientamento energetico. Considerando un prezzo di 45 Euro/tCO₂ si stima, in media, possibili entrate per l'applicazione dell'ETS2 al riscaldamento domestico pari a 1,5 miliardi di Euro/anno.
- Prevedere **un riequilibrio delle componenti parafiscali e degli oneri ambientali tra tariffa gas e tariffa elettrica**, destinando parte del gettito al finanziamento della transizione nel settore edilizio (circa il 30%). In media nel periodo 2023-2040 si stimano possibili risorse per oltre 1,7 miliardi di Euro/anno.



AUDIZIONE PARLAMENTARE



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

**Indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli
incentivi in materia edilizia**

**VIII Commissione Ambiente
Camera dei Deputati**

10 maggio 2023



PREMESSE

I processi di transizione ecologica degli edifici costituiscono parte rilevante dei progetti di trasformazione in senso sostenibile delle nostre economie. Questo perché gli impatti ambientali generati dagli immobili, nel loro intero ciclo di vita, sono considerevoli: a livello globale il 30% delle materie prime viene impiegata per la costruzione di edifici, mentre il 40% dei rifiuti solidi deriva dai processi di smaltimento. Il settore immobiliare genera il 36% delle emissioni di CO² dell'Unione europea e in Italia, come in Europa, queste emissioni derivano per il 70% dagli edifici residenziali e per il 30% dal resto degli edifici pubblici e privati.

Il tema delle politiche a supporto dell'efficientamento energetico degli edifici ha assunto negli ultimi anni notevole rilevanza. L'Unione Europea, ormai già nel corso della precedente Legislatura, ha definito target di efficienza molto ambiziosi e sta lavorando alla revisione della Direttiva quadro che regola i processi e gli obiettivi per gli edifici c.d. green (Direttiva EPBD). Questa impostazione comporta necessariamente un ripensamento profondo del sistema di incentivi attualmente previsto in Italia nel senso, anche, di una maggiore valorizzazione della partnership pubblico – privata che dovrà diventare modalità primaria per l'attuazione degli investimenti green nell'immobiliare, sollevando il bilancio pubblico da oneri non sostenibili nel lungo periodo.

L'approccio di incentivazione della transizione ecologica degli edifici deve essere visto, infatti, in un'ottica di lungo periodo. Come più volte sostenuto da questa Associazione, il sistema degli incentivi come è stato fin qui concepito in Italia - negli ultimi tre anni trainato dal c.d Superbonus - non si è rivelato in grado di conseguire il raggiungimento degli obiettivi fissati per il settore dell'edilizia. Infatti, a fronte di un impiego assai significativo di risorse pubbliche, si sono registrati risultati modesti sull'ammodernamento complessivo dello stock immobiliare italiano, sulla messa in sicurezza sismica e sul risparmio energetico.

Negli anni a venire, le politiche pubbliche per la transizione ecologica dovranno essere modulate tenendo in considerazione sia l'apporto del settore privato (inclusi gli investitori professionali del risparmio gestito, quali i fondi immobiliari, le società di investimento immobiliare quotate e non, le compagnie assicurative, le casse di previdenza, etc.), sia le specificità dello stock immobiliare italiano, sia il sistema della proprietà, che in Italia si distingue nettamente da quella di altri grandi Paesi europei.

L'IMPATTO DEGLI INCENTIVI FISCALI IN EDILIZIA

Al fine di valutare correttamente l'impatto dei bonus edilizi sull'efficientamento energetico degli edifici negli ultimi anni, occorre confrontare i risultati effettivamente ottenuti con il costo sostenuto da parte della collettività. Solo in questo modo, infatti, possiamo dimostrare l'efficacia



di un sistema di incentivi che, come anticipato, nei prossimi anni, dovrà essere necessariamente rivisto per raggiungere gli obiettivi condivisi insieme ai nostri partner europei.

I dati sul sistema dei bonus - per come sono stati strutturati fino ad oggi - dimostrano la loro insostenibilità per le finanze pubbliche. Nel caso del cd. "Superbonus", il principale e più utilizzato tra i bonus edilizi, ENEA riporta, alla fine di aprile, circa 65 miliardi di investimenti effettuati il cui costo è a carico dello Stato, intervenuti su circa 400.000 immobili. Numeri importanti, ma non sufficienti se paragonati alla quantità di edifici in Italia, residenziali e non residenziali, che consta di circa 15 milioni di edifici. Per quanto riguarda la parte residenziale, i circa 12 milioni di immobili ricadono ancora oggi in larghissima parte - il 57% - nelle ultime due classi energetiche, la G e la F.

Tuttavia, una dei principali fattori che incidono negativamente sulla composizione del patrimonio abitativo riguarda il prodotto nuovo. Gli edifici di nuova costruzione raggiungono, nella maggioranza dei casi, i migliori standard qualitativi in termini di materiali, tecniche di costruzione, impiantistica e, sotto questo profilo, l'Italia si trova ancora svantaggiata rispetto a Paesi come Francia e Germania che hanno investito per incentivare la costruzione di case nelle più alte classi energetiche o hanno previsto incentivi inferiori rispetto a quanto fatto in Italia ma di lungo periodo.

La realizzazione media annua di nuovi edifici residenziali in Italia è passata da poco meno di 200 mila edifici all'anno negli anni '60 e '70, a meno di 30.000 tra 2011 e 2019, contribuendo ad accrescere la vetustà degli immobili. Oltre il 48% dello *stock* immobiliare italiano, infatti, è stato costruito tra il 1946 e il 1980, anni di produzione segnati da modelli caratterizzati da bassa qualità edilizia e in assenza di normativa antisismica, introdotta solo nel 1974; inoltre, il 65% del parco edilizio totale è precedente alle prime normative sul risparmio energetico. Da ciò risulta che poco più di un quarto del patrimonio residenziale italiano ha meno di 40 anni e circa un decimo, meno di 20 anni.

Infine, considerato che il settore residenziale rappresenta il 28% dei consumi finali di energia del Paese, il patrimonio edilizio esistente rappresenta un settore con elevatissime potenzialità di risparmio energetico ma in cui i costi elevati degli investimenti costituiscono una criticità che può essere affrontata solo con un insieme di incentivi diversificato per tipologia dell'investitore.

LE PROPOSTE PER RILANCIARE L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Confindustria Assoimmobiliare ritiene che si urgente predisporre interventi "sistemici" che non si concentrino esclusivamente su singole unità immobiliari, ma che perseguano obiettivi multipli in modo stabile nel tempo. La transizione green degli immobili dovrà necessariamente seguire il modello implementato per la transizione delle fonti di produzione energetica, iniziata nei primi anni 2000 ed ancora oggi in corso. Per gli edifici, sarà probabilmente necessario un orizzonte



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

temporale di 20-30 anni, motivo per cui diventa necessario introdurre politiche sostenibili in medio-lungo periodo e che, necessariamente, dovranno partire al più presto.

È fondamentale, a nostro avviso, che l'insieme delle misure che dovranno essere individuate da Parlamento e Governo tengano conto delle diverse tipologie di proprietari immobiliari; esistono, infatti, necessità diverse a seconda della diversa proprietà immobiliare, cui occorre rispondere attraverso strumenti che meglio si adattano alle possibilità, agli obiettivi e alle esigenze delle varie tipologie.

Nel caso del settore residenziale, larga parte del patrimonio italiano è in mano alle famiglie - su circa 32 milioni di unità abitative circa il 73% (23,5 milioni) sono occupate dai rispettivi proprietari, mentre il 14% (4,6 milioni), sono quelle locate - ed è necessario che i futuri provvedimenti tengano conto del diverso impatto della riqualificazione della propria abitazione sulle diverse fasce di reddito. Nello specifico:

1. I provvedimenti più consistenti in termini di risorse e con ampie platee di beneficiari, quelli che comportano contributi a fondo perduto o con detrazioni - come nel caso dei più recenti bonus edilizi - dovrebbero essere riservati a quelle fasce di popolazione che non sarebbero diversamente in grado, attraverso i propri mezzi, di affrontare i costi per la riqualificazione delle proprie case.
2. Vi sono poi fasce di popolazione, invece, per la quale gli interventi sulla propria abitazione risultano opportuni sia per migliorare la prestazione energetica sia per incrementare il valore della proprietà (ad esempio nella prospettiva di una futura vendita). In questi casi, il limite alla possibilità di fare investimenti in interventi di riqualificazione potrebbe essere individuabile in una immediata indisponibilità di cassa. Per questi contesti, difficilmente lo Stato può farsi carico delle spese con bonus diretti che, se moltiplicati per il numero di edifici su cui intervenire, renderebbero lo strumento estremamente costoso e insostenibile per le finanze pubbliche nel lungo periodo. È ragionevole, dunque, ipotizzare un meccanismo simile a quello già pensato per le imprese, ovvero un Fondo di garanzia sul credito erogato per gli interventi di riqualificazione, dove il sistema bancario, anche sfruttando la possibilità di utilizzare lo strumento dei mutui - già ben conosciuto e utilizzato dalle famiglie - possa erogare più semplicemente un credito funzionale, con lo strumento del Fondo capace di ridurre o addirittura di annullarne il costo. Grazie a una misura di questo tipo, le famiglie avrebbero accesso alla liquidità per effettuare gli interventi, ammortizzabili nel medio periodo attraverso il risparmio sulle bollette energetiche e un apprezzamento del valore del proprio patrimonio immobiliare.

Infine, vi sono immobili che non sono di proprietà delle famiglie ma degli investitori professionali del risparmio gestito (fondi di investimento immobiliare, società immobiliari a capitale fisso,



società di investimento immobiliare quotate e non, compagnie assicurative, casse di previdenza, etc.). Anche in questo caso, non riteniamo necessario introdurre incentivi che aggravino in maniera significativa le casse dello Stato. Negli ultimi due anni Confindustria Assoimmobiliare ha proposto delle *policies*, ben conosciute dagli investitori, che hanno condotto a ottimi risultati in diversi Paesi europei. Un esempio è costituito dalla norma che consente la detraibilità dell'Iva in acquisto nel caso di investimenti che coinvolgono edifici residenziali, una compensazione ad impatto marginale sul bilancio pubblico, ma che sarebbe molto apprezzato dagli investitori e consentirebbe di rilanciare investimenti molto importanti, fondamentali per il raggiungimento degli obiettivi europei in tema di efficientamento.

Gli investitori immobiliari professionali del risparmio gestito possono giocare un ruolo relevantissimo nell'accelerare il processo di transizione green, non solo per la loro capacità finanziaria, organizzativa e di know how ma anche per la possibilità di agire su un patrimonio immobiliare che include oltre al settore residenziale anche quello degli uffici, degli alberghi e strutture termali, dei centri commerciali, dei centri logistici. L'obiettivo cui tendere è quello di aumentare in modo sensibile il numero degli edifici in classe A considerando l'intero patrimonio immobiliare nazionale, non solo l'edilizia abitativa, e per fare questo tutte le diverse tipologie di proprietari immobiliari devono essere tenute in considerazione nella definizione delle politiche pubbliche la transizione green. È auspicabile quindi un ampliamento dell'ambito soggettivo di applicazione delle future forme di incentivazione a tutti i contribuenti, IRPEF e IRES, per qualsiasi tipo di immobile, destinazione d'uso, natura ed utilizzatore.

Solo in questo modo il mercato sarà in grado di rispondere efficacemente alle sfide della riqualificazione energetica, agendo su immobili che in moltissimi casi stanno raggiungendo il termine del loro ciclo di vita. Sarà quindi importante che le nuove politiche per la transizione green agevolino anche i processi di sostituzione edilizia, prevedendo la demolizione e ricostruzione degli edifici più vetusti (sui quali è inefficace ed economicamente inefficiente agire con singoli interventi), senza consumo di nuovo suolo e contribuendo alla rigenerazione urbana e alla complessiva vivibilità dei quartieri. Si tratta di una sfida complessa, ma fattibile, che gli investitori immobiliari professionali sono in grado di portare avanti creando un nuovo prodotto allineato con le migliori pratiche edilizie, efficiente e sostenibile per un lungo orizzonte di tempo.



Silvia Maria Rovere
Presidente



CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli investitori e degli operatori del settore immobiliare attivi in Italia. I suoi Soci includono investitori istituzionali (quali società di gestione del risparmio, fondi immobiliari, compagnie assicurative, istituti bancari, società immobiliari quotate e non quotate), primari developer italiani e internazionali, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al real estate, studi di ingegneria e di architettura. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantisimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'industry presso gli stakeholder istituzionali; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

CONTATTI

Confindustria Assoimmobiliare

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurizio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

Web www.assoimmobiliare.it

LinkedIn www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare

PAGINA BIANCA



19STC0036830