

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

11.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 15 GIUGNO 2023

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE MAURO ROTELLI

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:			
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3	Simiani Marco (PD-IDP)	6
INDAGINE CONOSCITIVA SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MA- TERIA EDILIZIA		Audizione di rappresentanti di Centro Studi Investimenti Sociali (Censis):	
Audizione, in videoconferenza, di rappresen- tanti di Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR):		Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	6, 9, 10, 11
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3, 6	Simiani Marco (PD-IDP)	9
Bonati Antonio, <i>direttore facente funzione dell'Istituto per le tecnologie della costru- zione del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR)</i>	3, 6	Toma Andrea, <i>responsabile area economia, lavoro e territorio del Centro Studi Investi- menti Sociali (CENSIS)</i>	7, 10
		ALLEGATO: Documentazione depositata dai rappresentanti del Centro Studi Investi- menti Sociali (Censis)	12

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.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
MAURO ROTELLI

La seduta comincia alle 9.40.

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 del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR). Ringrazio Antonio Bonati, direttore facente funzione dell'Istituto per le Tecnologie della Costruzione del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR), per la partecipazione ai nostri lavori e gli cedo la parola per lo svolgimento della relazione.

ANTONIO BONATI, *direttore facente funzione dell'Istituto per le tecnologie della costruzione del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR)*. Introduco brevemente il nostro Istituto per le tecnologie della costruzione che fa parte del Consiglio Nazionale delle Ricerche e che si occupa fondamentalmente di tutti i temi delle costruzioni, dall'ingegneria civile, partendo proprio dai materiali, ai sistemi e alle opere, fino alla scala urbana e territoriale.

Io vi parlo dalla sede di San Giuliano Milanese, abbiamo altre quattro sedi territoriali che sono a Padova, L'Aquila, Bari e Napoli.

Operiamo al Dipartimento di ingegneria, ICT e tecnologie dell'energia e dei trasporti del CNR. Ci occupiamo di tecnica e tecnologia della sicurezza delle costruzioni; dei materiali e dei componenti delle tecnologie di nuova concezione per la sostenibilità e la sicurezza; di soluzioni tecnologiche e sostenibili per l'efficienza energetica, la qualità ambientale e acustica di edifici e a scala urbana; di rischio di vulnerabilità, danno e resilienza del patrimonio edilizio costruito in zona sismica; di metodi e strumenti di rilievo e analisi, di rappresentazione delle modellazioni per la riqualificazione dell'ambiente; di condizionamento dell'aria, riscaldamento e refrigerazione. Insomma, tutti i temi che ovviamente impattano sugli aspetti della qualità ambientale e di interesse per questa audizione.

Siamo fortemente caratterizzati per la stretta collaborazione che abbiamo con l'impresa, per cooperare con i fabbricanti dei prodotti da costruzione, più che con i costruttori. Possiamo mettere a loro disposizione importanti e uniche infrastrutture per fare ricerca e valutare i prodotti da costruzione.

Ve ne cito due, perché ci teniamo particolarmente: il primo è un *unicum*, un sistema per provare le facciate a doppia altezza, quindi in scala reale, che associa quelle che sono le valutazioni tradizionali di permeabilità all'aria, tenuta all'acqua, quindi che hanno impatto sull'efficientamento energetico alle prove sismiche. Questo ci permette di fare importanti valutazioni su quelli che sono i rendimenti energetici o gli interventi necessari da fare post sisma, anche per aspetti che riguardano il contenimento energetico.

Oppure abbiamo dei veri edifici in scala reale dove studiamo elementi come le fac-

ciate verdi, il verde pensile, o un edificio *zero energy buildings* realizzato insieme ad altre 16 imprese produttrici di prodotti da costruzione, dove studiamo in scala reale tutti i componenti.

Queste infrastrutture ci permettono di dialogare molto con i produttori di costruzioni, avere forti interazioni e quindi conoscere come si sta muovendo il mercato.

Sull'aspetto della decarbonizzazione abbiamo delle unità di ricerca che studiano: i fluidi naturali in sostituzione dei fluidi sintetici; i nuovi materiali per l'edilizia, in particolare gli isolanti che utilizzano materiali riciclati; soluzioni sostenibili per gli impianti di riscaldamento, di ventilazione, di condizionamento e rigenerazione, come ad esempio le pompe di calore geotermiche; l'uso degli accumuli termici per disaccoppiare domanda e offerta di energia, fondamentale nell'ambito delle fonti rinnovabili e l'integrazione dei servizi termici per l'ottimizzazione dell'utilizzo dell'energia all'interno dell'edificio.

Quindi attraverso le nostre ricerche ci spostiamo poi alla scala urbana, perché con questi studi proponiamo degli interventi, appunto dei protocolli a livello europeo, per l'intervento e la riqualificazione a livello di scala urbana.

Come potete ben capire, gli incentivi edilizi che sono stati messi in campo non spingono tanto alla formazione di nuovi prodotti e allo sviluppo di nuovi prodotti, utilizzano quei nuovi prodotti che noi prima abbiamo studiato e messo in campo con le aziende.

Però va sottolineato un aspetto che ritengo molto importante, di cui vorrei parlarvi.

Dal nostro punto di vista questi incentivi sulla ristrutturazione edilizia hanno spinto molto a qualificare i prodotti, cioè i fabbricanti si sono rivolti a noi in particolare per dare delle caratteristiche e dei propri valori in modo certo, quindi parliamo sostanzialmente di certificazione dei prodotti da costruzione. Tutto ciò nell'ambito del Regolamento UE n. 305 del 2011 sui prodotti da costruzione, che prevede la marcatura CE, che in Italia è declinato attraverso il decreto legislativo n. 106 del 2017.

In estrema sintesi - perché quello della certificazione CE dei prodotti da costruzione è un argomento molto particolare, in quanto differisce da tutto il resto della marcatura CE degli altri prodotti sul mercato - diciamo che veramente in sintesi ci sono due vie per arrivare alla marcatura CE: una per i prodotti normati, quelli più consolidati attraverso delle norme armonizzate di riferimento; una, invece, per i prodotti innovativi, quelli per cui non ci sono ancora i metodi di valutazione definiti e codificati e quindi bisogna crearli.

Il nostro Istituto fa entrambe le cose e lo fa da sempre.

Per i prodotti da costruzione tradizionali siamo organismo notificato, abbiamo l'accreditamento di Accredia e abbiamo un'autorizzazione interministeriale per poter operare. Ma molto più interessante è il discorso sui prodotti innovativi, dove siamo l'unico organismo, come previsto dal decreto legislativo n. 106; l'Istituto per le tecnologie della costruzione, insieme al Consiglio Superiore Lavori Pubblici con il Servizio Tecnico Centrale e il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco del Ministero dell'interno partecipano all'ITAB, Organismo unico di valutazione dei prodotti da costruzione che lavora in ambito europeo attraverso l'EOTA, coordinato dalla Commissione europea.

Queste attività certificative altamente specializzate hanno registrato, in conseguenza diretta degli incentivi messi in campo, un notevole incremento.

Vi faccio alcuni esempi. Abbiamo avuto un incremento per i prodotti isolanti termici, i prodotti innovativi a basso impatto ambientale e i prodotti di rinforzo strutturale. Ad esempio per i prodotti isolanti, parliamo dei sistemi di isolamento esterno, quelli chiamati volgarmente i cappotti, abbiamo avuto un triplicamento delle richieste da parte di produttori nell'ultimo triennio, 2020-2022, rispetto al 2017-2019, il triennio precedente.

Tra l'altro l'ultimo vero scatto c'è stato a dicembre, con la presa efficacia del decreto CAM, sui criteri ambientali minimi, che a dicembre ha dato proprio un impulso per la modifica e la qualificazione di alcuni

prodotti isolanti che sono utilizzati poi nei sistemi a cappotto.

L'altro dato che possiamo portare all'attenzione è quello che riguarda invece il sismabonus, che ha fatto proprio partire la qualificazione di prodotti di rinforzo strutturale innovativi: sono quelli che utilizzano le fibre di carbonio, il basalto, il vetro, in alcuni casi siamo arrivati a trefoli di acciaio immersi in matrici organiche o inorganiche. Lì il percorso è molto più complesso e lungo, perché non c'erano normative da utilizzare per la loro qualificazione e quindi sono state sviluppate in quel percorso che vi ho accennato prima nell'ambito dell'ITAB e dell'EOTA.

A livello europeo abbiamo sviluppato una decina di linee guida (che si chiamano EAD), che sono state pubblicate successivamente sulla Gazzetta dell'Unione europea e diventano riferimento per tutti i produttori che vogliono qualificare questi prodotti.

I rinforzi per la qualificazione del patrimonio immobiliare per le zone sismiche sono sicuramente un intervento dalla comprovata efficienza. Era una delle questioni che ho visto nelle richieste dell'audizione.

Questo ormai è scontato, ITC è anche centro di competenza della Protezione civile, quindi dall'84 interviene in tutti, ahimè, gli eventi sismici e negli interventi post sisma, in particolare su quelli del 2009.

Due nostri ricercatori sono appena rientrati da una missione in Turchia, dove hanno partecipato insieme a delle squadre alla valutazione di 204 edifici scolastici.

Lì è lampante, poi analizzeremo con calma i dati, il fatto che dove sono stati fatti gli interventi di ripristino o negli edifici più recenti praticamente i danni strutturali sono assolutamente minimi; da qui l'importanza degli interventi di riqualificazione.

In questo caso va detto che la nostra ricerca ormai si sta spostando oltre il sistema strutturale e si sta orientando per lo studio dei componenti non strutturali in quest'ambito, perché l'edificio non solo dopo il sisma deve rimanere in piedi, ma essere anche utilizzabile, soprattutto per edifici strategici.

In conclusione, dal nostro particolare osservatorio abbiamo notato come gli incentivi edilizi abbiano portato un notevole incremento delle richieste, provenienti dai fabbricanti di prodotti da costruzione, di qualificazione dei prodotti, in particolare quelli destinati all'efficientamento energetico e al rinforzo strutturale, a tutto vantaggio della corretta informazione tecnica messa a disposizione del mercato. Quando si utilizzano soldi pubblici è giusto che si sappia anche esattamente che tipo di materiale si utilizza e le prestazioni del materiale che si va a utilizzare e non lasciarsi influenzare da *dépliant* pubblicitari.

Tra l'altro questi dati tecnici daranno la possibilità anche di fare le valutazioni di quanto hanno reso in termini energetici, perché avremo dei dati numerici esatti su cui fare i confronti.

Se mi posso permettere un suggerimento, che arriva dalla mia esperienza anche nell'ambito della protezione contro gli incendi, direi che nei prossimi incentivi lo sforzo deve essere quello di pensare alle riqualificazioni non per un esclusivo requisito delle opere, cioè ad esempio non fissarsi solo sul risparmio energetico ma, un po' come è stato fatto col sismabonus, pensare a tutto campo a quelli che sono i requisiti delle opere. Quindi bene la sicurezza strutturale, ma anche ad esempio il comportamento all'incendio.

Qui non voglio allarmare nessuno, però il nostro patrimonio edilizio che è fatto di pietra, calcestruzzo e muratura di fatto adesso è stato rivestito con materiali organici, che dal punto di vista del comportamento all'incendio non sono così affidabili. Questo ci sta spingendo, con il Dipartimento di prevenzione del Ministero dell'Interno e con il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, a studiare metodi veloci di valutazione e di possibile intervento.

Abbiamo visto cosa è successo ad esempio a Roma, ma purtroppo alcuni di questi materiali potrebbero avere in futuro dei comportamenti che da un punto di vista squisitamente energetico sono ottimi, ma poi hanno delle prestazioni che possono avere problemi dall'altra parte.

PRESIDENTE. Grazie dottor Bonati. C'è un intervento da parte del collega Simiani.

MARCO SIMIANI. Grazie presidente. Ringrazio anch'io il dottor Bonati. Volevo fare una domanda, perché l'ultima riflessione che ha fatto è molto importante, ed è la prima volta che emerge in questa serie di audizioni sui *bonus* edilizi, cioè la possibilità di incendio da parte dei cappotti che sono stati inseriti nei vari immobili per efficientare i palazzi.

Credo che questo sia importante e non secondario come elemento, e magari se può essere più preciso, per capire se oggi tutto quello che è stato installato è in materiale ignifugo o no, o comunque quali sono i rischi che ci sono.

Un'altra domanda molto veloce. Io ho visto su internet che esistono delle *start-up* che stanno sviluppando la possibilità di installare nei pannelli stessi dei *microchip* che possano darci in ogni momento e in ogni istante non solo la temperatura o la possibilità di efficientamento che ha quell'immobile, ma soprattutto i possibili rischi di eccessivo calore e d'incendio.

Volevo sapere se voi come CNR avete avuto conoscenza di questo tipo di sviluppo e, se sì, come vi siete comportati.

PRESIDENTE. Grazie onorevole Simiani. Prego, dottor Bonati.

ANTONIO BONATI, *direttore facente funzione dell'Istituto per le tecnologie della costruzione del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR)*. Grazie delle domande.

Per quanto riguarda l'utilizzo di materiali isolanti, ma non solo, anche altri sistemi tipo le facciate ventilate, come dicevo possono aumentare il rischio. Siamo nel campo dell'ingegneria, quindi sapete che il rischio zero non esiste, c'è una probabilità. Quando si inseriscono determinati materiali organici leggeri o ci sono delle ventilazioni si vanno ad aumentare alcuni rischi come l'incendio dall'esterno, che tra l'altro era un aspetto che non era normato a livello nazionale proprio per la nostra tradizione di come venivano fatte le costruzioni.

Devo dire che il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco è intervenuto subito con delle linee guida sull'argomento e ha messo in campo dei presidi in modo tale da limitare al massimo questi rischi. Diciamo che dobbiamo ancora fare delle valutazioni di tipo scientifico e di tipo sperimentale. Entro agosto avrò realizzato un'infrastruttura che permetterà di fare prove di attacco del fuoco dall'esterno, per vedere come si comportano effettivamente in scala reale alcuni prodotti. È un *unicum* anche questo a livello nazionale, perché ci sono in altri Paesi dove appunto avevano già questo problema, ma non esistono in Italia, quindi lo stiamo realizzando come Istituto di tecnologie delle costruzioni e lo metteremo da subito a disposizione anche del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco per gli studi che ne discendono.

Sull'altro aspetto, quello del monitoraggio delle temperature o comunque di altri parametri, fa parte di tutto quell'insieme dell'*urban intelligence*, cioè del creare e avere dati a disposizione per monitorare continuamente il nostro patrimonio o la scala urbana.

Sono dei presidi assolutamente validi che appunto possono essere considerati, specificatamente per l'ambito del fuoco, degli interventi passivi. Cioè lo *sprinkler* tanto per intenderci, lo spruzzo d'acqua che lo attiva, tutto quello che rileva, che monitora, invece è considerato un incremento passivo a ridurre quel rischio.

PRESIDENTE. Ringrazio il dottor Bonati, direttore facente funzioni dell'Istituto per le Tecnologie della Costruzione del CNR, per il contributo reso ai nostri lavori e dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione di rappresentanti del Centro Studi Investimenti Sociali (Censis).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti del Centro Studi Investimenti Sociali (Censis). Ringrazio Andrea Toma, responsabile area economia, lavoro e territorio della fondazione Censis per la partecipazione ai nostri lavori

e gli cedo la parola per lo svolgimento della relazione.

ANDREA TOMA, *responsabile area economia, lavoro e territorio del Centro Studi Investimenti Sociali (Censis)*. Grazie presidente, grazie dell'invito per questa indagine conoscitiva, che per come l'avete impostata ha due obiettivi fondamentali su cui noi abbiamo fatto una serie di valutazioni, cioè quello di valutare l'efficacia degli incentivi fiscali in materia edilizia, compreso il *superbonus* che rappresenta appunto un'esperienza unica per certi aspetti — le valutazioni riguardano quelli che sono gli obiettivi di efficientamento energetico degli edifici soprattutto — e naturalmente anche capire in qualche modo come affrontare la prossima fase, per essere allineati in termini di *effort* per raggiungere questi obiettivi, che sono già fissati al 2030 e al 2050 per tutta una serie di aspetti e anche in relazione a quello che sta accadendo in questi in questi giorni con la revisione del Piano integrato energia e clima che deve essere presentato a breve. Quindi è una fase di impostazione molto forte che bisogna in qualche modo presidiare, anche sulla scorta di quella che è stata l'esperienza degli ultimi anni, soprattutto dell'ultimo biennio, a partire appunto da quando è entrato in gioco il *superbonus*.

La nostra attenzione, come Censis, oltre a quella di analizzare un po' gli impatti economici e occupazionali, che sono stati anche riportati da altri istituti di ricerca — c'è stata veramente una mole molto interessante di studi e di approfondimenti su molti aspetti — noi come Censis, proprio anche per questa indagine conoscitiva, abbiamo in qualche modo cercato di mettere in evidenza quella che è la dimensione sociale di un intervento di questo genere. Alla fine fa parte anche del nostro retroterra culturale, però guardare la società come reagisce di fronte a degli stimoli che vengono dall'alto della politica è importante, perché in qualche modo riusciamo a capire, a orientare e ad accompagnare la società rispetto a degli obiettivi di lungo periodo e a obiettivi di larga portata, come sono quelli che riguardano l'efficientamento energetico degli edifici.

Quindi questo è stato un po' il nostro approccio, cioè quello di presidiare, di valutare e di osservare in questi anni e in questi mesi come la società ha reagito a queste sollecitazioni, che sono state importanti e che hanno naturalmente messo in gioco risorse molto rilevanti con effetti anche occupazionali ed economici importanti, e settoriali dal punto di vista dell'edilizia, anche dal punto di vista macro economico, con risultati non di poco conto per quanto riguarda il prodotto interno lordo e i consumi interni.

Però mi soffermerei su quella che è la dimensione sociale, cioè dati per acquisiti i dati che sono stati registrati nel corso delle ultime audizioni, l'aspetto che noi in qualche modo vogliamo rimarcare è quello sociale, proprio perché c'è questa prospettiva di lungo periodo che deve essere portata avanti non perché ce lo chiede l'Europa, ma anche perché i benefici di lungo periodo potrebbero essere di grande rilevanza anche per le famiglie.

Ricordiamoci che noi abbiamo una struttura delle famiglie e un profilo delle famiglie proprietarie che ha degli aspetti particolari anche in confronto con altri Paesi. Dobbiamo anche pensare a quello che rappresenta la casa per le famiglie italiane, questo è un dato su cui bisogna ragionare ed è un dato di fondo. Su questo ci sono già stati anche studi, Enea per esempio utilizzando gli attestati di prestazione energetica ci dice in sostanza che quasi il 60 per cento delle unità immobiliari, di attestati di prestazione energetica riguardo a unità immobiliari, sono nelle classi che hanno minore efficienza energetica — questo nel 2001 con una base di riferimento di un milione e 200 unità immobiliari. Questo è già un dato di partenza che è stato anche preso in considerazione nell'arco degli ultimi anni e gli effetti, per esempio del *superbonus*, da questo punto di vista hanno avuto dei risultati positivi nel superamento delle classi e anche, in prospettiva, della classe E come classe di prestazione energetica che costituisce l'obiettivo generale della politica europea riguardo all'energia e al clima.

Dobbiamo considerare il nostro territorio come dato di riferimento anche per

calare l'efficacia delle politiche sulla base delle zone climatiche (che sono in qualche modo individuate) e che sono servite per adattare le misure alle esigenze e alle circostanze particolari e critiche che abbiamo avuto nell'inverno 2022/2023, proprio per cercare di ottenere un risparmio dal punto di vista energetico da parte degli edifici. Per esempio in questo caso noi abbiamo nella zona climatica E (che è quella più ampia) la maggior parte degli attestati di prestazione energetica, al 49,7 per cento sono nelle classi meno efficienti. La zona climatica E corrisponde grosso modo a buona parte dell'area padana e quindi Lombardia, Emilia Romagna, parte della Toscana, Veneto; in sostanza quella a maggiore densità di popolazione. L'incrocio di questi due punti di vista, cioè quello della classe energetica e quello della zona climatica, ci consegna anche un'area abbastanza critica dove le zone climatiche che hanno bisogno di più riscaldamento, per esempio, nel corso dell'inverno e quindi le zone climatiche E e F hanno rispettivamente il 22 per cento degli edifici con classe energetica F che nella zona climatica E diventano il 19,8, ma nella classe energetica G siamo ad oltre il 30 per cento sia nell'area climatica E che nell'area climatica F. In quest'ultima, che corrisponde grosso modo alla zona alpina, c'è il 42 per cento degli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari.

Quindi partiamo da questa situazione, cioè vediamo come le case sono distribuite secondo questi indicatori di efficienza energetica, tenendo presente appunto che, come sappiamo, il settore residenziale è anche quello tendenzialmente abbastanza energivoro e responsabile di emissioni di CO₂.

L'altro aspetto, sempre cercando di stressare un po' la dimensione sociale di queste politiche, è anche dato dal fatto che occorre oggettivamente considerare gli ultimi due, tre anni dove gli incentivi fiscali in materia edilizia hanno avuto una storia particolare, sono stati veramente di grande respiro e soprattutto sono, a nostro avviso, diventati anche un fenomeno collettivo. Al di là dei 400 mila edifici o unità immobiliari su cui si è operato per avere l'efficiamento energetico, o comunque dove si si

sono fatti interventi che hanno avuto a che fare con questi obiettivi, è evidente che ci sono delle lezioni che sono state apprese, di cui si deve tener conto. Ci sono stati degli strumenti che hanno agevolato l'accesso a questi incentivi (la cessione del credito, il credito d'imposta, eccetera), ma è anche stata un'esperienza unica, per certi aspetti, di un processo di esternalizzazione di attività e di servizi dalla pubblica amministrazione a soggetti privati. Questo è uno degli elementi su cui ragionare anche in prospettiva, nel senso che c'è stato il coinvolgimento di imprese piccole, medie e grandi, artigiani e di tutta una serie di piccoli imprenditori, delle famiglie o anche dei cittadini spesso organizzati in assemblee, il ruolo dei professionisti nella parte di asseverazione, ma anche gli amministratori di condominio che hanno fatto un po' da *pivot* per questa cosa. Ecco, il successo in termini di impegno, di distribuzione, di coinvolgimento, è a mio avviso legato a questo processo di esternalizzazione che conosciamo anche in altri ambiti da parte della pubblica amministrazione, però in questo caso ha avuto un livello molto importante.

Qual è il limite di questo? Il limite è che un processo di esternalizzazione di questo genere deve avere a monte una valutazione *ex ante* molto precisa e a valle un percorso di controlli e di verifiche che riescano a tenere sotto osservazione i vincoli e i limiti che devono essere presi in considerazione.

Un altro aspetto della dimensione sociale è anche quello del profilo delle famiglie proprietarie per quanto riguarda la casa. Sono dati conosciuti, il 25 per cento delle famiglie è in affitto, il 70,8 per cento è proprietario, all'interno di questi il 58 per cento delle famiglie proprietarie non ha mutuo in questo momento (rilevazione fatta dall'Istat), il 12,8 invece ha in corso un mutuo. L'usufrutto o l'uso gratuito dell'abitazione in cui la famiglia vive riguarda l'8,7 per cento del totale.

Il rapporto fra impegno e coinvolgimento delle famiglie rispetto a questi obiettivi è fondamentale ma dobbiamo sapere, per esempio, che nel primo quinto di reddito equivalente (quindi la parte più povera

delle famiglie proprietarie) il 55 per cento appunto ha una casa di proprietà, il 5,9 per cento ha un mutuo. Quindi la dimensione economica delle famiglie, la propensione alla spesa per ulteriori impegni riguardo alla casa è un elemento da tenere in considerazione. Noi come Censis, e concludo, abbiamo fatto un'indagine negli ultimi mesi sugli italiani e la casa, e da questa indagine il 76,5 per cento ha dichiarato che le spese relative alla casa pesano troppo sul *budget* familiare, il 71,7 per cento ha dichiarato che le tasse sulla proprietà della casa sono troppo alte, e poi il 53,2 per cento afferma che acquistare la casa non è il modo migliore per investire i propri soldi. Questo individua anche un po' uno scarto nei confronti della casa, qualcosa sta cambiando anche nella mentalità delle persone. Il valore dell'abitazione non è aumentato negli ultimi dieci anni per il 51,7 per cento del campione che abbiamo utilizzato. Ultimo dato, per quanto riguarda il peso del costo della casa sul *budget* familiare: nelle classi di reddito fino a 15 mila euro l'80 per cento considera questo un elemento molto pesante; da 15 mila a 30 mila euro scende al 78,4 per cento, ma anche nelle classi di reddito più alte (da 50 mila euro in su) il 60,5 per cento considera comunque elevate e molto incidenti sul proprio *budget* familiare le spese per la casa.

Ultimo dato in conclusione, per quanto riguarda gli incentivi in materia edilizia in prospettiva per quelli che sono gli obiettivi: misurazione, valutazione e selezione degli obiettivi specifici, con concentrazione sul patrimonio più lontano dagli obiettivi, ben sapendo però che è anche la platea meno reattiva da questo punto di vista. La stessa cosa dal punto di vista territoriale. Sono le aree meno reattive quelle che nel corso degli ultimi anni hanno mostrato una *performance* peggiore. L'altra cosa fondamentale è avere una visione di lungo periodo che dia stabilità ma che soprattutto eviti gli *shortage* che ci sono stati di personale, di materiale, di tutta una serie di professionalità che sono state coinvolte e tutto questo si è poi ribaltato sul prezzo finale dell'intervento. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie dottor Toma. Do la parola al collega Simiani per un intervento. Prego.

MARCO SIMIANI. Grazie presidente. Ringrazio il dottor Toma per la spiegazione. Devo dire che i vostri studi sono molto puntuali e ci danno anche il senso delle scelte che noi dobbiamo fare in Commissione nell'ambito proprio delle attività che svolgete, i numeri che fornite che per noi sono molto importanti, sicché vi faccio anche i complimenti per l'attività svolta.

In questo contesto io credo che il suo intervento sia ancora più prezioso visto che stiamo tentando, con questa indagine conoscitiva, di mettere insieme il *puzzle* di una situazione che sicuramente, nei prossimi anni, dovrà avere il suo massimo sviluppo. Sicché non dobbiamo assolutamente sbagliare con le azioni che lei ha anche descritto.

Per le frazioni dove abbiamo oltre il 55 per cento delle classi energetiche G e F, siamo molto indietro nell'ambito dello sviluppo, ma soprattutto abbiamo una difficile informazione o comunque consapevolezza dei cittadini italiani: dai vostri dati, che leggo, oltre 50 per cento non conosce la propria classe energetica, addirittura l'80 per cento delle persone che sono in affitto non conoscono la classe energetica delle abitazioni nelle quali vivono.

La cosa è abbastanza paradossale, ma lei ha detto una cosa giusta: gli italiani stanno modificando i loro pensieri nell'ambito del tema casa. Non la vedono più come bene di rifugio ma soprattutto stanno immaginando la casa un po' come la macchina insomma, con la possibilità di avere una funzionalità nella propria vita, nella propria esistenza o comunque nel benessere familiare e quello che era una volta bene rifugio oggi diventa un bene funzionale. Per questo sarà molto importante sviluppare la parte della domotica, dell'attività, del sapere che non sarà importante quanto si incassa in una famiglia, ma quanto si spende a fine mese da parte della famiglia stessa.

La domanda che volevo fare era questa, sono due: sugli edifici pubblici, che per noi sono l'elemento forse fondamentale, che

devono fare una scelta ideale, ecco lei ci può dire qualcosa di più nell'ambito dei numeri, o anche della consapevolezza degli italiani?

La seconda domanda veloce: quale sarà l'effetto di « case green », nell'ambito anche dei 180 mila cantieri all'anno che dovranno partire (queste sono stime molto al ribasso secondo me, prudenziali), quale sarà l'impatto socio economico? Perché credo che noi abbiamo un problema. Sicuramente non avremo i soldi per accontentare tutti e forse dovremo creare uno strumento, o strumenti, non solo dal punto di vista finanziario, ma anche attraverso attività pubbliche o private, come la creazione di ESCo, che siano a supporto di questa grande entità di lavoro che avremo davanti. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie. La replica al dottor Toma, prego.

ANDREA TOMA, *responsabile area economia, lavoro e territorio del Centro Studi Investimenti Sociali (Censis)*. Dunque, per quanto riguarda gli edifici di proprietà pubblica abbiamo visto che in questi ultimi anni si è intervenuto poco.

Anzi, da questo punto di vista è importante, soprattutto per quanto riguarda il PNIEC, cercare di convogliare risorse su questo. Ripeto, avendo come esperienza quella degli anni passati e cioè un coinvolgimento di professionisti, famiglie, imprese, quindi del privato, su questi impegni di ristrutturazione, guardare all'adeguamento degli edifici pubblici con procedure, suppongo di evidenza pubblica, credo che sia un problema, nel senso che ci sono tempi che devono essere presi in considerazione. Diciamo che il vantaggio che dicevo prima del *superbonus* o degli altri incentivi è stato quello di avere una disintermediazione diretta della cosa. Bisogna studiare bene, da questo punto di vista, come evitare tutto ciò.

Per quanto sia, il 2030 è alle porte, non è così lontano, pensare a continue proroghe o deroghe potrà essere una strategia, ma non può essere la strategia vincente, anche perché i vantaggi ci sa-

rebbero. Ecco, lei diceva giustamente, è anche una questione di comunicazione. Uno dei problemi che vedo in prospettiva è che in questi due anni si è parlato molto di *superbonus*, c'è stato un coinvolgimento molto forte, però non c'è stato un orientamento unico in sostanza. È stato molto "stop and go", ci sono stati molti interventi e il grado di incertezza da parte delle famiglie nei confronti di questi strumenti, a mio avviso, è un po' cresciuto. Quindi bisogna anche ragionare da questo punto di vista perché ripeto, il contributo del privato, della famiglia, degli individui, dei condomini, da questo punto di vista è fondamentale.

È importante presidiare la dimensione sociale perché è quella che in qualche modo reagisce e ci consente di raggiungere determinati obiettivi.

L'altra cosa, lei diceva, è sui cantieri. Allora, un altro insegnamento che noi abbiamo avuto dal punto di vista dell'esperienza del *superbonus* (o comunque di questi ultimi due anni) è che il sistema produttivo ha reagito molto bene dal punto di vista occupazionale e anche di formazione del capitale umano. Perché c'è stato un apprendimento vero, sono nate anche tante imprese nell'edilizia che non erano così preparate per fare determinate cose, questo lo sappiamo. Però è vero che c'è stata un'innovazione molto più sommersa, di cui non si è parlato, un'innovazione anche procedurale, un'innovazione anche nei rapporti fra fornitori e clienti. Anche lì naturalmente con effetti non sempre corretti, però c'è stata anche una fase di apprendimento collettivo molto forte. Il settore dell'edilizia è stato quello che ne ha beneficiato di più perché, è chiaro, oltre all'efficientamento energetico quando è stato pensato questo momento della detrazione, aveva come obiettivo anche quello di uscire dalla fase pandemica sostenendo il settore con una misura che desse un po' lo spunto da questo punto di vista.

A nostro avviso questo ha funzionato, bene, male, con tutta una serie di effetti che sappiamo benissimo, sono stati analizzati da più parti. Però, ripeto, non vedo

tanto il problema dal punto di vista industriale, cioè di riuscire a fare offerta. Il problema secondo me è la domanda. Una domanda che io vedo lontana dall'aver percepito la validità degli obiettivi di efficientamento energetico, lontana anche perché abbiamo una popolazione anziana. I proprietari di casa molto spesso sono anziani e questi obiettivi di lungo periodo non li percepiscono come qualcosa di sfidante. Questo è un altro problema che nella prospettiva bisogna tenere in considerazione.

Non so se ho risposto.

PRESIDENTE. Benissimo. Ringrazio il dottor Andrea Toma responsabile area economia, lavoro e territorio della Fondazione Censis per il contributo reso ai nostri lavori e per la documentazione depositata di cui autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna (*vedi allegato*). Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 10.25.

*Licenziato per la stampa
il 23 settembre 2023*

ALLEGATO

**Documentazione depositata dai rappresentanti
del Centro Studi Investimenti Sociali (Censis)**



**Audizione nell'ambito dell'Indagine conoscitiva
sull'impatto ambientale degli incentivi in materia
edilizia**

**Commissione VIII della Camera dei deputati (Ambiente,
Territorio e Lavori pubblici)**

Roma, 15 giugno 2023

Indice

1. Gli obiettivi dell'Indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia 3
2. I principali dati acquisiti e l'evoluzione del contesto In Italia (prima di guardare al 2030) 5
3. Le famiglie italiane, la casa, la propensione a investire sulla casa 9

1. GLI OBIETTIVI DELL'INDAGINE CONOSCITIVA SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA

Gli obiettivi dell'indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia, promossa dalla Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici della Camera dei deputati sono così sintetizzati:

- valutare l'efficacia degli incentivi fiscali in materia edilizia, compreso il *superbonus*, in relazione al raggiungimento degli obiettivi climatici, al risparmio energetico, alla promozione dell'autonomia energetica da fonti rinnovabili, nonché alla messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio;
- valutare l'efficacia degli strumenti regolatori degli incentivi edilizi, con particolare riferimento agli adempimenti burocratici richiesti, ai fini di una migliore fruibilità delle agevolazioni e del bilanciamento tra esigenze di controllo e necessità di semplificazione.

In maniera più specifica, lo scopo dell'Indagine è quella di valutare gli effetti e le ricadute degli incentivi in materia edilizia:

- sull'efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in termini di riduzione del consumo di energia da fonti fossili e delle emissioni di CO₂;
- sul raggiungimento degli obiettivi di ristrutturazione e di miglioramento dell'efficienza energetica del parco immobiliare nazionale (proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia);
- sulla messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio e stima di eventuali risparmi derivanti dalla realizzazione degli interventi di ricostruzione a fronte di eventi calamitosi;
- sul miglioramento dell'efficienza energetica per gli interventi riguardanti gli edifici pubblici e l'edilizia residenziale pubblica;
- sull'aumento dei prezzi dei materiali e delle materie prime, tenuto conto delle esperienze degli altri Paesi europei.

Il contributo che il Censis intende offrire in questa sede, avendo dato per acquisito il prezioso volume di informazioni, analisi e osservazioni fin qui raccolte dalla Commissione da parte di rappresentanti delle istituzioni, istituti di ricerca, parti sociali ed esperti, è prevalentemente orientato a

ricostruire e a valutare la dimensione sociale di un intervento di largo respiro come quello che dovrà raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica degli edifici previsti dalla normativa europea per il 2030 e il 2050.

La scelta di concentrare l'attenzione delle analisi sulla dimensione sociale – e in particolare sulla situazione sociale ed economica delle famiglie italiane proprietarie di case – discende, da un lato, da quanto è emerso finora nel corso dell'attuazione degli incentivi fiscali e, in particolare, da quando è stato introdotto il cosiddetto *superbonus 110%*.

Dall'altro lato, mira a rendere evidenti gli aspetti comportamentali e di percezione delle famiglie rispetto a un obiettivo di lungo periodo e di vasta portata (potenzialmente anche in termini di spesa) come quello della ristrutturazione in chiave energetica degli edifici. Su questo punto occorre, inoltre, tenere presente il ruolo che la casa e la sua proprietà svolge per le famiglie italiane, con aspetti ed elementi peculiari che differenziano notevolmente la realtà del nostro Paese da quella degli altri membri dell'Unione Europea.

2. I PRINCIPALI DATI ACQUISITI E L'EVOLUZIONE DEL CONTESTO IN ITALIA (PRIMA DI GUARDARE AL 2030)

Avendo come prospettiva di analisi il raggiungimento entro il 2030 degli obiettivi "Fit for 55" e della Direttiva *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD) occorre in ogni caso partire dallo stato dell'arte che riguarda il patrimonio immobiliare in Italia.

Il dato di fondo è costituito dal fatto che, sulla base degli attestati di prestazione energetica (APE), quasi il 60% delle unità immobiliari, nel 2021, si collocava nelle classi più basse (F e G), il restante 42,2% rientrava nelle classi successive, fra cui il 15,9% nella classe E, classe di riferimento per l'obiettivo generale della EPBD al 2030.

Altro dato da considerare è quello relativo alle classi energetiche più efficienti: il 10,8% di tutte le unità immobiliari con attestato di prestazione energetica si colloca a partire dalla classe B (2,8%) fino a includere la classe A4 (2,9%).

Tab. 1 – Distribuzione degli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari per classe energetica. 2021 (val. %) (*)

Classe energetica	%
A4	2,9
A3	1,5
A2	1,6
A1	2,0
B	2,8
C	5,1
D	10,4
E	15,9
F	23,8
G	34,0
Totale	100,0

(*): base dati di riferimento 1.271.437 APE

Fonte: Enea

Ulteriori e preziose informazioni provenienti dal sistema degli attestati di prestazione energetica provengono dalla distribuzione delle unità immobiliari per zone climatiche e dall'incrocio fra queste ultime e le classi energetiche.

Nel primo caso si osserva una concentrazione degli attestati nella zona climatica E, pari al 49,7%, che comprende buona parte dell'area padana e le aree interne del Centro-Sud (tab. 2). A seguire, la zona climatica D presenta una quota consistente di attestati di prestazione energetica e riguarda i territori costieri del Tirreno e dell'Adriatico Centrale e le zone interne della Sicilia e della Sardegna (25,1%).

Tab. 2 – Distribuzione degli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari per zona climatica. 2021 (val. %) ()**

Zona climatica	%
A	0,0
B	2,3
C	19,0
D	25,1
E	49,7
F	3,9
Totale	100,0

(**): base dati di riferimento: 1.081.806 attestati APE. Le classi climatiche, fissate dal DPR 412/1993, sono utilizzate per stabilire il periodo dell'anno e la durata giornaliera dell'attivazione di impianti di riscaldamento alimentati da gas metano (a crescere dalla classe A con periodo e durata giornaliera più ridotta, alla classe F, per la quale non si prevedono limitazioni. Per la stagione invernale 2022-2023 si fa riferimento al DM 383/2022.

Fonte: Enea

Nel secondo caso, e quindi utilizzando i dati di incrocio fra classi energetiche e zone climatiche, è possibile individuare una consistente area critica che riguarda la zona climatica F (prevalentemente le zone alpine e quelle appenniniche più elevate), nella quale il 51,8% delle attestazioni riguarda unità immobiliari di classe F e G (tab. 3). La zona climatica E presenta, allo stesso tempo, una quota di unità immobiliari nelle classi energetiche meno efficienti pari al 53,2%, mentre solo l'11,4% delle unità si colloca nelle classi più efficienti (da B ad A4).

Tab. 3 – Distribuzione degli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari per zona climatica e classe energetica. 2021 (val. %)

Classe energetica	Zona climatica					
	A	B	C	D	E	F
A4	0,6	0,8	2,1	2,1	3,2	2,1
A3	0,6	0,8	0,9	1,2	1,3	1,7
A2	1,7	1,0	1,3	1,4	1,6	2,0
A1	1,7	1,7	1,9	1,7	2,1	2,3
B	3,4	3,2	2,4	2,2	3,2	3,0
C	5,7	5,8	4,6	4,0	6,1	4,8
D	12,1	13,7	9,4	8,3	12,2	9,0
E	25,3	21,6	16,3	14,3	17,1	13,3
F	33,3	28,6	28,2	25,4	22,3	19,8
G	15,6	22,8	32,9	39,4	30,9	42,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Enea

La lettura correlata fra zone climatiche e classi energetiche consente di individuare, anche sulla base dei vincoli che caratterizzano i diversi territori sulla base del periodo dell'anno e numero di ore giornaliere di attivazione degli impianti consente di segmentare in maniera adeguata la domanda potenziale di energia e i relativi bisogni delle famiglie residenti nelle diverse aree dell'Italia.

Nell'ultimo Rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese, sulla base di diverse valutazioni realizzate per misurare i potenziali impatti collegati ad interventi di efficienza energetica degli edifici, si segnalava, in particolare, che agire sul parco abitativo è fondamentale per ridurre i consumi energetici e per avvicinare gli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO₂.

Il patrimonio immobiliare nazionale, in particolare quello ad uso residenziale, è infatti obsoleto e scarsamente mantenuto. Su 12,5 milioni di edifici ad uso residenziale, il 57% è stato costruito prima del 1970. Circa il 70% della popolazione italiana vive in abitazioni con più di trent'anni d'età. Un'abitazione in classe G (circa un terzo del totale e la quasi totalità di quelle costruite prima del 1970) presenta consumi energetici mediamente quattro volte più elevati rispetto ad una in classe B (lo standard minimo per le nuove costruzioni).

Il settore civile, nel suo complesso, è altamente “energivoro”. I suoi consumi finali raggiungono il 45% del totale, superiori a quelli dell’industria e dei trasporti. Dal funzionamento degli edifici (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.) si determina infatti il 17,5% delle emissioni di CO₂.

Sono questi i dati di partenza da tenere strettamente sotto osservazione e, sulla base di questi, verificare la fattibilità di una nuova fase di intervento attraverso strumenti di incentivazione che coinvolgano direttamente le famiglie proprietarie, tenendo conto delle “lezioni apprese” dal passato e, soprattutto, delle conseguenze di una politica di “mobilitazione” dal lato della domanda per il conseguimento dei risultati attesi.

Al di là degli impatti economici, occupazionali, settoriali indotti dalle risorse messe a disposizione attraverso gli incentivi in materia edilizia degli ultimi anni, una delle lezioni che appare importante mettere in evidenza riguarda proprio il meccanismo di attivazione degli interventi.

Volendo dare un’interpretazione di un fenomeno collettivo come quello del *superbonus*, la cui portata forse ha pochi precedenti nella storia delle politiche pubbliche in Italia, oltre a segnalare il livello della detrazione al 110%, l’utilizzo dello sconto in fattura e della cessione del credito, occorre anche considerare che il “tiraggio” della misura è anche dipeso dal diretto coinvolgimento di soggetti esterni alla pubblica amministrazione nella gestione dello strumento.

Si è trattato, infatti, di un grande esperimento di mobilitazione collettiva, ma anche di “esternalizzazione” di attività e di funzioni trasferite in capo a imprese, professionisti, famiglie, cittadini raccolti in assemblee, ecc. che hanno determinato – consapevolmente o inconsapevolmente – esiti anche controversi, ma in ogni caso tali da confermare quanto la dimensione “sociale” sia importante per la riuscita di un programma come quello dell’efficientamento energetico degli edifici.

3. LE FAMIGLIE ITALIANE, LA CASA, LA PROPENSIONE A INVESTIRE SULLA CASA

L'efficacia di un piano o di un programma, che ha obiettivi "macro" come la riduzione delle emissioni, la decarbonizzazione, la transizione energetica e ambientale, è fortemente condizionato dalla dimensione sociale e dalla capacità che una società faccia propri quegli obiettivi e ne sia direttamente coinvolta.

L'obiettivo dell'efficientamento energetico degli edifici – elemento qualificante della strategia europea sul clima e l'energia, con ricadute importanti non soltanto sul piano dell'inquinamento, ma anche rispetto alla spesa energetica delle famiglie – ha la casa come oggetto centrale su cui intervenire e ha come base sociale di riferimento le famiglie proprietarie delle abitazioni.

Se dal lato del profilo del patrimonio immobiliare la prestazione energetica rappresenta un elemento essenziale (sebbene non l'unico) da cui partire per inquadrare e quantificare gli interventi, dal lato della base sociale di riferimento è altrettanto importante considerare essenziale il profilo delle famiglie proprietarie.

In Italia oggi il 70,8% delle famiglie ha una casa di proprietà, mentre il 20,5% vive in una abitazione in affitto e il restante 8,7% risiede in un'unità immobiliare in usufrutto o in uso gratuito (tab. 4).

Tab. 4 – Le famiglie italiane e il titolo di godimento dell'abitazione in cui vivono (val. %)

Titolo di godimento	%
Affitto	20,5
Proprietà	70,8
	<i>Proprietà senza mutuo</i>
	58,0
	<i>Proprietà con mutuo</i>
	12,8
Usufrutto/uso gratuito	8,7
Totale famiglie	100,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fra le famiglie proprietarie occorre poi considerare che una quota rilevante attualmente sta pagando un mutuo (12,8% sul totale delle famiglie), mentre il 58% ha in piena disponibilità la casa di proprietà.

La diffusione della proprietà della casa in Italia – con percentuali che non trovano riscontro in altri paesi – non esclude del tutto anche le famiglie con livelli di reddito modesti.

Se si distribuisce il totale delle famiglie in cinque classi omogenee in termini di reddito, il 20% dei percettori che corrisponde al primo e più basso livello di reddito, per più della metà risulta in possesso dell’abitazione (55,1%, tab. 5). Questa quota tende a crescere man mano che ci si sposta in alto lungo la scala del reddito: nel secondo quinto di reddito la quota di proprietari sale al 65,5%, fino al raggiungere l’83,9% nel caso della quota più ricca. C’è anche da sottolineare che nei livelli di reddito più elevati è più diffusa la proprietà con mutuo (intorno al 17% nella quarta e nella quinta quota di percettori di reddito).

Tab. 5 – Le famiglie proprietarie della casa in cui vivono per quintili di reddito equivalente. Proprietari con mutuo o senza mutuo (val. %) (*)

Quintile di reddito equivalente	Proprietà	Proprietà con mutuo
	%	
Primo	55,1	5,9
Secondo	65,5	10,4
Terzo	72,4	13,1
Quarto	77,0	17,6
Quinto	83,9	17,2

(*) primo quinto: condizione economica più bassa; quinto quintile: condizione economica più alta.

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Così come la variabile del reddito, anche l’età del proprietario rappresenta un utile elemento attraverso il quale distribuire le famiglie proprietarie. Fra quelle più giovani (il proprietario ha un’età inferiore ai 35 anni) la condizione di proprietario accomuna 48 famiglie su 100 (tab. 47,8%, tab. 6). Nella classe successiva (35-44 anni) la quota di proprietari sale al 56%, mentre fra i più anziani si supera l’80%. Al momento della rilevazione, la classe 35-44 anni risultava più esposta rispetto alla presenza di un mutuo da pagare per poter disporre di un’abitazione.

Tab. 6 – Le famiglie proprietarie per classe d'età del proprietario. Proprietari con mutuo e senza mutuo (val. %)

Classe d'età	Proprietà	Proprietà con mutuo
	%	
Meno di 35 anni	47,8	15,2
35-44 anni	56,0	24,4
45-54 anni	66,3	19,8
55-64 anni	76,8	11,5
65 anni e più	84,1	3,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Entrambe le variabili possono giocare un ruolo non secondario nel coinvolgimento delle famiglie nei confronti di obiettivi come quelli dell'efficientamento energetico da raggiungere entro il 2030 (come prevede attualmente la strategia europea). Nel primo caso il vincolo economico dovrà essere attenuato attraverso meccanismi che non escludano dall'impegno collettivo una quota non indifferente di proprietari di casa.

Nel secondo caso la questione del coinvolgimento e dell'impegno risulta esposto a fattori anche psicologici, soprattutto quando gli obiettivi di lungo periodo appaiono lontani rispetto alla propria condizione individuale o, quanto meno, non risultino significativi rispetto alle intenzioni di conservazione del patrimonio e di investimento su un asset in molti casi non trasmissibile ad eredi (come spesso accade in presenza di persone sole).

Su questo piano la deriva di invecchiamento della popolazione, la frammentazione familiare e la condizione di solitudine vissuta da un numero crescente di persone non necessariamente anziane, sono tutti elementi che dovranno essere presi in esame nel momento in cui si dovessero progettare strumenti di incentivazione e di stimolo alla partecipazione nelle prossime fasi di efficientamento delle unità immobiliari.

Tornando alla condizione economica e reddituale delle famiglie, può essere utile riportare i dati raccolti dal Censis nel corso di una recente indagine sulla popolazione italiana che aveva come oggetto proprio la casa. L'indagine, realizzata a fine 2022, ha in qualche modo colto l'atteggiamento degli italiani nei confronti di ciò che da sempre è considerato un "bene rifugio" non solo

economico, ma anche un fattore di assicurazione e di stabilità familiare. Nelle risposte, tuttavia, si coglie anche una certa evoluzione nel rapporto fra gli italiani e la casa, nella fase di uscita dai condizionamenti della pandemia e in un momento in cui il dibattito sugli incentivi fiscali in materia edilizia rivolti alle abitazioni segnava punte di intensità notevole e diffondeva intorno alla casa un alone di incertezza e un senso di sfiducia nei confronti degli stessi strumenti di incentivazione.

Fra le diverse questioni affrontate nell'indagine, volta fra l'altro a valutare la propensione alla spesa delle famiglie nei confronti della casa, il peso delle spese sul budget familiare ha assunto un rilievo particolare: il 76,5% del campione di famiglie analizzato ha infatti lamentato un'incidenza eccessiva delle spese per la casa rispetto alla propria base di disponibilità economiche (tab. 7).

Il 71,7% considera troppo elevate le tasse sulla proprietà della casa, mentre il 53,2% tende a non considerare più l'acquisto di una casa il migliore degli investimenti. Sempre la maggioranza del campione (51,7%) non ha riscontrato, negli ultimi dieci anni, un aumento del valore immobiliare della propria abitazione.

Tab. 7 – Gli italiani e la casa: spese e costi collegati con la proprietà della casa (val. %)

Opinioni	%
Le spese relative alla casa pesano troppo sul mio budget	76,5
Le tasse sulla proprietà della casa sono troppo alte	71,7
Acquistare casa non è il modo migliore per investire i propri soldi	53,2
Il valore della mia abitazione non è aumentato negli ultimi dieci anni	51,7

Fonte: indagine Censis, 2022

Ancora riguardo al peso delle spese per la casa, se si incrociano i dati per il livello di reddito annuo del rispondente, man mano che si sale sulla scala del reddito si riduce la quota di chi considera troppo elevate le spese che occorre affrontare per la casa rispetto al budget familiare, ma non in maniera drastica: oltre il 60% di chi ha un reddito uguale o superiore ai 50 mila euro annui reputa eccessivi i costi per l'abitazione rispetto a quanto normalmente dispone in termini economici (tab. 8).

Tab. 8 – Il peso troppo alto sui budget familiari dei costi legati alla casa secondo gli italiani, per classe di reddito (val. %)

Classi di reddito annuo	%
Fino a 15 mila euro	80,0
da 15 mila a 30 mila euro	78,4
da 30 mila a 50 mila euro	77,6
da 50 mila euro in su	60,5
Totale	76,5

Fonte: indagine Censis, 2022

Complice anche la crescita dei prezzi dell'energia, l'inflazione anche a due cifre di questi mesi, e l'aumento dei tassi d'interesse che hanno procurato un impatto significativo sulle rate dei mutui a tasso variabile, la propensione a impegnarsi economicamente per la casa appare piuttosto debole in questi mesi.

Si rafforza, nello stesso tempo, il tentativo da parte delle famiglie - e di altri operatori - di valorizzare e portare a reddito crescente le case di proprietà attraverso gli affitti brevi, soprattutto nell'ambito delle realtà urbane a maggiore attrattività turistica, lavorativa e universitaria.

In entrambi i casi è possibile desumere un atteggiamento forse più "laico" rispetto alla casa che però potrebbe non garantire quella spinta necessaria a supportare programmi di investimento sull'efficienza energetica degli edifici.

In sostanza, le probabilità per l'Italia di raggiungere gli obiettivi ambiziosi di riduzione delle emissioni entro il 2030 non sembrerebbero condizionate dalla situazione dell'offerta (progettazione di strumenti adeguati di incentivazione e mobilitazione della filiera dell'edilizia), bensì dalla risposta effettiva delle famiglie proprietarie rispetto a risultati attesi che però, allo stato attuale, appaiono non così motivanti per le famiglie stesse.

