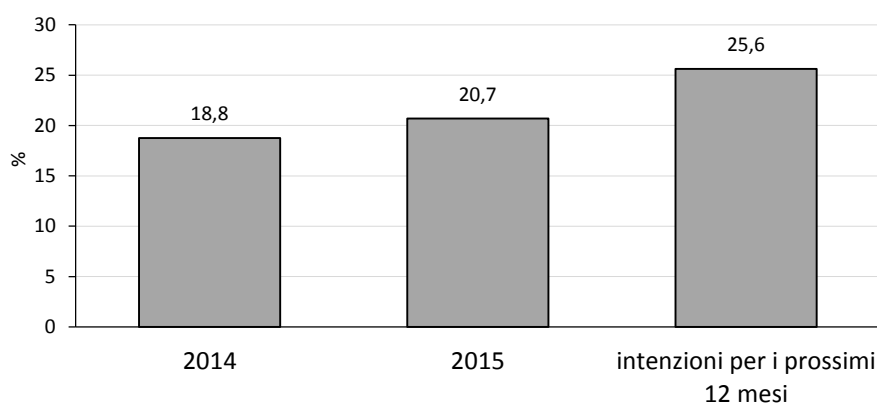


Dalla riqualificazione (anche energetica) degli edifici nuova linfa al settore immobiliare

Nomisma e Saie fotografano il trend e le prospettive della ri-qualificazione energetica e del ri-uso urbano

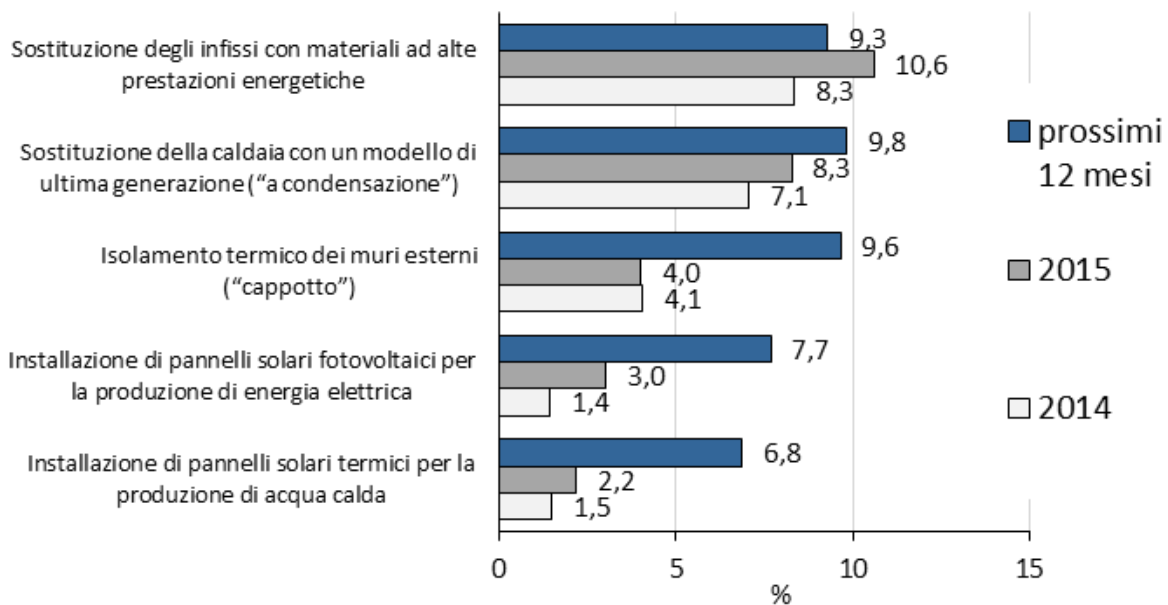
Si consolida il trend ascendente di domanda di interventi di ristrutturazione da parte delle famiglie italiane. Circa un quinto di esse ha avviato negli ultimi due anni e/o ha intenzione di avviare nei prossimi dodici mesi interventi di ristrutturazione della propria abitazione. Il dato emerge dall'indagine sulle famiglie italiane di Nomisma, che monitora annualmente i comportamenti di risparmio e di consumo delle famiglie, con particolare riferimento al comparto immobiliare e che quest'anno realizzerà a Saie un focus dedicato al Ri-uso degli edifici. In particolare, gli interventi più richiesti dalle famiglie sono stati la sostituzione degli infissi e della caldaia, mentre meno appare più ridotta la domanda per pannelli termici e fotovoltaici.

Negli ultimi 12 mesi, la sua famiglia ha effettuato interventi di ristrutturazione dell'abitazione principale?



Fonte: Indagine Nomisma 2015

Interventi per l'efficienza energetica realizzati negli ultimi 2 anni e quelli previsti per i prossimi 12 mesi



Fonte: Indagine Nomisma 2015

La crisi strutturale del mercato immobiliare ha posto con urgenza il tema del ripensamento dei paradigmi di sviluppo del settore. In questa prospettiva, parlare di ri-uso e riqualificazione del patrimonio pubblico e privato italiano significa non solo introiettare il paradigma emergente nell'analisi del settore, ma soprattutto tracciare i confini quantitativi e di *policy* dello sviluppo del *real estate* nei prossimi decenni. Naturalmente sotto il cappello del "ri-uso" sono compresi fenomeni e tendenze molto diverse: dai processi di efficientamento energetico del patrimonio residenziale privato alla riqualificazione di interi quartieri, dalla ristrutturazione delle singole unità abitative al recupero di aree dismesse.

Di cosa parliamo quando parliamo di ri-uso? Quali sono le esigenze (in termini di caratteristiche del patrimonio edilizio)? Quali le risposte del mercato? Quali, ancora, gli obiettivi che ci pone l'Unione Europea in termini di risparmio energetico?

Di cosa parliamo concretamente quando parliamo del patrimonio edilizio da rigenerare in Italia?

Sulla base dei dati ufficiali dell'ultimo censimento ISTAT del 2010 e di quelli degli ultimi rilevamenti di altri organismi (ENEA, ANCE, CRESME, ecc.) è possibile determinare, anche se in maniera preliminare e non esaustiva, la consistenza del parco immobiliare nazionale.

Sul territorio nazionale sono stati individuati circa 13,6 milioni di fabbricati di cui più dell'87% destinati al residenziale e la restante parte al non residenziale (alberghi, uffici, commercio, ospedali, chiese, ecc.). Vi sono inoltre sul territorio circa 700.000 edifici che risultano non utilizzati, per recupero edilizio o perché in condizioni precarie di sicurezza.

Edifici residenziali

Gli edifici a destinazione d'uso residenziale, al 2013, risultano pari a 12,2 milioni con oltre 31 milioni di abitazioni. **Oltre il 60% di tale parco edilizio ha più di 45 anni**, ovvero è precedente alla legge 376

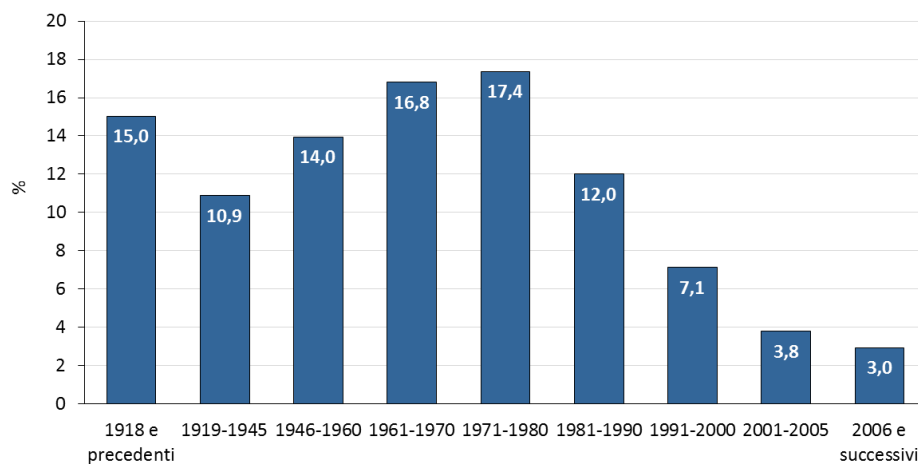
del 1976, prima legge sul risparmio energetico. Di questi edifici, oltre il 25% registra consumi da un minimo di 160 kWh/(m²*anno) ad oltre 220 kWh/(m²*anno).

Censimento Istat 2011 – Numero di edifici residenziali per epoca di costruzione

Tipo dato	Numero di edifici residenziali	Distribuzione per anno
Epoca di costruzione	(valori assoluti)	%
1918 e precedenti	1.832.504	15,0
1919-1945	1.327.007	10,9
1946-1960	1.700.836	14,0
1961-1970	2.050.833	16,8
1971-1980	2.117.651	17,4
1981-1990	1.462.767	12,0
1991-2000	871.017	7,1
2001-2005	465.104	3,8
2006 e successivi	359.979	3,0
Totale	12.187.698	100,0

Fonte: Censimento Istat 2011

Distribuzione per epoca di costruzione del patrimonio residenziale italiano

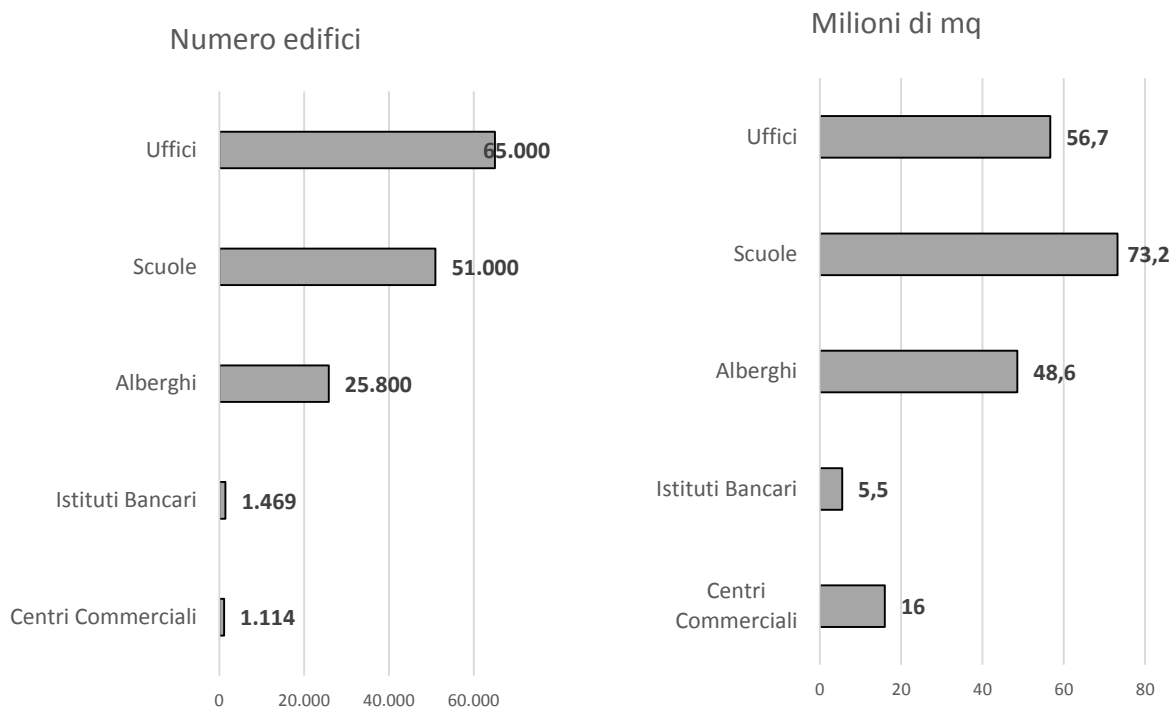


Fonte: Censimento Istat 2011

Edifici non residenziali

Qual è l'estensione invece del patrimonio non residenziale?

Figura 2 – Numero di edifici ed estensione del patrimonio edilizio non residenziale italiano



Fonte: ENEA

Spostando il focus sugli interventi di efficientamento energetico e riduzione dei consumi, alcune stime prodotte dall'ENEA mostrano bene quanto sia possibile attivare nei prossimi anni in termini di risparmio energetico. Secondo queste stime, che considerano come potenziale quel risparmio che si otterrebbe se, nel periodo 2014-2020, fossero realizzati tutti gli interventi di efficientamento energetico con rapporto costo beneficio favorevole e non già eseguiti, nei prossimi anni sarebbero conseguibili rilevanti riduzioni di consumi di energia sia per quanto riguarda gli edifici residenziali sia per quelli non residenziali.

Edifici Residenziali

Ipotizzando nel settore residenziale interventi di natura sia globale che parziale su diverse tipologie di edificio, si è stimato un **risparmio potenziale complessivo al 2020 di circa 49.000 GWh/anno di energia finale, equivalenti a 3,71 Mtep/anno.** Per realizzare tale obiettivo, sarà necessario riqualificare una superficie di oltre 170 milioni di mq l'anno.

Gli investimenti da sostenere per la realizzazione del potenziale descritto si stimano in 13,6 miliardi di euro l'anno per interventi globali e 10,5 miliardi per interventi parziali.

Potenziale di riduzione dei consumi di energia finale al 2020 per interventi sugli edifici residenziali, anni 2014-2020

Tipologia edifici	Ipotesi di intervento sul parco edifici		Risparmio per tipologia di intervento (GWh/anno)					Risparmio energetico totale al 2020 (GWh/anno)	Risparmio energetico totale al 2020 (Mtep/anno)
	Tipologia intervento	Superficie soggetta annualmente ad intervento (m ²)	Copertura	Facciate	Infissi	Impianti	Intervento globale		
Monofamiliari	Interventi parziali	39.407.808	221	132	83	265		4.907	0,42
	Interventi globali	26.551.030					2.230	15.610	1,34
Plurifamiliari	Interventi parziali	79.141.300	253	475	253	658		11.473	0,50
	Interventi globali	25.142.222					2.414	16.898	1,45
Totale superficie		170.242.360	Totale risparmio					48.888	3,71

Fonte: PAEE 2014

Non Residenziale

Per il settore non residenziale, le stime ENEA tengono in considerazione la popolazione di edifici con determinate destinazioni d'uso (uffici, scuole, alberghi, banche e centri commerciali) che registrano un consumo maggiore del 50% rispetto al benchmark di riferimento. Le stime tengono inoltre conto delle caratteristiche climatiche, nonché delle destinazioni d'uso e del rapporto costi/benefici degli interventi.

Per il settore non residenziale, **il risparmio complessivo di energia finale è quantificabile in circa 1,5 Mtep/anno**, a fronte di una superficie riqualificata annualmente di circa 16 milioni di metri quadri.

Gli investimenti da sostenere per questi interventi si stimano in 17,5 miliardi di euro l'anno. In particolare, si prevede che un terzo del risparmio sia realizzato grazie ad interventi su edifici scolastici pubblici.

Potenziale di riduzione dei consumi di energia finale al 2020 per interventi sugli edifici non residenziali, anni 2014-2020

Tipologia edificio	Superficie soggetta annualmente ad intervento (m ²)	Risparmio energetico totale al 2020 (GWh/anno)	Risparmio energetico totale al 2020 (Mtep/anno)
Uffici Privati	2.880.000	2.858	0,25
Uffici Pubblici	2.640.000	3.881	0,33
Alberghi	1.425.000	1.167	0,10
Scuole Private	1.000.000	617	0,05
Scuole Pubbliche	4.950.000	5.821	0,50
Banche	782.811	726	0,06
Centri commerciali	2.289.163	2.159	0,19
Totale	15.966.974	17.229	1,49

Fonte: PAEE 2014

Ma quanto incide nel mercato italiano la componente di domanda legata alle ristrutturazioni e all'efficientamento energetico?

Alcuni dati mostrano come questo comparto abbia in realtà fatto da cuscinetto al pesante ridimensionamento del settore immobiliare dopo il 2008, tanto che, rispetto all'intero valore cumulato della produzione del settore delle costruzioni nel 2013, **circa il 67% è riconducibile ad interventi di manutenzione sul patrimonio esistente**. Anche per quanto riguarda gli investimenti in costruzioni, circa un terzo del totale degli investimenti nel corso del 2014 è riconducibile a interventi di manutenzione straordinaria, unici a crescere di volume tra 2008 e 2014.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ^(*)											
	2014 ^(*)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 ^(*)	2015 ^(*)	2008-2014 ^(*)	2008-2015 ^(*)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità									
COSTRUZIONI	135.332	-3,1%	-9,5%	-3,8%	-3,8%	-6,7%	-6,9%	-3,5%	-2,4%	-32,0%	-33,6%
.abitazioni	66.482	-1,0%	-9,1%	-0,1%	-7,4%	-6,9%	-5,7%	-2,4%	-1,3%	-28,7%	-29,7%
- nuove (*)	20.565	-4,2%	-18,4%	-4,9%	-16,0%	-16,9%	-19,0%	-10,2%	-8,8%	-62,3%	-65,6%
- manutenzione straordinaria(*)	45.917	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	2,0%	18,5%	20,9%
.non residenziali	68.850	-5,0%	-9,9%	-7,4%	-0,1%	-6,4%	-8,0%	-4,6%	-3,5%	-35,0%	-37,2%
- private (*)	43.357	-3,1%	-12,3%	-2,8%	8,0%	-3,6%	-7,2%	-4,3%	-3,0%	-23,6%	-25,9%
- pubbliche (*)	25.493	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-4,3%	-48,1%	-50,3%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime Ance

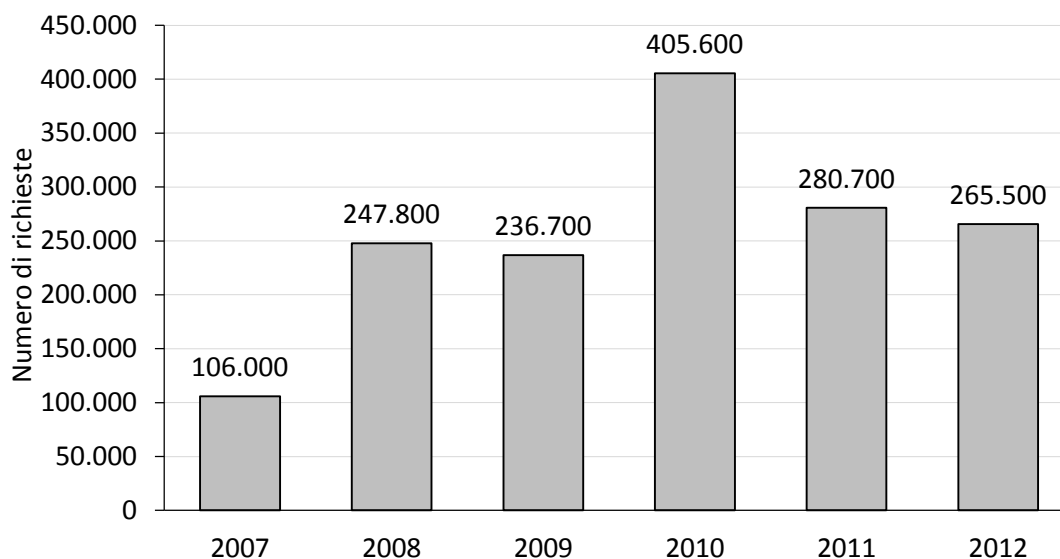
Elaborazione Ance su dati Istat - SEC 2010

Rispetto al totale dell'attività di rinnovo del parco edilizio, il peso degli interventi agevolati è pari a circa il 26% per l'edilizia residenziale e al 18% per il complesso del settore civile. **Gli investimenti attivati che hanno usufruito delle detrazioni sono stimati, per il 2013, in circa 27,5 miliardi di euro, di cui circa 4 miliardi ascrivibili agli interventi di riqualificazione energetica.**

A tali investimenti corrispondono **circa 274.000 occupati diretti e 411.000 complessivi** (compreso l'indotto). Di questi, la quota parte della riqualificazione energetica ammonta a 40.000 diretti e 60.000 complessivi.

La rilevanza di questo trend è evidente anche guardando all'andamento delle richieste di detrazioni fiscali (55%) per gli interventi di risparmio energetico. Sono infatti oltre un milione e mezzo le richieste ricevute per interventi di questo tipo solo tra 2007 e 2012, a segnalare l'esistenza di una forte domanda latente.

Figura 3 - Richieste di detrazioni fiscali (55%) per il risparmio energetico - Numero



Elaborazione Ance su dati Enea

Uno dei più rilevanti fattori di orientamento del mercato e delle azioni di policy a livello nazionale o sub-nazionale è costituito dagli obiettivi europei di risparmio energetico e rilancio delle fonti energetiche rinnovabili, fissati a livello comunitario come parte della strategia energetica dell'Unione Europea.

In Italia, il recepimento della Direttiva sull'Efficienza Energetica (Decreto Legislativo 102/2014) e il Piano d'Azione per l'Efficienza Energetica del 2014 (PAEE 2014) puntano al raggiungimento **dell'obiettivo fissato al 2020 di una riduzione dei consumi di energia primaria di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Mtep) l'anno, pari a 15,5 Mtep di energia finale.**

Obiettivi di efficienza energetica al 2020 in energia finale e primaria (Mtep/anno)

Settore	Misure previste nel periodo 2011-2020					Risparmio atteso al 2020	
	Articolo 7 Direttiva			Altre misure		Energia Finale	Energia Primaria
	Regime obbligatorio	Misure alternative		Standard Normativi	Investimenti mobilità		
Certificati Bianchi	Detrazioni fiscali	Conto Termico					
Residenziale	0,15	1,38	0,54	1,60		3,67	5,14
Terziario	0,10		0,93	0,20		1,23	1,72
PA	0,04		0,43	0,10		0,57	0,80
Privato	0,06		0,50	0,10		0,66	0,92
Industria	5,10					5,10	7,14
Trasporti	0,10			3,43	1,97	5,50	6,05
Totale	5,45	1,38	1,47	5,23	1,97	15,50	20,05

Fonte: PAEE 2014

Rispetto all'obiettivo previsto per il periodo 2011-2020 incluso nel PAEE 2014, i risparmi energetici conseguiti al 2013 sono stati pari ad oltre 3,2 Mtep/anno, equivalenti a circa il 21% dell'obiettivo finale. Tali risparmi derivano per metà dal meccanismo d'obbligo dei Certificati Bianchi. **A livello settoriale, il residenziale ha già conseguito oltre un terzo dell'obiettivo atteso, l'industria oltre un quarto.**

Risparmi energetici annuali conseguiti per settore, periodo 2011-2013 e attesi al 2020 (energia finale, Mtep/anno)

Settore	Decreto Legislativo 192/05	Certificati Bianchi	Detrazioni fiscali	Ecoincentivi e Regolamenti Comunitari	Altre misure	Risparmio energetico		Obiettivo raggiunto (%)
						Conseguito al 2013*	Atteso al 2020	
Residenziale	0,75	0,29	0,33		0,01	1,31	3,67	35,7%
Terziario	0,02	0,04	0,01			0,07	1,23	5,6%
Industria	0,06	1,28	0,02			1,36	5,10	26,6%
Trasporti				0,45	0,02	0,47	5,50	8,6%
Totale	0,83	1,61	0,35	0,45	0,03	3,21	15,50	20,7%

Fonte: Elaborazione ENEA