

**UN CASO RILEVANTE  
DELLA GREEN ECONOMY ITALIANA:  
L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO  
DEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI**

**Paolo degli Espinosa  
Marco Corradi  
Giulia Agrelli**

**gennaio 2013**

## Indice

|  |        |
|--|--------|
| Breve premessa   | pag. 3 |
| Un caso importante di Green Economy: l'efficientamento energetico degli edifici                                      | 3      |
| Dati di riferimento  | 3      |
| I 3 + 1: vantaggi della diminuzione del consumo  | 3      |
| Il motivo per cui i consumi - e con essi le bollette energetiche - non diminuiscono                                  | 4      |
| Attualità di nuovi business di qualificazione energetica degli edifici e nuovi contratti                             | 4      |
| Nuovi soggetti imprenditoriali: ESCo e imprese edilizie, PMI   | 4      |
| Nuovi contratti, EPC, contratti di prestazione, con garanzie al proprietario   | 5      |
| Il mercato nuovo deve essere aggiuntivo, non sostitutivo   | 6      |
| Qualificazione energetica dell'edificio, involucro e impianto  | 6      |
| Bilancio delle attività e degli effetti del cambiamento: il business e il beneficio si spostano                      | 7      |
| Nuovo potenziale di attività industriale e occupazionale   | 8      |
| Il nuovo ruolo di tre soggetti importanti  | 8      |
| Impegno europeo qui proposto per l'Italia, a partire dal 2013,<br>per il conseguimento dei diversi benefici indicati | 9      |
| Proposta di nuovo contratto EPC, contratto di performance energetica   | 10     |
| Conclusione  | 11     |
| Appendici  | 12     |

## Breve premessa

Tanto più in tempo di crisi, è compito della Green Economy, nell'ampio campo dei consumi e delle produzioni di energia, realizzare soluzioni che siano "sostenibili" sotto i tre aspetti, ambientale, economico e sociale.

Ci possono essere casi, come quello dell'efficienza in edilizia, in cui le soluzioni di efficientamento energetico del tipo "deep renovation" possono connettersi positivamente con benefici industriali e occupazionali in un settore, l'edilizia, che è particolarmente colpito dalla crisi economica e che, d'altra parte, rappresenta circa il 10% dell'economia italiana.

In tal modo, attraverso gli interventi di "deep renovation" - che andranno specificamente incentivati - la Green Economy può produrre benefici non solo nell'ambito energetico, ma anche nell'ambito dell'industria e dell'occupazione legata all'edilizia e ai settori fornitori di componenti, dimostrandosi capace di contribuire, in campo industriale, a evolutive dinamiche intersettoriali.

## Un caso importante di Green Economy: l'efficientamento energetico degli edifici

In questo caso, l'impostazione "green economy" permette un collegamento positivo tra diversi settori di grande rilievo:

- efficientamento energetico degli edifici
- settore delle costruzioni, oggi in crisi, e settore dell'industria dei componenti
- ruolo emergente di un nuovo soggetto, la ESCo, Energy Service Company.

## Dati di riferimento<sup>1</sup>

Risulta che gli usi civili corrispondono al 35% degli usi finali di energia italiani (più di 1/3).

Dalla figura comparativa riportata in appendice, risulta che in Italia il consumo del riscaldamento, in questi anni, continua ad aumentare, sia pure leggermente.

Negli altri grandi paesi, invece, diminuisce decisamente, indicandoci la via da seguire.

## I 3 + 1: vantaggi della diminuzione del consumo

*I tre vantaggi sono:*

- *tutela climatica*
- *vantaggio della bilancia commerciale*
- *diminuzione della spesa/bolletta dell'utenza*
- *+1, incremento industriale-occupazionale del settore edilizio e dell'industria dei componenti.*

---

<sup>1</sup> ENEA, Rapporto annuale efficienza energetica 2010, appendice

**Il motivo per cui i consumi - e con essi le bollette energetiche - non diminuiscono: non è risolto in Italia il processo di diminuzione del consumo per riscaldamento. La distribuzione dell'energia è a piè di lista, tanta ne prendi, tanta ne paghi**

*I consumi continuano come prima perché il business del servizio energetico per gli edifici continua come prima.*

*Restano limitati, infatti, in quantità e profondità degli interventi, i processi di qualificazione energetica degli edifici.*

Le imprese di distribuzione o le reti di gas trasferiscono l'energia all'utenza, sulla base di contratti di riscaldamento di tipo tradizionale, quindi basati sulla semplice fornitura dei combustibili, con pagamento a piè di lista del combustibile acquistato.

In questa situazione, l'interesse dell'operatore è verso la fornitura del maggior quantitativo possibile di combustibile.

Il business è del tutto simile alla distribuzione di carburante alla pompa di benzina: tanto prendi, tanto paghi. Più prendi, più paghi, più guadagnano sia la pompa di benzina che il titolare della rete di fornitura del carburante.

**Non emerge, nel mercato attuale, l'interesse della riduzione del consumo, pur presente nel proprietario dell'alloggio, che potrebbe pagare una minore bolletta a parità di servizio.**

**Attualità di nuovi business di qualificazione energetica degli edifici e nuovi contratti in cui siano previsti veri e propri servizi di efficientamento energetico (deep renovation) con diminuzione dei consumi e delle bollette**

I pagamenti dei conti del combustibile consumato saranno sempre presenti, ovviamente, quindi i rapporti con i distributori e i pagamenti a piè di lista ci saranno sempre.

**La differenza è che il proprietario può diventare committente** di interventi sia su muri e vetri che sugli impianti, cioè di interventi che facciamo diminuire la sua bolletta energetica.

La realtà di oggi è che gli interventi sugli edifici corrispondono solo **a semplici attività di manutenzione.**

Il vero cambiamento si ha invece quando il proprietario opta per una gestione intelligente e attiva della sua spesa energetica per il riscaldamento dell'edificio. Allo scopo di diminuire questa spesa, avvia quindi interventi che vanno oltre la manutenzione ordinaria e che richiedono diagnosi, progetti, interventi e **imprese che hanno capacità e specializzazioni maggiori** rispetto a quelle che fanno solo la manutenzione ordinaria.

Il proprietario, pubblico o privato, può rivolgersi quindi ad uno studio di ingegneria di sua fiducia per ottenere un audit con indicazioni progettuali sulla convenienza tecnico-economica dei vari interventi possibili. Tale convenienza, a sua volta, dipende dalla situazione concreta, ma anche dalla legislazione e dagli incentivi. L'insufficienza attuale della legislazione e degli incentivi è il motivo per cui, oggi, non vengono compiuti interventi "deep renovation", estesi ai muri.

**Nuovi soggetti imprenditoriali: ESCo e imprese edilizie, PMI**

Oltre alle innovazioni legislative e di incentivo, prima accennate, occorrono nuovi soggetti imprenditoriali, capaci di interventi che vadano oltre le ordinarie manutenzioni: sono le ESCo e le imprese edilizie, che nel caso di un proprietario pubblico parteciperanno ad una gara per gli

interventi da compiere e nel caso di un proprietari privato potranno essere scelti con il metodo del confronto tra diverse offerte.

### **Nuovi contratti, EPC, contratti di prestazione, con garanzie al proprietario**

Nel nuovo quadro, vengono quindi individuate dal proprietario, pubblico o privato, imprese in grado di compiere interventi su muri, serramenti e impianto termico con effetti di “deep renovation”, quindi forte *diminuzione dei consumi e della bolletta, a vantaggio sia del proprietario che dell’interesse comune sia climatico che di bilancia commerciale.*

I principali gradini necessari per la svolta operativa da parte del proprietario, sono due:

- passare dalla continuazione inerziale dei pagamenti attuali e delle manutenzioni ordinarie, alla gestione intelligente, diventando **committente** di interventi straordinari per diminuire i consumi dell’edificio
- effettuare, nel nuovo quadro, interventi di deep renovation, quindi non limitati al solo intervento sull’impianto termico, ma estesi alla indispensabile diminuzione delle **dispersioni termiche dell’edificio** che dipendono dai muri e dai vetri, e che richiedono, ad esempio, interventi a cappotto sui muri e doppi vetri sui serramenti.

**Sede pubblica**, situazione attuale, con due possibilità: in economia, oppure in gestione calore. Cambiamento necessario

Il Comune oggi gestisce i suoi consumi energetici secondo una di due modalità principali:

- la gestione in economia, per cui si compra il gas naturale dal fornitore e si pagano i consumi a contatore; inoltre, si rivolge ad una impresa con competenze da idraulico che si occupa di manutenzioni e controlli ordinari
- la gestione calore, sulla base di contratti che forniscono tutti i servizi e le manutenzioni ordinarie con un solo contratto, basato sui gradi giorno tipici della località (indicazione meteorologica) e sulla temperatura interna, tipicamente 20°; l’impresa provvede a tutto, anche alla fornitura del combustibile; tale impresa oggi non ha interesse a compiere interventi straordinari che farebbero diminuire i consumi di combustibile, che sono una delle sue due fonti di guadagno.

In ambedue i casi di gestione, le imprese non hanno particolare interesse a ridurre i consumi degli edifici.

### **Svolta necessaria da parte del proprietario pubblico.**

La svolta si può avere con la decisione del proprietario pubblico a favore di una gestione attiva e intelligente per cui si provvede alla esecuzione di un audit e, successivamente, a indire una gara espressamente finalizzata agli interventi sulla struttura e sull’impianto dell’edificio per conseguire una migliore prestazione energetica complessiva.

**Sede privata:** si è incontrato uno scoglio non ancora superato, quello della proprietà plurima degli alloggi presenti in un edificio, mentre il vantaggio fiscale del 55% e successivi è concentrato sui singoli proprietari di alloggio. Occorre invece estendere la deep renovation, ad esempio con dimezzamento dei consumi e delle bollette

La forma giuridica attualmente vigente per l’incentivo è adatta per il singolo alloggio, con effetti energetici limitati, intorno al **15-20%**, mentre non è adatta per la decisione dell’insieme dei proprietari, che possono agire sull’intero edificio, con intervento su muri, vetri e impianti termici, con riduzioni dei consumi del **40%-60%**.

**Occorrono nuovi servizi di qualificazione energetica a pieno edificio, deep renovation, e nuove forme contrattuali, nuovi incentivi e nuovi operatori e lavori (incremento di occupazione).**

Il nuovo mercato deep renovation dell'efficientamento energetico a pieno edificio, comprensivo dell'involucro (muri e vetri), si può conseguire in maniera relativamente semplice, **stabilendo un premio consistente per gli efficientamenti energetici con riduzioni del 40% o superiori, a livello del sistema edificio (recepimenti delle due nuove direttive europee).**

La differenza sta in questo: gli attuali interventi "leggeri" possono limitarsi ai serramenti e eventualmente alla caldaia di alloggio, conseguendo benefici dell'ordine del 15-20%. Gli effetti industriali-occupazionali sono su micro-scala, legati a vetri e caldaie, comunque non trascurabili.

Occorre creare un **mercato aggiuntivo**, a pieno edificio, su scala maggiore rispetto all'attuale intervento sul singolo alloggio. Mercato aggiuntivo rispetto all'attuale.

## **Il mercato nuovo deve essere aggiuntivo, non sostitutivo**

*I suoi tempi devono essere più rapidi possibile, a causa dei benefici non solo energetici, **ma industriali-occupazionali**, a favore del settore edilizio in crisi.*

### **CONNESSIONE FORTE TRA TRE ELEMENTI**

- l'interesse del proprietario, pubblico o privato, a ridurre la bolletta
- gli interessi comuni, energetici, industriali, occupazionali
- gli interessi dei nuovi operatori per interventi a pieno edificio

**tale connessione forte si realizza, a patto che sia presente la successiva.**

**CONDIZIONE INDIPENSABILE, ORA** con il nuovo governo che uscirà dalle elezioni, per conseguire, a partire da subito, gli accennati benefici energetici-industriali-occupazionali come segue:

**Deep renovation: per la diminuzione dei consumi uguale o maggiore al 40%, occorre intervenire sui muri, ad esempio, con l'applicazione di cappotti, sui vetri, e sull'impianto termico centralizzato quando presente, come anche sulla regolazione.**

### **Premio conseguente per le riduzioni maggiori di 40% e premio maggiore oltre 60%**

L'introduzione del premio per la deep renovation, maggiore o uguale al 40%, e di un ulteriore premio nel caso di performance oltre 60%, produrrà un incentivo ad accordarsi tra i diversi proprietari di alloggio che ne ricaveranno:

- *un doppio vantaggio*
- *quello derivante dall'incentivo e quello dovuto alla forte riduzione della bolletta.*

La diffusione degli interventi a pieno edificio, come si è visto, richiede necessariamente l'intervento a piena scala su muri e serramenti, ad opera dell'industria delle costruzioni, con interventi complessi e qualificati che riducono in profondità, tipicamente del 50% i consumi attuali, con effetti vantaggiosi anche sulla caldaia centralizzata, quando presente, che può essere sostituita con impianto di potenza ridotta con tecnologia avanzata e massimo rendimento.

## **Qualificazione energetica dell'edificio, involucro e impianto**

Prima di tutto a livello legislativo (recepimenti delle direttive europee) poi in sede di mercato, occorre creare, attraverso le nuove domande di efficientamento a pieno edificio e i conseguenti nuovi lavori e servizi, un forte collegamento tra un intervento profondo di efficientamento

energetico con diminuzione del consumo del settore edilizio, da una parte, e un nuovo mercato, qualificato, per l'industria delle costruzioni e per quella dei componenti, dall'altra.

Una fase di start up del nuovo mercato si può avere dai proprietari di alloggi abitanti in edifici fino a 2 piani, seguiti da edifici a 3-6 piani e da tutti gli altri.

### **Bilancio delle attività e degli effetti del cambiamento: il “business” e il beneficio si spostano**

- in meno, la distribuzione della **quantità** di energia, in cui il grosso del guadagno è quello dei produttori, venditori e distributori dell'energia
- in più, vantaggi di **minore spesa per gli utenti** (considerando anche il sostegno alla povertà energetica e i benefici industriali-occupazionali), i lavori edilizi sull'edificio e gli acquisti di materiali edilizi e vetri qualificati, come anche di impianti termici di tecnologia avanzata e di microprocessori per la regolazione

C'è anche un beneficio complessivo, dovuto:

- ai guadagni dei lavoratori incrementali, che saranno presenti sul mercato
- alla maggiore capacità di spesa dei proprietari e utenti degli alloggi.

**In sostanza, i cittadini dell'edilizia efficiente avranno più risorse da spendere nel mercato. (come se pagassero meno tasse).**

### **PROGRAMMAZIONE**

**Occorre un impegno di programmazione e incentivi che sia a livello della situazione reale e delle direttive europee EPBD 2 a favore dell'edificio a “consumo quasi zero” e 2012/27/UE**

La riduzione radicale dei consumi “deep renovation” può conseguirsi necessariamente attraverso:

- a) riduzione delle dispersioni dell'involucro, attraverso interventi di isolamento su muri e serramenti in modo da creare una barriera alle attuali perdite di calore (**visibili nelle fotografie a infrarosso**)
- b) interventi di sostituzione dell'impianto termico con soluzioni di potenza ridotta, tecnologia avanzata, rendimenti maggiori
- c) interventi sui sistemi di condotta, anche con automatismi e microprocessori.
- d) sistemi avanzati di controllo e disponibilità di dati online, anche a favore della bancabilità.

**In evidenza il nodo irrisolto in Italia: l'intervento sull'involucro, che deve essere necessariamente compiuto da un'impresa/capacità del settore costruzioni, comunque collegata con ESCo.**

*L'intervento sui muri e vetri diventa indispensabile, automaticamente, quando si creino standard e incentivi al di sopra di un certo livello di incremento della efficienza energetica, ad esempio al di sopra del 40%.*

In questo caso, il proprietario, sia pubblico che privato, **ha bisogno di nuovi interventi e servizi** rispetto alla attuale distribuzione di combustibile, con pagamento a contatore.

Il proprietario si rivolgerà quindi a imprese che non svolgono attività di distribuzione, bensì **sono in grado di intervenire sull'edificio, aumentando gli isolamenti e potenziando gli impianti, in modo da ridurre la domanda di energia e il relativo consumo, a parità di bolletta.**

**Se l'intervento di riduzione dei consumi si colloca al di sopra del 40%, diventa indispensabile, salvo eccezioni, l'intervento sull'involucro – lo scoglio ancora irrisolto.**

Diventano quindi necessari interventi dell'industria edilizia, con attività industriali e occupazionali che vanno a modificare positivamente la situazione del settore edilizio in crisi (soprattutto a causa del diminuito mercato delle nuove costruzioni).

**Si apre quindi uno spazio intersettoriale di ampio interesse, tipico di un intervento di “green economy”, ambientale, economico e sociale-occupazionale.**

Lo spazio economico (intersettoriale) comprende diversi settori e aspetti:

- energia, ambiente, tutela climatica
- riduzione della bilancia commerciale
- operatori dell'intervento di efficientamento energetico degli edifici, ESCo e PMI
- industria delle costruzioni, benefici industriali e occupazionali, benefici per la qualificazione del patrimonio degli edifici pubblici e privati
- aspetti sociali, grazie alla riduzione delle bollette energetiche, pagate sia dalle Amministrazioni Pubbliche che dai privati, che oggi si trovano talvolta in condizioni di “povertà energetica”
- occupazione nel settore ESCo, PMI, industria delle costruzioni, industria delle componenti sia in edilizia che nel settore dei componenti meccanici e degli automatismi
- aumento della capacità di spesa sul mercato dei cittadini della efficienza energetica
- aumento della qualità della vita e della coesione sociale.

## **Nuovo potenziale di attività industriale e occupazionale**

Occorrono **leggi, incentivi, regole, contratti** per aprire il nuovo mercato di efficientamento energetico a pieno edificio.

Un primo limitato passo avanti si è fatto con **l’approvazione del cosiddetto “conto termico”** (28 dicembre 2012) che assegna incentivi sia al pubblico che al privato anche in materia di coperture murarie e trasparenti.

Il provvedimento è quantitativamente limitato a 200 milioni di euro per il pubblico + 500 milioni di euro per il privato che, comunque si colloca nella direzione giusta.

Dovranno seguire, a breve distanza, **il recepimento della direttiva europea EPBD 2 a favore degli edifici a consumo quasi zero e il recepimento della direttiva 2012/27/Ue che tra l’altro prevede l’obbligo dell’efficientamento del 3% anno per gli edifici pubblici delle amministrazioni centrali.**

**Occorre intervenire sui recepimenti delle due direttive citate, in modo da creare le condizioni tecniche-economiche-finanziarie e contrattuali per il mercato a pieno edificio, a cominciare dal citato premio del 40% 60%.**

Sul piano contrattuale occorre puntare su EPC, Energy Performance Contract, il cui nocciolo sta nell’impegno della ESCo a intervenire sull’edificio, migliorando la sua performance energetica. Per questo occorre mettere a punto un contratto EPC, basato sull’integrazione e rafforzamento dell’attuale contratto di servizio (non è un contratto di prestazione) previsto dal decreto 115/2008, anche nella versione plus.

## **Il nuovo ruolo di tre soggetti importanti**

- I. **Proprietario:** non è più un semplice pagatore del combustibile che consuma, come un automobilista alla pompa di benzina. Diventa, infatti, che sia pubblico o privato, il **committente** di un intervento orientato a produrre un dimezzamento della sua bolletta, in condizione di ottimo comfort. Per tale cambiamento della funzione del proprietario, si richiede un adeguato livello di **informazione, strumenti e assistenza**. Analoga è la situazione del piccolo comune italiano proprietario di un patrimonio edilizio assai

consistente, che deve essere messo in condizione di svolgere una **funzione pilota**, con opportuni strumenti contrattuali economici e finanziari, con le opportune garanzie e con la disponibilità di un **centro regionale di assistenza tecnica-economica e contrattuale**. Tutto ciò ai fini della qualificazione deep renovation dell'edificio e utilizzando un contratto EPC, contratto di prestazione, garantito da una fideiussione da parte della ESCo a favore del proprietario

- II. **Operatore ESCo e PMI.** Industria delle costruzioni. Industria dei componenti per l'edilizia, componenti meccanici e automatismi. Si tratta di un mercato assai qualificato sia negli aspetti imprenditoriali e progettuali che negli aspetti tecnici ed esecutivi relativi all'esecuzione del suo intervento, alla sua verifica, alla sua durata e agli aspetti contrattuali. Gli attuali operatori devono trasformarsi in imprese che abbiano sia le capacità della ESCo che quelle delle imprese delle costruzioni, anche unendo capacità oggi separate. Il nuovo tipo di impresa, con la **doppia capacità**, assume una posizione di centralità nella trasformazione del servizio energia in edilizia, perché **ha tutte le condizioni per effettuare i compiti previsti da un contratto EPC e per fornire le necessarie garanzie agli istituti bancari**. Occorrono politiche regionali per sostenere la trasformazione delle capacità imprenditoriali ai fini del nuovo mercato. Occorrono il nuovo contratto EPC e soluzioni bancarie ad hoc

La ESCo, anche in collegamento con PMI, svolgerà anche crescenti ruoli finanziari e godrà di crescenti garanzie da parte pubblica (Fondo Centrale di garanzia).

- III. **Istituti Finanziari, tra cui Banche.** Si richiede un intervento di anticipazione di capitale per tempi maggiori del solito, in quanto superiori a 10 anni e di durata anche fino a 15/20 anni. All'incentivo già segnalato, per riduzioni dei consumi maggiori del 40% si devono associare, quindi, tipologie contrattuali, garanzie pubbliche, disponibilità di interessi agevolati, tutto un nuovo processo sia contrattuale che realizzativo. Tale processo, come si accennava, è ora iniziato con l'approvazione del cosiddetto "conto termico". Il prossimo impegno legislativo sarà quello del recepimento della direttiva EPBD 2 per edifici a consumo quasi zero. In particolare **si dovranno attuare l'art. 9, sulla pianificazione, e l'art. 10 sul superamento delle barriere finanziarie**. In quella sede, andrà messo a punto **il nuovo contratto EPC**, come accennato e si dovranno predisporre incentivi, garanzie e condizioni di finanziabilità necessarie per il successo del nuovo mercato e del nuovo tipo di contratto.

## **Impegno europeo qui proposto per l'Italia, a partire dal 2013, per il conseguimento dei diversi benefici indicati**

Si propone che l'impegno sia orientato, innovativamente, sulla prospettiva della deep renovation, dell'edificio a consumo quasi zero, quindi dell'intervento su involucro + impianto.

Si tratta, a livello politico, **governativo**, parlamentare e istituzionale ai diversi livelli, di cogliere l'opportunità aperta dal recepimenti delle due recenti direttive europee, già indicate.

In tal modo, è possibile, già nei prossimi anni, avviare un mercato dell'ordine di **10 miliardi** di Euro all'anno, tre volte maggiore e **più stabile, continuativo, monitorato**, rispetto alla situazione del mercato attuale, intorno a 3 miliardi/anno, caratterizzata da instabilità e incertezza dei risultati.

| Attività legislative   | Valori approssimativi del mercato annuale |
|--|---|
| A. intervento 55% e norme successive   | circa 3 miliardi/anno                     |
| B. direttiva 2012/27/UE 3%/anno da allargare a tutte le amministrazioni centrali pubbliche (pilota per il settore privato)   | 1,2 miliardi/anno                         |
| C. ripensamento art. 11, 10% di 45 mld aggiuntivo = 4,5 in più   | 4,5 miliardi/anno<br>(5,2 miliardi/anno)  |
| B1: (valutazione a sostegno di B, non sommabile: 2%/anno di intervento su edifici comprendenti 20 milioni di alloggi, quindi su 400.000 alloggi l'anno; stimando circa 13.000 Euro di investimento per alloggio, risultano $13.000 \times 400.000 = 5,2$ miliardi <sup>2</sup> ) |   |
| TOTALE   | 8,7 miliardi/anno                         |

|                         |  |                                 |
|-------------------------|--|---------------------------------|
| occupazione complessiva | Base: 17000 unità di lavoro x 1 miliardo investito, in questo caso: $17000 \times 8,7 = 148.000$ | 148.000 occ. arrotondato 150000 |
| parte nelle costruzioni | $1/2$ di 148.000 = 74000   | arrotondamento 75000            |
| parte in altri settori  | $1/2$ di 148.000 = 74000   | arrotondamento 75000            |

### Proposta di nuovo contratto EPC, contratto di performance energetica

Per realizzare il nuovo quadro prospettato, occorrono nuove convenienze per il proprietario e gli operatori. Tali convenienze devono realizzarsi in nuove attività industriali di qualificazione energetica degli edifici.

Occorre anche un contratto innovativo, basato appunto sull'incremento della prestazione energetica dell'edificio, involucro e impianto. Il nocciolo del nuovo contratto è il lavoro che l'impresa compie sull'involucro e sull'impianto dell'edificio per **aumentarne la prestazione energetica complessiva, conseguendo un risultato superiore al 40% di risparmio rispetto al consumo attuale.**

Tale incremento della prestazione deve prevedere una **garanzia fideiussoria della ESCo verso il proprietario.**

In Italia non esiste oggi un vero EPC.

La tipologia contrattuale più vicina è in Italia il DLgs 115/2008 plus. Per trasformare quel contratto di servizio in un contratto EPC. Occorrono importanti integrazioni e rafforzamenti (cfr. appendice 2)

<sup>2</sup> Nell'ambito dell'attuale 36%, oltre certi importi, si devono rendere obbligatorie le diagnosi energetiche e i derivanti interventi di efficientamento energetico.

## **Conclusione**

1) È stato approvato il cosiddetto “decreto termico” unico provvedimento a cura del Ministero dello Sviluppo e del Ministero Ambiente, che accorda incentivi (anche) al settore pubblico, indispensabili perché possa svolgere la sua funzione pilota verso l’efficientamento dell’intero patrimonio edilizio. È necessario, prima di tutto, il massimo utilizzo, soprattutto dei comuni dei benefici accordati dal conto termico.

Occorrono inoltre, i recepimenti prima di EPBD 2, poi di 2012/27/UE, necessariamente con tempi diversi, ma secondo un disegno progettuale–strategico, industriale-occupazionale coerente, del quale si propone che sia parte integrante il premio 40-60%

2) Una particolare attenzione, nell’ambito del recepimento di EPBD 2, va attribuita all’art. 9, Piano nazionale per gli edifici a “consumo quasi zero”, e all’art. 10, condizioni finanziarie atte a superare eventuali barriere

3) Recepimento di 2012/27/UE, con obbligo del 3% annuale per l’efficientamento dei volumi dell’Amministrazione Pubblica Centrale. Se ne propone l’estensione a tutti i volumi di proprietà pubblica.

4) Occorre, inoltre, alla sua scadenza, nel 2013, correggere l’art. 11 del DLgs 83/2012 unificando gli incentivi pubblici, legandoli di regola a vantaggi energetici.

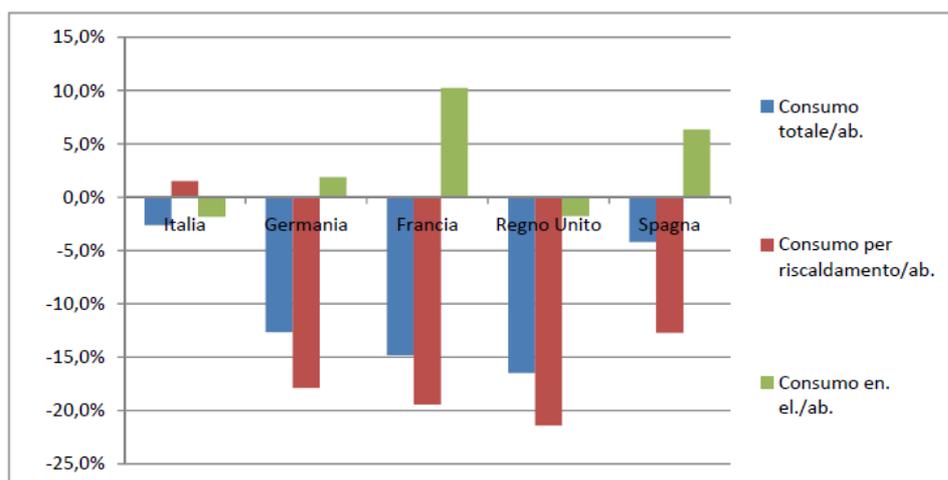
Si veda in appendice il quadro della situazione attuale dell’industria delle costruzioni e dei cambiamenti conseguibili con l’impostazione qui delineata.

## APPENDICI

### Appendice 1

I dati di riferimento provengono da ENEA – Rapporto annuale sull'efficienza energetica 2010 pagg. 29 e segg., riportati in appendice. Risulta in particolare che gli usi civili corrispondono al 35% degli usi finali.

- Nel 2012 il consumo finale di energia è stato pari a 137,5 Mtep con incremento del 3,6% rispetto al 2009, dovuto alla ripresa dei consumi del settore industriale (+5,5%), negli usi on energetico (+12,9%) e negli usi del settore civile (+4,1%)
- Gli usi civili corrispondono in Italia al 35% degli impieghi finali
- L'andamento del consumo nei settori di uso finale mostra un aumento del consumo totale pari al 6,6% nel periodo 2001-2005 e una diminuzione del 6,2% nel quinquennio 2006-2010
- L'intensità energetica finale nel 2010 ha registrato un valore di 114,6 tep/M€00
- “Per quel che riguarda il consumo elettrico per abitazione, nel periodo considerato, in Italia si è registrata una modesta riduzione (-1,8%), collegata all'acquisto e all'utilizzo da parte dei consumatori di apparecchi elettrici più efficienti, mentre il consumo termico per abitazione<sup>13</sup> è leggermente aumentato, al contrario di quanto verificatosi per la maggior parte dei Paesi europei (figura 29). Nel complesso, la riduzione dei consumi di energia elettrica per abitazione, dovuta alla diffusione di apparecchi elettrici più efficienti, è stata attenuata dal concomitante incremento del consumo unitario per riscaldamento, su cui ha pesato una insufficiente applicazione delle normative nazionali per incrementare l'efficienza degli edifici” (pag. 39).



### Appendice 2

#### Caratteri generali previsti per i 10 cantieri di retrofit energetico

Progettazione integrata, estesa all'intero ciclo realizzativo, dalla diagnosi (audit dettagliato) fino ad un primo livello progettuale, compresa la scelta della tipologia contrattuale tra la committenza pubblica e la ESCo, del tipo EPC (contratti di performance garantita), secondo quanto previsto all'allegato II del DLgs 115/08 per i contratti “Energy plus”, integrata e rafforzata con garanzie

per il committente (fideiussione), soluzioni per la garanzia finanziaria (Fondo Centrale di Garanzia) e per la bancabilità, monitoraggi e altri aspetti, di seguito indicati.  
 Possibilità di integrazione con interventi di fonti rinnovabili e cogenerazione, con vantaggio di bilanciamento finanziario e bancabilità (approccio a distretto).  
 Possibilità di contratti, sempre tra la committenza pubblica e la ESCo, comprensivi di lavori e di gestione, nel quadro della “performance garantita”.  
 Quota di risparmio finanziario a favore del Comune, fin dal primo anno di gestione dopo i lavori.  
 Monitoraggi e disponibilità di dati anche in fase successiva alla realizzazione.  
 Convenienze e garanzie per i diversi soggetti partecipanti, committenza, ESCo, banca.  
 Riferimenti normativi: a vantaggio dei tempi, i progetti dovranno essere basati sulla legislazione vigente, considerando comunque la possibilità di miglioramenti normativi in corso d’opera (“Conto Termico” a cura principale del Ministero dello Sviluppo Economico, due recepimenti delle accennate direttive, ecc.), e conseguentemente progettuali.

### Appendice 3

#### Strategia per il privato a pieno edificio (ripensamento art. 11 del Decreto Sviluppo 83/2012)

##### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup>

|  | 2012 <sup>(*)</sup><br>Milioni di<br>euro | 2008         | 2009         | 2010 <sup>(*)</sup> | 2011 <sup>(*)</sup> | 2012 <sup>(*)</sup> | 2013 <sup>(*)</sup> (1) | Quinquennio<br>2008-2012 |
|--|---|--------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|
|  | Variazioni % in quantità                  |              |              |                     |                     |                     |                         |                          |
| <b>COSTRUZIONI</b>                             | <b>133.019</b>                            | <b>-2,4%</b> | <b>-8,6%</b> | <b>-6,6%</b>        | <b>-5,3%</b>        | <b>-6,0%</b>        | <b>0,1%</b>             | <b>-25,8%</b>            |
| .abitazioni                                    | 70.979                                    | -0,4%        | -8,1%        | -5,1%               | -2,9%               | -4,5%               | 1,7%                    | -19,4%                   |
| - nuove <sup>(*)</sup>                         | 26.159                                    | -3,7%        | -18,7%       | -12,4%              | -7,5%               | -12,3%              | -0,5%                   | -44,4%                   |
| - manutenzione<br>straordinaria <sup>(*)</sup> | 44.820                                    | 3,5%         | 3,1%         | 1,1%                | 0,5%                | 0,8%                | 3,0%                    | 9,3%                     |
| .non residenziali                              | 62.040                                    | -4,4%        | -9,1%        | -8,1%               | -7,9%               | -7,7%               | -1,9%                   | -32,1%                   |
| - private <sup>(*)</sup>                       | 36.636                                    | -2,2%        | -10,7%       | -5,4%               | -6,0%               | -7,1%               | -1,3%                   | -27,9%                   |
| - pubbliche <sup>(*)</sup>                     | 25.404                                    | -7,2%        | -7,0%        | -11,5%              | -10,5%              | -8,5%               | -2,7%                   | -37,5%                   |

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

(\*) Stime Ance

(1) Al lordo degli effetti del provvedimento di urgenza in materia di infrastrutture e trasporti  
 Elaborazione Ance su dati Istat

Secondo un’elaborazione Ance su dati Istat, gli effetti nazionali di occupazione di un aumento di domanda di costruzioni di 1000 milioni di euro, sono pari a 17.009 unità di lavoro, di cui 10.954 nel settore costruzioni e 6.055 negli altri settori.

L’intervento su involucro e impianto tenderebbe, quindi, a ripartirsi in ragione di 2/3 al settore costruzioni, in forte crisi, e 1/3 ai produttori dei componenti, sistemi e materiali. Negli interventi di riqualificazione energetica si potrebbe considerare comunque una ripartizione del tipo 1/2 – 1/2.

I diversi settori industriali indicati, da parte loro, fruirebbero dell’incremento del mercato dell’efficientamento a pieno edificio, da affiancare all’intervento fiscale 55% e successivi, che - a causa del tipo di premialità, consistente in un incentivo fiscale a favore del proprietario del singolo alloggio, non si è dimostrato efficace rispetto all’intervento a pieno edificio, necessario per la *deep renovation* che richiede un premio specifico a livello di condominio.

Avendo già considerato per il pubblico un efficientamento pari a 3% annuale, con funzione pilota rispetto al privato, per quest'ultimo un impegno proporzionato potrebbe individuarsi in una misura leggermente minore, ad esempio del 2% annuale.

A tal fine, appare necessario prima di tutto un ripensamento di fondo dell'art. 11 del Decreto Sviluppo 83/2012. In effetti, in Italia, sono attivi da anni due incentivi di interesse: uno del 36%, che risale agli anni 80, con lo scopo di incentivare gli interventi di tipo architettonico, l'altro, più recente (2007) rappresentato dall'intervento sopra accennato, basato sul beneficio fiscale del 55% a favore degli interventi sull'energia.

La separazione persistente, per motivi storici e di burocrazia, tra i due canali di incentivo fa sì che i 44,8 miliardi di investimenti annuali (quarta riga della tabella) nella manutenzione straordinaria restano al di fuori delle prescrizioni energetiche.

Il Decreto 83/2010 mantiene ancora tale anacronistica separazione.

Occorre quindi una nuova legislazione, dotata di consapevolezza strategica, quindi di continuità per diversi anni, che sia basata sul principio per cui tutti gli incentivi pubblici devono prevedere prescrizioni e riscontri energetici.