

## DECARBONIZZAZIONE

Edilizia sostenibile,  
l'Italia cerca  
strategia post 110%

Giorgio Santilli — a pag. 4

# Immobili sostenibili: i Paesi Ue corrono, l'Italia cerca strategia post 110%

**Decarbonizzazione.** Germania e Francia potenziano gli incentivi, l'Italia cancella il Superbonus (che è sempre stato misura isolata, non una politica)

Giorgio Santilli

Sulla decarbonizzazione e sull'efficiamento energetico del patrimonio immobiliare, Germania e Francia corrono, fanno sul serio, mettono in campo pesantissime politiche organiche a più pilastri (come dimostrano gli articoli in queste pagine) con fondi pubblici crescenti, mentre l'Italia cancella il Superbonus e scopre così di essere totalmente nuda su questo versante. Il nulla, in attesa di capire dove porteranno, anche stavolta, le schermaglie parlamentari che caratterizzano la misura fin dalla sua nascita. Non c'è una politica dell'efficienza energetica perché il Superbonus è sempre stata una norma potentissima e isolata, costosissima (quasi fuori controllo) e dall'efficacia molto discussa, con poche valutazioni oggettive, senza che insieme a quella norma si mettesse in piedi una politica a 360 gradi per incentivare chi dal Superbonus era escluso (le imprese), per trasformare una misura prevalentemente congiunturale in una rigorosa spinta all'efficientamento del patrimonio, per dare indicazioni certe e

stabili nel tempo a chi investe, ovviamente per evitare le truffe e le spinte inflattive, oltre che una evidente distorsione del mercato edilizio sul fronte della domanda e dell'offerta.

Arrivano al pettine due anni e mezzo (dal maggio 2020 a oggi) in cui è molto chiaro che pochi hanno creduto alla misura del 110% - certamente il suo padre politico, Riccardo Fraccaro, e i Cinque stelle - molti ci sono saliti sopra quando hanno capito che milioni di italiani la stavano usando, molti altri l'hanno mal sopportata, senza per altro chiarire la situazione.

Giorgia Meloni e Giancarlo Giorgetti se la sono trovata quando era ormai una bomba che rischiava di far saltare i conti pubblici e poco potevano fare, nell'immediato, se non lanciare un chiaro segnale di frenata. Anzi, uno stop vero e proprio. La conferenza stampa con cui hanno annunciato e spiegato l'altolà contenuto nel decreto legge Aiuti quater non lascia dubbi sulla necessità di intervenire.

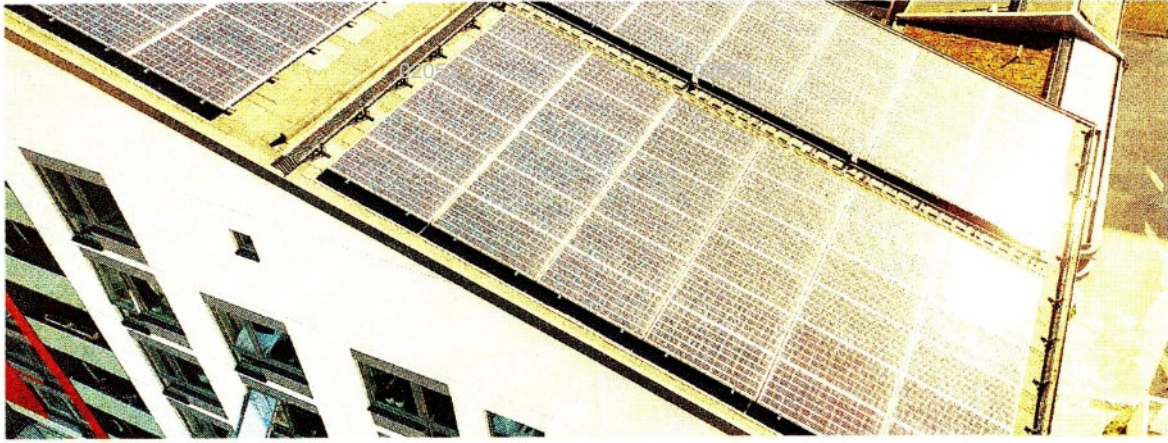
Ma la norma era rimasta lì, anzi portata anche dentro il Pnrr, senza convinzione. Se le associazioni ambientaliste (come Legambiente) e i

politici dal lungo curriculum verde (uno per tutti Ermete Realacci) avevano chiesto di rafforzare i requisiti della misura per aumentarne il potenziale di decarbonizzazione e alcuni centri di ricerca (Cresme) di trasformare gli incentivi in politiche, il governo Draghi ha agito per piccoli aggiustamenti, mentre il Parlamento imponeva proroghe su proroghe. L'ex premier ha più volte detto di non apprezzare l'incentivo per le distorsioni che favoriva e il Mef non ha mai negato una forte ostilità, anche, evidentemente, per l'impatto che generava sui conti pubblici. Dal ministero della Transizione ecologica un silenzio assordante, segno che anche lì - dove risiedevano le competenze formali di governo - il gradimento non era alto. E il Parlamento avanti a proroghe. È l'immagine di un Paese dissociato.

Mercoledì l'Enea presenterà un bilancio definitivo del Superbonus sul fronte dell'efficienza e dell'efficacia di intervento su sprechi energetici ed emissioni inquinanti. Magari sarà la base per chiudere una brutta stagione e aprirne un'altra più seria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Energia rinnovabile.** Non mancano in Europa gli aiuti per chi installa pannelli fotovoltaici (nella foto)

# In Francia 500mila ristrutturazioni l'anno, incentivi statali fino a 90%

## Incentivi a ventaglio

**Molti strumenti disponibili che possono coprire il 100% con gli aiuti locali**

La Francia sostiene dal 2015 una politica di incentivazione a ventaglio per i lavori di ristrutturazione energetica degli immobili abitativi che consente di cumulare le molte agevolazioni statali fino al 90% della spesa (e poi a scalare in base al reddito fino al 40% per le famiglie con redditi più alti) e ancora di aggiungere ulteriori misure di sostegno locale, con il limite di non superare il 100% della spesa. Non si tratta di un incentivo riservato solo all'abitazione principale, perché vi sono programmi - come MaPrimeRénov, lanciato nel 2020 - che consente ai proprietari di ristrutturare fino a tre proprietà date in affitto.

Incentivazione a ventaglio perché lo Stato francese dal 2015 è andato via via allargando gli strumenti disponibili e potenziando l'impegno con l'obiettivo - che già allora era stato posto dalla «legge sulla transizione energetica per la crescita verde» - di riqualificare 500mila unità immobiliari l'anno fino al 2050. Nel corso del 2019 le agevolazioni hanno consentito a 3,1 milioni di famiglie (il 20% delle famiglie residenti in case unifamiliari) hanno completato almeno un intervento di riqualificazione energetica, per un totale di 28 miliardi. Per utilizzare gli incentivi, i beneficiari devono servirsi di imprese qualificate RGE, una certificazione a ga-

ranza dell'ambiente.

A una rassegna delle misure adottate nel caso francese è dedicato una nota della direzione Relazioni istituzionali e Affari esteri dell'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori, «La riqualificazione energetica degli edifici in Francia».

Alla legge del 2015 si è aggiunta nel 2019 la «legge Energia-Clima» che ha posto obiettivi ancora più ambiziosi e ha introdotto misure per riqualificare prioritariamente gli alloggi ad alta intensità energetica, i cosiddetti «colabrodo termici». Gli obiettivi prioritari riguardano il miglioramento delle abitazioni molto energivore, in classe energetica F o G. In Francia, si tratta di 4,8 milioni di abitazioni principali, pari al 17% del patrimonio abitativo francese (29 milioni di abitazioni). In questo senso la legge francese ha anticipato gli obiettivi della direttiva Ue EPBD sulla classificazione energetica degli edifici. Un decreto attuativo del 2021 ha poi introdotto una soglia energetica nella definizione di abitazione «dignitosa»: dal 2023, non potranno più essere date in affitto le abitazioni il cui consumo energetico superi 450 kWh per metro quadrato e per anno. Le abitazioni interessate saranno 90mila.

Nel 2021 approvata la legge Clima e Resilienza che ha introdotto un obbligo di riqualificazione degli edifici molto energivori con l'obiettivo di ristrutturare tutte le unità abitative in classe F e G entro il 2028. Divieti di locazione per gli edifici G dal 2025, F dal 2028, E dal 2034, congelamento dei canoni, obblighi di effettuare diagnosi energetiche e piani di lavori straordinari per i condomini.

Lo Stato francese si è posto anche il problema di come orientare gli aiuti statali verso ristrutturazioni maggiormente efficienti dal punto di vista del risparmio energetico introducendo la nozione di «ristrutturazione efficiente». Si punta così a combattere anche la povertà energetica (3 milioni di famiglie).

Sulle riqualificazioni energetiche è intervenuto il Pnrr francese (France Relance) che destina 6,7 miliardi a rafforzare le misure previste per il periodo 2021-2022 (di cui 2 miliardi alla ristrutturazione di abitazioni private con MaPrimeRénov e 4 alla ristrutturazione di edifici pubblici, 500 milioni alle Mpmi).

MaPrimeRénov' è un contributo forfettario a fondo perduto, il cui importo dipende dall'efficienza energetica dei lavori eseguiti e dal reddito della famiglia. I lavori riguardano riscaldamento, isolamento e ventilazione. Per le famiglie a basso e bassissimo reddito, la sovvenzione (35-50%) finanzia i lavori di ristrutturazione completa che comportano un risparmio energetico di almeno il 35%. Lo c'Avantages finanzia i proprietari che si impegnano a rispettare i massimali di affitto e di reddito degli inquilini con uno sgravio fiscale e un aiuto finanziario dell'Agenzia nazionale per il miglioramento dell'edilizia abitativa.

A gennaio 2022 - a conferma della continuità dell'intervento - è stato lanciato France Rénov', portale unico per la riqualificazione energetica delle abitazioni dove si trovano informazioni, consulenze, aiuti alle famiglie con redditi più bassi e imprese qualificate.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 28 miliardi

### SPESI IN FRANCIA SOLO NEL 2019

Le agevolazioni in Francia hanno consentito a 3,1 milioni di famiglie di completare almeno un intervento di riqualificazione energetica nel 2019



# Il piano tedesco: lo Stato finanzia ristrutturazioni e nuove case

02053

02053

## La Germania

**Gli stanziamenti pubblici per la riqualificazione sono lievitati da 8 a 13-14 miliardi**

**Isabella Bufacchi**

Dal nostro corrispondente

FRANCOFORTE

Un salto del 50% degli interventi a carico dello Stato per la decarbonizzazione e l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare: gli stanziamenti pubblici annuali per la ristrutturazione degli edifici in Germania sono lievitati dagli 8 miliardi nel 2021 ai 13-14 miliardi da quest'anno. E c'è dell'altro. Sussidi, agevolazioni e finanziamenti agevolati saranno concessi dallo Stato federale da quest'anno in poi in forma «più semplice, più chiara e più affidabile per promuovere l'efficienza energetica del settore immobiliare, concentrata sul risparmio di energia e sulla protezione del clima», con l'obiettivo di «raggiungere il più ampio bacino di cittadini, aziende private, comuni e imprese no-profit».

Sono questi gli obiettivi e gli impegni della complessa riforma delle norme cosiddette "BEG" (Federal Support for Efficient Buildings) avviata dal ministro verde dell'Economia e del Clima, Robert Habeck, basata su tre pilastri - riqualificazioni parziali, ristrutturazioni totali dell'esistente e ricostruzione di nuovi edifici - e scaglionata in diverse fasi, a partire dal 28 luglio del 2022 fino alla fine del 2023.

Nel BEG riformato saranno possibili stanziamenti annuali di 13-14 miliardi di cui circa 12-13 per le sole ristrutturazioni, quasi il triplo dei 5 miliardi del 2020.

La riforma delle norme BEG va di pari passo con la nuova legge sull'energia degli edifici: in particolare il requisito del 65% di energia rinnovabile per i nuovi sistemi di riscaldamento negli edifici nuovi e in quelli già esistenti, in vista della fine del riscaldamento a gas

che scatta nel 2024. A partire dal 2024, è stato calcolato che dovranno essere installate in Germania almeno 500.000 nuove caldaie eco-sostenibili all'anno.

Il ministero dell'Economia, contattato dal Sole 24Ore, ha sottolineato che «la Germania ha un patrimonio edilizio molto ampio che per la maggior parte è in buone condizioni e molti edifici sono già stati rinnovati per l'efficienza energetica. Tuttavia, c'è ancora molto da fare».

L'obiettivo del Governo tedesco e del ministero BMWK guidato da Habeck, ha spiegato la portavoce, «continua ad essere la promozione di misure di ristrutturazione legate all'energia, come le ristrutturazioni olistiche sugli edifici esistenti. Sono sovvenzionate le misure individuali, come l'isolamento termico delle superfici dei tetti, dei soffitti e delle pareti, e dei pavimenti nei seminterrati, la sostituzione di finestre e porte esterne, i sistemi di riscaldamento efficienti, come le caldaie. I fondi pubblici sostengono anche le ristrutturazioni energetiche complete attraverso la KfW, (ndr la Cdp tedesca)».

Nell'ambito dei programmi per l'efficienza energetica, all'ottobre di quest'anno KfW aveva già sottoscritto 100.316 accordi (tra prestiti e sussidi a qualsiasi controparte) per 36,1 miliardi, contro i 42,7 del 2021 (221.036 contratti) e 30,2 miliardi nel 2020 (317.163 contratti).

Il governo della coalizione semaforo Spd-Verdi-Fdp, in carica da esattamente un anno, ha dichiarato che sta perseguendo «l'obiettivo di creare un quadro di finanziamento sostenibile e affidabile a lungo termine per il settore edilizio, di sostenere il maggior numero possibile di persone nella ristrutturazione ad alta efficienza energetica: abbiamo modificato le sovvenzioni (sono state ridotte tra il 5% e il 10%, ndr si veda la scheda in pagina) per consentire al maggior numero possibile di cittadini di accedervi. Abbiamo ridotto i sussidi che erano troppo elevati e che lasciavano altri cittadini a mani vuote. È importante che il maggior numero possibile di pro-

prietari di case e appartamenti possa migliorare l'efficienza e quindi risparmiare energia e costi energetici». Questo soprattutto da quando l'invasione ingiustificata della Russia in Ucraina ha scatenato una crisi energetica senza precedenti.

L'aumento dei prezzi dell'energia, infatti, ha imposto questa accelerazione degli investimenti a favore di una maggiore efficienza energetica del patrimonio immobiliare. La ristrutturazione è al momento l'obiettivo principale di questa riforma. Anche se restano finanziamenti corposi per le nuove costruzioni, il ministero guidato dall'ex-leader dei Verdi Habeck sostiene che la ristrutturazione e l'efficienza energetica sui vecchi edifici rinnovati rende 4,5 volte più della costruzione di nuovi edifici, in termini di impatto ambientale. Il settore industriale tedesco è stimato che dovrà investire fino a 450 miliardi entro il 2045 per la neutralità climatica.

Ma non tutto brilla su questo fronte immobiliare in Germania. Il rialzo dei prezzi delle materie prime, i colli di bottiglia negli approvvigionamenti, la carenza di manodopera, l'aumento dei tassi d'interesse gravano sul settore delle costruzioni e dell'edilizia in generale. Sono 17 le associazioni di categoria e le camere di commercio specializzate che nei giorni scorsi hanno lanciato al governo un accorato appello, per sburocrazizzare e snellire le procedure: «Il mercato delle nuove costruzioni residenziali in Germania è sull'orlo del collasso», ha tuonato Oliver Wittke, direttore generale del Central Real Estate Committee (ZIA). La coalizione semaforo ha promesso in campagna elettorale e nel contratto di governo 400.000 nuovi appartamenti l'anno, ma nelle condizioni attuali questa promessa è un irraggiungibile miraggio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**NUOVE ABITAZIONI**  
**Le forze di governo**  
**hanno annunciato di**  
**voler realizzare 500mila**  
**nuove abitazioni**  
**sostenibili l'anno**

**+50%**

**AUMENTO DEI FONDI IN GERMANIA**

La crescita degli stanziamenti pubblici per l'efficiamento degli edifici è stata quasi del 50%: dagli 8 miliardi ai 13-14 miliardi del 2022



**I TRE PILASTRI**  
**Il ministro verde**  
**dell'Economia e Clima**  
**Habeck punta su**  
**riqualificazioni profonde**  
**e parziali, nuovi edifici**

**Le politiche in Germania ...**

1

**IL PESO ECONOMICO**

**Le costruzioni tedesche valgono l'11,6% del Pil**

Su un Pil totale della Germania di 3.332 miliardi di euro nel 2020, il settore degli investimenti nelle costruzioni immobiliari ammontava a 387 miliardi, pari a una quota dell'11,6 per cento del Prodotto interno lordo. Sul totale degli investimenti realizzati nel settore dell'edilizia, il 61% va al comparto del residenziale, il 27% nel commerciale e il 12% nel pubblico. Il valore aggiunto del settore delle costruzioni è di 182 miliardi, pari al 6,1% del totale. Gli occupati totali delle costruzioni sono 2,5 milioni pari al 5,7% della forza lavoro.

2

**LA CDP TEDESCA**

**Crescono i fondi statali, forte impegno della KfW**

Con le riforme della norma sull'efficienza energetica EBG messa in campo dal "governo semaforo" crescono i fondi statali che sono passati da 8 a 13-14 miliardi, di cui la gran parte destinati alle ristrutturazioni energetiche. Ma nell'ambito dei programmi per l'efficienza energetica si muove anche il sostegno della KfW, la Cassa depositi e prestiti tedesca: a ottobre di quest'anno KfW aveva già sottoscritto 100.316 accordi (tra prestiti e sussidi a qualsiasi controparte) per 36,1 miliardi di euro. Nel 2021 erano stati addirittura 221.036 contratti per un valore di 42,7 miliardi, nel 2020 30,2 miliardi (317.163 contratti).

3

**GLI IMPIANTI**

**Pompe di calore agevolate con tetto di 24mila euro**

Il tasso massimo di sovvenzione in Germania per l'installazione di una pompa di calore è ora del 40 per cento della spesa sostenuta (con bonus per pompe di calore particolarmente efficienti e bonus per lo scambio di calore) sul limite massimo di 60.000 euro per unità residenziale, che corrisponde quindi a un importo di sovvenzione fino a 24.000 euro. In passato il sussidio arrivava a 30.000 euro, il governo ora vuole allargare la possibilità di fare interventi a una maggiore platea di cittadini. Per la sostituzione di una finestra si potevano ottenere fino a 15.000 euro in passato, dopo la riforma sono 12.000 euro.

---

**... e quelle in Francia**

1

02053

**INTERVENTI DAL 2015****Ampio ventaglio di incentivi sempre cumulabili**

Dal 2015 lo Stato francese ha avviato e poi via via potenziato, con leggi approvate a più riprese, un ampio ventaglio di incentivi alle famiglie proprietarie di abitazioni per lo svolgimento di lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica. Gli incentivi statali sono sempre cumulabili fino al 90 per cento della spesa. Si può arrivare però anche alla copertura totale della spesa sostenuta per il lavoro (mai oltre il 100%) aggiungendo gli aiuti decisi dalle autorità locali. Per lo svolgimento dei lavori è obbligatorio servirsi di imprese qualificate di una certificazione ambientale.

2

02053

**MULTIPROPRIETARI****Agevolazioni lavori fino a tre case per chi affitta**

Il programma d'Oltralpe MaPrimeRénov ha molte articolazioni. Per le famiglie a basso e bassissimo reddito, finanzia lavori di ristrutturazione completa che comportano un risparmio energetico (in termini di energia primaria) di almeno il 35%. Il contributo copre fino al 35% o al 50% del costo del lavoro. I proprietari possono invece beneficiare di MaPrimeRénov' per ristrutturare fino a tre proprietà in affitto. Per accelerare la ristrutturazione energetica di 9,7 milioni di condomini, MaPrimeRénov' è anche diventato accessibile a tutti i condomini per i lavori sulle aree comuni e per i lavori di interesse collettivo sulle aree private.