

RIUSO03

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
RIGENERAZIONE URBANA**

NOTA STAMPA 1

25 febbraio 2014

RIQUALIFICAZIONE BATTE NUOVO : 115 MILIARDI DI EURO A 51

L'analisi della crisi che ha colpito il mercato delle costruzioni porta inevitabilmente a concentrare l'attenzione sui numeri della pesante riduzione che si sta vivendo: tra 2006 e 2013 il valore complessivo della produzione si è ridotto, a valori costanti, del 32%, gli investimenti in nuova edilizia residenziale sono crollati del 58,7% e il giro di affari del mercato immobiliare si è ridotto a causa del crollo del numero delle compravendite e dei prezzi del 60%. La crisi non ha risparmiato gli investimenti in edilizia non residenziale e le opere del genio civile. La dimensione della crisi non deve, però, distogliere l'attenzione da un'altra importante dinamica che ha interessato questo mercato negli anni 2000, una dinamica di riconfigurazione che la crisi stessa ha accelerato e che ridisegna i perimetri tipologici del mercato delle costruzioni, sostanziandosi in un nuovo ciclo edilizio trainato dall'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio e dall'energy technology. Potremmo dire che la crisi racconta da un lato, con la riduzione, la fine del sesto ciclo delle costruzioni dal secondo dopoguerra, dall'altro, con la riconfigurazione in atto, l'avvio del settimo. Un ciclo con contenuti molto diversi da quello precedente, che potremmo sintetizzare nello slogan "dall'espansione alla riqualificazione, dal mattone all'impianto, dalla quantità alla qualità", è che è già iniziato.

PERCENTUALE DELL'ATTIVITÀ DI RECUPERO SUL VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI 2006-2013* VALORI IN MILIONI DI EURO						
	2006			2013		
	% su val corr.	Valori correnti	Valori costanti 2005	% su val corr.	Valore assoluto	Valori costanti 2005
Investimenti Costruzioni(1)	83,2	160.038	154.731	74,8	129.846	105.421
Recupero	55,4	106.598	103.063	66,4	115.110	93.532
Manutenzione ordinaria	16,5	31.704	30.652	18,6	36.215	29.389
Manutenzione straordinaria	38,9	74.894	72.411	40,9	78.895	64.143
di cui Residenziale	20,1	38.696	39.291	22,9	45.003	36.893
Nuova costruzione	44,3	85.144	82.320	29,3	50.951	41.278
di cui Residenziale	21,1	40.639	39.291	11,5	19.797	16.229
Valore produzione costruzioni (2)	99,7	191.742	185.383	95,7	166.061	134.810
Fonti energetiche rinnovabili (FER)	0,3	661	642	4,3	7.461	16.133
PRODUZIONE TOTALE (3)	100,0	192.403	186.025	100,0	173.522	150.943

Fonte: stime CRESME

* Previsioni.

(1) Investimenti Costruzioni = Nuove costruzioni + Manutenzione ordinaria

(2) Valore della produzione delle costruzioni = Investimenti + manutenzione ordinaria

(3) Produzione totale: Valore della produzione delle costruzioni+ FER

Proviamo a fissare alcuni elementi quantitativi sui cui poggiare la nostra analisi: dal 2006 al 2013, vale a dire dall'anno di picco massimo della fase espansiva del sesto ciclo delle costruzioni dal secondo dopoguerra sino al probabile anno di picco minimo della crisi insieme al 2014, il peso dell'attività di manutenzione e recupero del patrimonio esistente sul totale del valore della produzione è cresciuto di oltre 11 punti percentuali. La crescita dell'attività di recupero è il risultato di due dinamiche contrastanti: da un lato la pesante riduzione degli investimenti per le nuove costruzioni, crollati in termini assoluti e a valori correnti, da 85 miliardi di euro del 2006 a meno di 51 nel 2013; dall'altro alla crescita dell'attività di manutenzione, rinnovo, recupero, che è passata, sempre in valori correnti, dai 106,5 miliardi di euro del 2006 ai 115,1 del 2013. Inoltre l'analisi degli investimenti nel settore delle costruzioni vede nascere, proprio negli anni della crisi, il comparto delle fonti energetiche rinnovabili, che nel 2013, nonostante la fortissima contrazione registrata dal comparto fotovoltaico nel 2012 e nel 2013, si attesta su un valore di investimenti di 7,5 miliardi di euro, contro i 660 milioni di euro del 2006.

Nella sostanza se, nel 2013, il valore della produzione delle costruzioni secondo il CRESME, è pari a 173,5 miliardi di euro (comprensivi degli investimenti in impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili ed escluse le spese per i trasferimenti di proprietà), la spesa per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente, che comprende anche l'efficientamento energetico, ammonta a 115,1 miliardi di euro, pari al 66,4% dell'intero mercato delle costruzioni. E se a questi vengono aggiunti i 7,5 miliardi di euro degli investimenti in fonti energetiche rinnovabili, si supera il 70% del valore delle costruzioni. Appare evidente come il mercato delle costruzioni si sia già profondamente riconfigurato.

Va detto con chiarezza che negli anni 2000 la crescita del valore della produzione del mercato del recupero e dell'efficientamento energetico, oltre a quello delle fonti energetiche rinnovabili, è stata sostenuta dalle misure fiscali volte ad agevolare queste attività. Potremmo dire che questa è stata una delle poche politiche industriali di settore che, pur caratterizzata da continuità faticosa, ha segnato un intero periodo economico. E se gli effetti degli incentivi sul mercato non sono stati secondari, anche per lo Stato i conti non sono stati negativi.

INCENTIVI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA 2013: 19 MILIARDI DI EURO PARI AL 42% DEL RESIDENZIALE

Proprio per valutare l'impatto degli incentivi fiscali di queste due tipologie di interventi, il CRESME ha stimato¹ le dimensioni degli incentivi fiscali dal 1998 al 2013 .

Tabella 2 Investimenti in manutenzione straordinaria privata complessivi e incentivati in Italia

	Investimenti privati in manutenzione straordinaria edilizia		Investimenti veicolati dai provvedimenti di defiscalizzazione		
	totale edifici	di cui in edifici residenziali	Totale	% su totale riqualificazione	% su riqua. residenz.
	(milioni €)	(milioni €)	(milioni €)	%	%
1998	39.961	26.222	3.385	8,5%	12,9%
1999	42.998	28.801	3.590	8,3%	12,5%
2000	47.112	31.725	4.392	9,3%	13,8%
2001	48.701	32.560	5.119	10,5%	15,7%
2002	49.085	32.806	5.750	11,7%	17,5%
2003	49.730	33.555	5.666	11,4%	16,9%
2004	51.576	34.964	4.888	9,5%	14,0%
2005	53.338	36.323	6.848	12,8%	18,9%
2006	56.506	38.696	6.313	11,2%	16,3%
2007	59.325	40.605	9.391	15,8%	23,1%
2008	60.126	41.106	10.865	18,1%	26,4%
2009	58.993	41.269	10.633	18,0%	25,8%
2010	61.259	43.471	13.313	21,7%	30,6%
2011	64.375	45.551	12.018	18,7%	26,4%
2012	62.717	44.097	14.500	22,8%	32,9%
2013	64.481	45.336	19.000	29,5%	41,9%
TOTALE	870.283	597.087	135.671	15,6%	22,70%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

¹ Cfr. Camera dei Deputati, XVII Legislatura, Documentazione e ricerche, “ Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione”, n.83, Novembre 2013 .Il dossier è stato predisposto dal Servizio Studi – Dipartimento ambiente in collaborazione con l'istituto di ricerca CRESME

Non si è trattato di un lavoro di analisi facile per varie ragioni: la disciplina normativa degli incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica, è stata caratterizzata da un percorso che potremmo definire articolato, iniziato nel 1998 e giunto sino alle importanti modifiche contenute nei decreti legge n. 83 del 2012 e n. 63 del 2013. Si tratta di un percorso non lineare che ha visto una continua variazione di percentuali di detrazione, di limiti massimi di costo agevolabile nel corso degli anni, di durata degli anni sui quali spalmare le detrazioni, di date di scadenza fissate e poi prorogate, si potrebbe dire a “spizzichi e bocconi”, garantendo, però, alla fine una continuità di azione pur se faticosa e incerta.

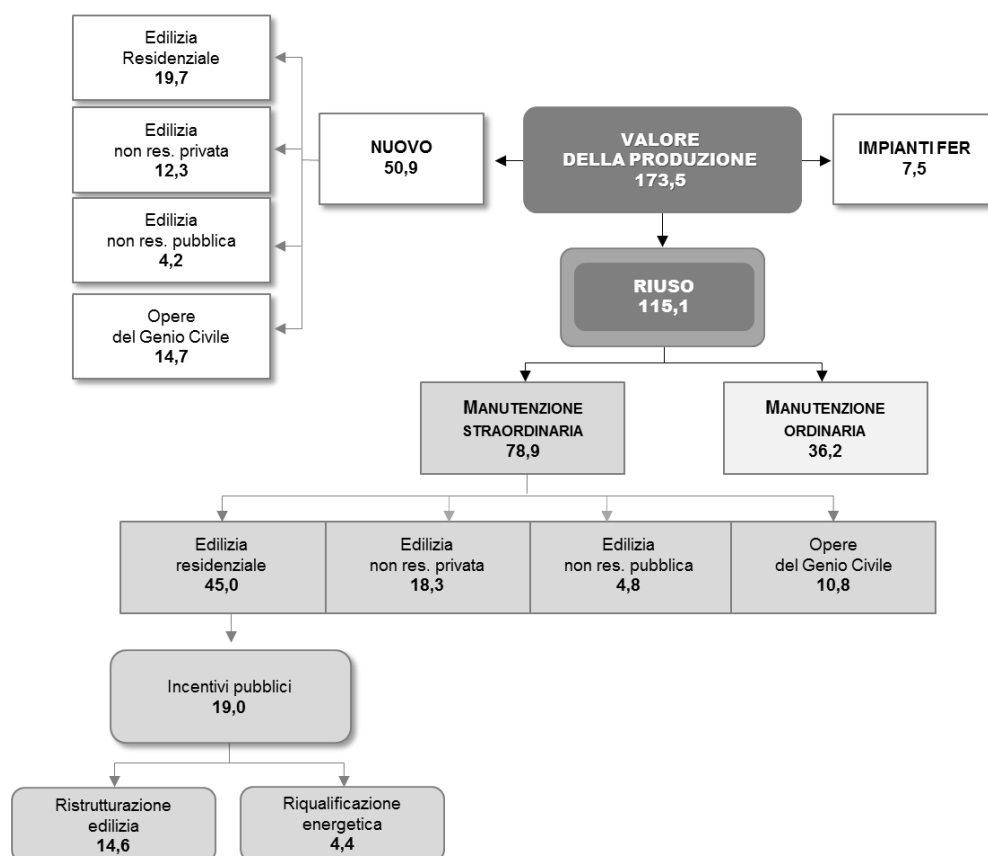
NEL 2013 14,5 MILIARDI DI INVESTIMENTI INCENTIVATI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E 4,5 PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Tabella 3. Investimenti in riqualificazione incentivati						
	Recupero edilizio (41%-36%-50%)			Riqualificazione energetica (55%-65%)		
	domande presentate	importi complessivi	importi detraibili	domande presentate	importi complessivi	importi detraibili
	(n°)	(milioni €)	(milioni €)	(n°)	(milioni €)	(milioni €)
1998	240.413	3.385	1.388			
1999	254.989	3.590	1.472			
2000	273.909	4.392	1.581			
2001	319.249	5.119	1.843			
2002	358.647	5.750	2.070			
2003	313.537	5.666	2.040			
2004	349.272	4.888	1.760			
2005	342.396	6.848	2.465			
2006	371.084	6.313	2.588			
2007	402.811	7.938	2.858	106.000	1.453	799
2008	391.688	7.365	2.651	247.800	3.500	1.925
2009	447.728	8.070	2.905	236.700	2.563	1.410
2010	494.006	8.705	3.134	405.600	4.608	2.534
2011	444.400	8.711	3.136	280.700	3.307	1.819
2012	571.200	11.496	4.971	255.000	3.004	1.652
2013	824.254	14.524	7.262	298.400	4.476	2.730
TOTALE	6.399.583	112.760	44.124	1.830.200	22.911	12.869

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Nel 2012, il livello dei lavori incentivati registra un significativo incremento, dopo la caduta registrata nel 2011 (14,5 miliardi di euro nel 2012 rispetto a 12,0 miliardi di euro nel 2011), ma questo è determinato dal solo incremento degli interventi per le ristrutturazioni edilizie (11,5 miliardi di euro, contro gli 8,7 del 2011) dato che si registra una ulteriore riduzione, dopo quella del 2011, degli interventi finalizzati al risparmio energetico (3 miliardi di euro contro i 3,3 del 2011). La riduzione di circa il 10% per il 2012 degli incentivi finalizzati al risparmio energetico – la cui percentuale di detrazione resta fissata nel 55%- è stata determinata dalla forte concorrenza prodotta dall'incremento dal 36% al 50% (a decorrere dal giugno 2012) delle detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia.

Schema 1. Il mercato della riqualificazione in Italia nel 2013 e gli incentivi



Fonte: CRESME/Si

45,2 MILIARDI DI SPESA ANNUA PER I CONSUMI TERMICI ED ELETTRICI NELLE ABITAZIONI, 1,3 MILIARDI PER LE SCUOLE, 644 MILIONI PER IL RISCLADAMENTO

L'efficienza energetica del patrimonio immobiliare esistente è all'ordine del giorno nei processi di riqualificazione edilizia. E' vero, come abbiamo visto, che sono state poste le basi per stimolare questo processo in particolare attraverso il prolungamento e il potenziamento dell'incentivazione fiscale; ma, nonostante la manovra incentivante ha dato luogo a risultati positivi, l'Unione Europea, attraverso la Direttiva 2012/27/UE fissa una serie di rilevanti misure obiettivo l'efficientamento energetico. L'Italia, come gli altri Stati membri, deve adottare a brevissimo termine, una strategia nazionale per mobilitare investimenti nella riqualificazione del patrimonio edilizio al fine di rispettare gli obiettivi posti.

E' certo che il presupposto alla base di una efficace strategia deve necessariamente essere la conoscenza delle quantità, delle caratteristiche, dei consumi energetici dei 12,5 milioni di edifici e dei relativi 35 milioni di unità immobiliari che ne fanno parte. Abitazioni, scuole, uffici, negozi ecc.

Il contributo che verrà presentato a RIUSO è anche questo: quanto potrebbe costare e quale riduzione dei consumi può risultare se venissero fatti adeguati interventi di efficientamento su quegli edifici più energivori? Cosa significa "aggredire" i consumi termici e quelli elettrici? Per esempio i complessivi 4.300 GWh degli edifici per uffici pubblici, i 9.600 GWh delle scuole, i 319.000 GWh delle case.

Ma soprattutto, significa sviluppare una strategia in grado di mirare quei segmenti del patrimonio oggi più deboli dal punto di vista energetico e maggiormente energivori. Per esempio quel 49% di edifici per uffici pubblici che ha più di 70 anni? Oppure quel 35% di scuole con il vetro singolo fra quelle costruite più di 50 anni fa?

Tabella 4. Edifici abitativi, scolastici e direzionali pubblici*				
	Edifici (numero)	Di cui realizzati dal oltre 40 anni (%)	Superficie coperta (milioni m2)	Spesa per Consumi termici e elettrici (milioni €)
RESIDENZIALI	11.825.300	60,6	4.822,8	45.220
SCOLASTICI	52.100	62,7	73,3	1.297
DIREZIONALI PUBBLICI	13.700	70,5	23,6	644

Fonte: indagini, stime ed elaborazioni CRESME.

*Edifici destinati esclusivamente o prevalentemente all'uso residenziale

** Edifici destinati esclusivamente all'uso scolastico e di ufficio pubblico