

# nuovaenergia

IL PERIODICO  
DELLO SVILUPPO  
SOSTENIBILE

5.2015

LA SCUOLA IN BOLLETTA

**dossier**  
fonti rinnovabili

**GNL,**  
un'avanzata  
con molto  
trasporto

**In fuga**  
dai disastri  
ambientali

€ 12  
anno XIII  
bimestrale

Abbonamento  
a 6 numeri Italia € 60  
Estero € 80

ISSN 2036-8380

Poste Italiane s.p.a. -  
Spedizione in Abbonamento  
Postale - D.L. 353/2003  
(convertito in Legge  
27/02/2004 n° 46) art. 1,  
comma 1, LO/MI

**Claudio De Albertis:**

**“Pronti a costruire  
un futuro ad alta  
efficienza energetica,”**



6

IL PRESIDENTE ANCE

De Albertis:

# “Pronti a costruire un futuro ad alta efficienza energetica,”

di Davide Canevari

Ormai è cosa nota. Il patrimonio immobiliare italiano necessita di una profonda e radicale opera di ammodernamento in termini di sicurezza, efficienza, qualità. Dalle abitazioni del privato agli edifici pubblici, dalle scuole agli ospedali... Un'opera davvero titanica! Da dove si può cominciare? *Nuova Energia* lo ha chiesto a Claudio De Albertis, presidente Ance. Con un occhio di riguardo, chiaramente, per la questione energetica.

“Riqualificare il patrimonio edilizio

italiano non è una missione impossibile, anzi deve essere uno dei nostri principali obiettivi per rendere il Paese più efficiente, competitivo, e migliorare la qualità della vita dei cittadini. Oltre la metà delle abitazioni ha, infatti, più di 40 anni e circa 8 milioni di immobili sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica. Dobbiamo puntare su una politica fiscale che faccia da stimolo, accelerando l'incontro tra domanda e offerta. In questa direzione vanno le proposte che Ance, insieme a Confindustria, ha presentato recentemente in vista della Legge di Stabilità”.



*Nuova Energia* meets Claudio De Albertis, Chairman of Ance, the national association of construction companies, for an interview about enhancing the value of the building heritage with a view to improving energy efficiency.

“Urban regeneration, energy efficiency and the renovation of public and private assets are drawing the attention of the International Community in their role as fundamental ingredients of a policy intending to focus on the development and socio-economic growth of the Country. There is a strongly felt need to improve the quality of services and make public spaces and buildings more efficient, in Italy as well as in other Countries”.

Unfortunately, we still lack an overall strategy for requalification and reuse. “This is exactly what Italy is still missing: a well defined vision to pursue, as well as list of priority works to be carried out through quality projects and modern implementation processes”.

As for the best suited strategy to persuade citizens and public administrators alike to carry out the energy-related renovation of buildings, which does he think would work best – obligations or incentives?

De Albertis seems to have no doubts about it: “We need both. Certainly, we cannot only leverage on new legal

obligations, as this would be perceived as an act of coercion, as the nth arbitrary Government-imposed tax. This is why we also need a robust incentive scheme to support both private citizens and public administrators in enhancing the efficiency of existing buildings. Luckily, much has already been done in this direction”.

It is also vital to revise the current body of legislation. “The legal reference framework for energy is too broad and often too hard to interpret, not only for the man in the street, but also for experts in the field. The regulations governing the application of an incentive scheme must be made more readily understandable and more easily applicable. The general energy efficiency legislation is the most burdensome: you just need to scroll through the list of energy-related measures applicable to the field of construction to see this”.

And there are still hurdles to getting access to credit, no doubt the strongest barrier to overcome. “Unfortunately, the banking sector does not seem to be willing to provide much support in this regard to the residential market. Instead, projects targeting industrial or third-sector building assets, despite a few difficulties, are drawing more attention”.

NUOVA ENERGIA 9-2015





NUOVA ENERGIA 5-2015

Liceo classico al Berchet, laurea in ingegneria civile, sezione edile, al Politecnico di Milano e subito nell'azienda di costruzioni di famiglia fondata nel 1920 dal nonno Carlo Mangiarotti, la "Borio Mangiarotti". Claudio De Albertis, sessantacinquenne, è stato rieletto lo scorso luglio alla carica di presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili (Ance), dopo averla già ricoperta dal 2000 al 2006, ed attualmente è presidente della Triennale di Milano.

**Claudio De Albertis**

**Di che cosa si tratta?**

In primo luogo, è necessario rendere più conveniente l'acquisto di abitazioni in classe A e B attraverso un credito d'imposta pari al 50 per cento dell'IVA pagata. L'obiettivo di tale misura è equiparare fiscalmente l'acquisto delle abitazioni nuove e più efficienti energeticamente - ad oggi soggette all'IVA al 4 per cento sul prezzo di vendita - con quello delle case usate per il quale si versa un'imposta di registro del 2 per cento. Uno squilibrio che va assolutamente colmato!

Un'altra strada efficace per rimettere in moto il mercato, sostenendo le giovani coppie e le fasce più deboli della popolazione, è quella di far funzionare,

“

***Riqualificare il patrimonio edilizio italiano non è una missione impossibile, anzi deve essere uno dei nostri principali obiettivi per rendere il Paese più efficiente, competitivo, e migliorare la qualità della vita dei cittadini***

”



finalmente, lo strumento del *rent to buy*, spostando il prelievo fiscale al momento del reale trasferimento della proprietà e non prima. Infine, per incentivare la rottamazione dei vecchi fabbricati e la loro sostituzione, sarebbe necessario introdurre un'imposta di registro, ipotecaria e castale, in misura fissa che sostituisca quella proporzionale, attualmente pagata dalle imprese acquirenti. Tale vantaggio fiscale potrà essere riconosciuto a patto che le aziende si impegnino alla riqualificazione energetica dell'edificio e alla sua reimmissione nel mercato entro 5 anni.

Come si posiziona l'Italia nel panorama europeo, e come stanno affrontando la questione i nostri principali competitor?

La rigenerazione urbana, l'efficienza energetica e la riqualificazione del patrimonio pubblico e privato sono temi al centro dell'attenzione internazionale, in quanto tasselli fondamentali di una politica orientata allo sviluppo e alla crescita sociale ed economica di un Paese. L'esigenza di migliorare la qualità dei servizi e di rendere più efficienti gli spazi e gli edifici pubblici è estremamente sentita in Italia come negli altri Paesi, molti dei quali hanno definito da tempo piani strategici di riqualificazione e riuso che bene interpretano le esigenze dei cittadini.

Questo è proprio quello che manca in Italia...

È vero: la definizione di un orizzonte al quale guardare e una lista delle opere prioritarie da realizzare sulla base di progetti di qualità e con moderni processi di realizzazione che le nostre imprese possono e devono saper interpretare al meglio.

Quanto è stata importante negli ultimi anni la riqualificazione degli edifici, per un settore come l'edilizia colpito duramente dalla crisi?

Gli ultimi otto anni sono stati durissimi: le costruzioni hanno perso circa 69 miliardi di euro di investimenti. In un quadro in cui tutti i comparti di attività hanno avuto significative flessioni, solo il recupero del patrimonio abitativo ha tenuto. Tra il 2008 e il 2015, infatti, mentre il mercato della nuova edilizia abitativa perdeva il 66,5 per cento e le opere pubbliche si dimezzavano, gli investimenti nella riqualificazione degli

“

***L'ecobonus è l'agevolazione che più ha trainato il comparto delle manutenzioni energetiche in questi anni. Sarebbe utile che questa misura fosse resa strutturale e che venisse rimodulata in modo da rendere i vantaggi fiscali proporzionali ai risultati raggiunti***

”

immobili residenziali sono cresciuti del 20,9 per cento, giungendo a rappresentare il 37 per cento del valore complessivo degli investimenti in costruzioni.

Senza l'apporto fondamentale di questo comparto, la caduta dei livelli produttivi per il settore delle costruzioni sarebbe stata ancora più drammatica.

Obblighi normativi o incentivi economici... Quale secondo lei può essere lo strumento più adeguato per convincere il cittadino (e la pubblica amministrazione) della necessità di una riqualificazione energetica degli edifici?

Servono entrambe le cose. Di sicuro l'introduzione di obblighi normativi non deve essere la sola leva, perché altrimenti sarebbe percepita come una coercizione, come l'ennesimo balzello imposto dallo Stato. Per questo occorrono robusti in-





**“ Pronti a costruire un futuro ad alta efficienza energetica, ”**

centivi al fine di accompagnare sia i privati sia la pubblica amministrazione nel percorso di efficientamento degli edifici esistenti. In questa direzione molto è stato fatto. L'ecobonus è l'agevolazione che più ha trainato il comparto delle manutenzioni energetiche in questi anni. Sarebbe utile che questa misura fosse resa strutturale e che venisse rimodulata in modo da rendere i vantaggi fiscali proporzionali ai risultati raggiunti.

Ma ci sono anche altri incentivi importanti che è necessario potenziare, come i Certificati Bianchi e il Conto Termico. I primi sono veri e propri titoli negoziabili che certificano il conseguimento di un risparmio dei consumi mediante interventi di efficientamento energetico, mentre il secondo incentiva l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici pubblici.

Certificati Bianchi, detrazioni fiscali, Conto Termico... Non pensa che l'attuale corpus normativo sia un po' troppo complesso e di non facile lettura per il cittadino? A volte anche tra gli addetti ai lavori si rischia il mal di testa!

Assolutamente sì, il quadro normativo in materia di energia è troppo vasto e spesso di ardua lettura non solo per i cittadini, ma anche per gli esperti. La regolamentazione degli incentivi va resa di più semplice interpretazione e applicazione. A pesare è soprattutto la legislazione generale in tema di efficienza energetica: basta scorrere l'elenco dei provvedimenti che interessano l'edilizia, con riguardo all'aspetto energetico, per rendersene conto.

Occorrerebbe un'opera di razionalizzazione, rendendo coerenti le varie disposizioni, eliminando duplicazioni e sovrapposizioni e semplificando gli adempimenti. Le iniziative sul territorio possono proliferare solo in presenza di un contesto normativo che non sia bizantino come quello odierno e che, soprattutto, sia stabile nel tempo. Cambiare le regole del gioco troppo spesso non è mai una buona idea.



Altro aspetto, quello della valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici. Il quadro non sembra essere ancora chiarissimo, specie per quanto riguarda la pluralità dei soggetti valutatori.

La valutazione della prestazione energetica degli edifici, il cui "prodotto" è rappresentato dall'Attestato o Ape, è uno strumento di fondamentale importanza per orientare il mercato verso immobili energeticamente più performanti. È vero, purtroppo la normativa non è sempre chiara né uniforme sull'intero territorio nazionale. Le competenze assegnate alle Regioni, le quali possono autonomamente dettare proprie normative, sebbene teoricamente non in contrasto con gli indirizzi europei e nazionali, non favoriscono un'omogenea procedura di valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici. Molti soggetti possono, per legge, redigere un attestato, la cui affidabilità non è a priori garantita dal semplice possesso dei requisiti minimi da parte del valutatore.

Occorrerebbe introdurre un elemento di garanzia in più a tutela dell'affidabilità delle certificazioni, almeno per le classi energetiche migliori.

A cosa sta pensando?

Noi proponiamo che per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica per la classe A siano abilitati solo i soggetti, sempre in possesso dei requisiti previsti dalla legge, che siano anche accreditati presso l'Ente unico nazionale di accreditamento Accredia.

Solo così il mercato dell'efficienza energetica avrebbe maggiori garanzie di qualità nella certificazione delle prestazioni migliori.

Tra le barriere che ostacolano l'efficientamento degli edifici, una delle principali riguarda l'accesso al credito e il rapporto con le banche. Qualcosa si sta muovendo?

Purtroppo non riscontriamo una grande disponibilità del settore bancario

**“ Il quadro normativo in materia di energia è troppo vasto e risulta spesso di ardua lettura non solo per i cittadini, ma anche per gli esperti. L'attuale regolamentazione degli incentivi va resa di più semplice applicazione ”**





“

**Bisogna fare in modo che cresca ancora di più la consapevolezza, e quindi la cultura, della qualità. Solo in questo modo sarà possibile orientare l'offerta verso prodotti più efficienti e sostenibili**

”

nei confronti di questo mercato, mentre per gli interventi sui patrimoni industriali o terziari, pur se con qualche difficoltà, osserviamo una maggiore attenzione che, come Ance, stiamo cercando di consolidare.

Con alcuni istituti specializzati, infatti, intendiamo sviluppare modelli di rating *ad hoc* per gli interventi di *retrofitting*, anche se è ancora presto per una valutazione dei risultati. Si avverte, da parte delle banche, una preoccupazione nello sviluppo di modelli di valutazione del rischio collegato a queste iniziative. Verso gli interventi di efficientamento dei condomini privati, un mercato dalle enormi potenzialità, c'è purtroppo una sostanziale indisponibilità da parte delle banche che, almeno in parte, può essere giustificata dall'elevata rischiosità di questi interventi, visto il numero di controparti coinvolte. Sarebbe importante, quindi, sviluppare forme di ga-

ranzia particolari per poter affrontare anche questo tipo di operazioni.

**Ma costa davvero così tanto costruire bene? Ovvero, quale può essere oggi il differenziale di prezzo tra un edificio realizzato secondo i parametri della *near zero energy* e uno che non tiene in alcun conto la variabile efficienza energetica?**

Più che di costo parlerei di opportunità o di valore. È naturale che progettare e costruire bene costi di più che il contrario, ma oggi non è più possibile non tenere conto della prestazione energetica di un edificio, del comfort, della vivibilità e salubrità e anche dei risparmi in bolletta. La strada dell'efficienza energetica è stata tracciata dalla legislazione già dalla fine degli anni Settanta e da dieci anni ha avuto un ulteriore impulso e aggiornamento a seguito della Direttiva europea in materia. La qualità energetica è un'opportunità più che un costo, che può portare enormi benefici per tutti.

Eppure, specie nei momenti più difficili dell'economia, la tentazione (o la necessità?) è spesso quella di guardare prima di tutto alla variabile prezzo, magari risparmiando sulla tipologia dei materiali o chiudendo un occhio sulla sicurezza... Come si può superare questa tentazione?

Bisogna fare in modo che cresca ancora di più la consapevolezza, e quindi la cultura, della qualità. Solo in questo modo sarà possibile orientare l'offerta verso prodotti più efficienti e sostenibili. Già oggi, in molti ambiti, si percepisce un forte cambiamento nella domanda sem-

pre più esigente e intelligente. Di fronte a questa evoluzione, molte imprese hanno maturato l'esigenza di puntare sull'innovazione per offrire manufatti realizzati con interventi innovativi dal punto di vista progettuale, costruttivo, gestionale e della fattibilità finanziaria. Da un nostro studio emerge, infatti, che le imprese che durante la crisi sono riuscite ad aumentare la propria redditività hanno tutte investito sulla qualità delle risorse umane, modificando il proprio processo produttivo in chiave industriale, senza che questo abbia comportato la rinuncia alla capacità artigianale delle singole lavorazioni.

**Guardando ancora al lato offerta... Accanto a realtà strutturate, nel vostro settore opera una pluralità di piccole e piccolissime imprese, non sempre preparate per offrire al cliente una gamma completa e aggiornata di soluzioni tecnologiche nel campo dell'efficienza, intesa nei suoi vari aspetti.**

Il tema della qualità dell'offerta è strettamente legato a quello della domanda. A una sempre maggiore richiesta di qualità dovrà corrispondere una crescita dell'intero settore delle costruzioni, e contemporaneamente dell'intera filiera. L'industrializzazione del processo, che adesso caratterizza le imprese più strutturate, dovrà ben presto divenire patrimonio anche delle imprese più piccole, che avranno spazio nella specializzazione o nell'integrazione delle funzioni. È l'intera filiera che deve ripensare i propri processi produttivi, coniugando la qualità dei prodotti con l'efficienza della gestione industriale.

“

**Occorrerebbe introdurre un elemento di garanzia in più a tutela dell'affidabilità delle certificazioni, almeno per le classi energetiche migliori**

”



**“Pronti a costruire  
un futuro ad alta  
efficienza energetica**



NUOVA ENERGIA 5/2015

Quanto pensa che ci sia ancora da fare, in termini di formazione e informazione, sui temi dell'efficienza nell'edilizia? E quali strumenti a suo avviso potrebbero essere più efficaci?

La formazione è un aspetto su cui occorre investire poiché solo dalla qualità del capitale umano, dalla conoscenza, dal know-how dei progettisti e delle imprese può venire la qualità delle realizzazioni. Per essere protagonisti del mercato delle costruzioni, oggi è indispensabile rispondere alle esigenze di nuove professionalità con una formazione continua adeguata. Su questo elemento strategico il sistema Ance si è impegnato promuovendo e partecipando a progetti europei.

“

**La formazione è un aspetto su cui occorre investire poiché solo dalla qualità del capitale umano, dalla conoscenza, dal know-how dei progettisti e delle imprese può venire la qualità delle realizzazioni**

”

In particolare col progetto I-TOWN (Italian Training qualificati On Workforce in buildiNg) si stanno definendo i contenuti dei corsi di formazione delle maestranze edili sui temi delle nuove tecnologie proprio legate all'efficienza energetica.

Per l'informazione di progettisti, imprese e altri operatori del settore, il progetto Construction 21 fornisce lo stato dell'arte delle migliori realizzazioni, sia nuove costruzioni sia ristrutturazioni, favorendo la conoscenza delle buone pratiche utilizzate nei diversi Paesi europei.

Se avesse modo di mandare un tweet al presidente Renzi, che cosa gli scriverebbe?

Presidente Renzi puntiamo su smart and slow building per #smartandslowcity.