

REBUILD

Riqualificazione Pa, 2 miliardi di risparmi

di **Dario Aquaro**

◆ Un'efficace spending review non può non tener conto della riqualificazione degli edifici pubblici, che pesano per l'8-10% sui consumi energetici nazionali. «La bolletta per uffici, scuole, ospedali vale, secondo la Consip, più di 5 miliardi di euro all'anno. È incredibile che a fronte di una spesa così, dopo un quinquennio di tagli, non si sia intervenuti in maniera decisa e coordinata», commenta Ermete Realacci, presidente della Commissione ambiente territorio e lavori pubblici della Camera. «Il premier Matteo Renzi ha di recente parlato dell'efficientamento degli edifici pubblici come strategia di spending review. Serve però una prospettiva integrata, una cabina di regia che favorisca il dialogo fra tutti i soggetti coinvolti, istituzioni e professioni».

Quella spesa può essere "aggredita" con interventi di ammodernamento funzionale e prestazionale, con tecnologie e sistemi per migliorare il rendimento degli immobili. Ma quando si parla di riqualificazione – termine sempre più "chiacchierato" – occorre intendersi innanzitutto sui molteplici livelli di azione possibili. Disposti lungo una scala di impegno, complessità ed efficacia che va dai lievi e comuni microinterventi, quali la sostituzione degli infissi, fino ai progetti di riqualificazione radicale, che generano risparmi consistenti. Per quel che riguarda la Pa, solo ipotizzando interventi di retrofit leggero si può tagliare almeno il 20% della bolletta al 2020, realizzando quindi risparmi per un miliardo di euro. Una cifra che può salire quasi a 2 miliardi, se si prevede invece una riqualificazione profonda, "deep retrofit". Le stime sono di Rebuild, la convention nazionale sulla riqualificazione e gestione sostenibile dei patrimoni immobiliari, la cui terza edizione si tiene oggi e domani al Palazzo dei congressi di Riva del Garda. Le valutazioni sugli effetti del deep retrofit presuppongono uno scenario di crescita economica, accesso ai finanziamenti, allentamento del Patto di stabilità, ma il ritorno degli investimenti – affermano gli esperti – avverrebbe in tempi relativa-

mente brevi, intorno ai 4-5 anni. «Bisogna guardare all'edificio con una prospettiva integrata, dove ogni parte sia interconnessa all'altra. E lavorare sull'intero ciclo di vita del prodotto edilizio, dalla progettazione alla gestione, fino allo smaltimento», spiega Gianluca Salvatori, ideatore e gestore di Progetto Manifattura e coideatore di Rebuild.

Il 60% del nostro patrimonio immobiliare è anteriore al 1976 e alla prima legge sull'efficienza energetica. Un quarto non è mai stato sottoposto a interventi di riqualificazione. C'è un'enorme porzione di costruito su cui si può intervenire: «Se si applica questo approccio al versante del pubblico, si ottiene una fantastica leva per il sistema produttivo e le aziende, purché si spingano gli operatori a fare aggregazione, a parlare tra loro, e si smetta di pensare in maniera sincronica, co-

Un «deep retrofit» da 10 miliardi si ripagherebbe in 5 anni, ma anche con interventi leggeri la bolletta pubblica calerebbe di un miliardo

me se il risparmio energetico arrivasse domani». C'è poi la questione dei finanziamenti. «Bisogna superare l'alibi della mancanza di fondi con idee nuove. Dal 2010 gli italiani hanno investito oltre cento miliardi nelle ristrutturazioni. Cosa impedisce al governo di canalizzare parte degli investimenti privati sugli edifici pubblici, adottando un credito d'imposta? L'esempio più facile – prosegue Salvatori – possono essere le scuole: tante famiglie sarebbero favorevoli a investire? Si riuscirebbe così a intervenire seriamente, creando un meccanismo virtuoso di corresponsabilizzazione sul patrimonio comune.

E si potrebbero accelerare i tempi di riqualificazione degli immobili, visto che lo Stato dovrebbe comunque intervenire prima o poi. Se in quattro anni si riuscisse a ottenere finanziamenti anche solo vicini al 10% di quanto speso finora per le ristrutturazioni, una decina di miliardi, sarebbe un successo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA