

I COSTI DELLE RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE



Stefano Cera
info@renovate-italy.it

INTRODUZIONE

Nei mesi scorsi si è molto parlato dei costi derivanti dall'applicazione della Direttiva «Case Green»

AGICI Finanza d'Impresa

78 miliardi in sei anni (entro il 2030)

Energy & Strategy Group (School of Management del Politecnico di Milano)

180 miliardi entro il 2030

Unimpresa

266,7 miliardi in venti anni

Deloitte

800 - 1.000 miliardi

Scenari Immobiliari

1.100 - 1.750 miliardi in dieci anni

Nomisma

83,4 miliardi in cinque anni (entro il 2030)

INTRODUZIONE

Manutenzione



*Un edificio, durante la propria vita,
subisce diversi interventi, con differenti finalità,
ad esempio:*

Miglioramento funzionale



Riqualificazione energetica



Miglioramento estetico



INTRODUZIONE

La probabilità che si realizzi almeno un intervento aumenta all'aumentare del tempo.

Esempio

Entro il 2050 praticamente tutte le componenti del sistema edificio-impianto dovranno subire manutenzione

Da Linee Guida PREPAC

<i>Tecnologia</i>	<i>Vita utile</i>
<i>Coibentazione involucro opaco</i>	<i>30 anni</i>
<i>Infissi</i>	<i>30 anni</i>
<i>Impianto riscaldamento</i>	<i>15 anni</i>
<i>Sistemi BACS</i>	<i>10 anni</i>

«TRIGGER POINT»

La Direttiva introduce un concetto interessante, il «trigger point» che nel testo ufficiale in italiano è tradotto come «soglia di intervento» ma che sarebbe stato meglio tradurre come «finestra di opportunità».

La finestra di opportunità è quel momento nella vita di un edificio nel quale è più opportuno effettuare un intervento di riqualificazione energetica.

In Francia il concetto è già stato applicato, in occasione della compravendita dell'immobile.

*Noi invece proponiamo di applicarlo agli interventi tecnici sugli edifici:
un intervento su un edificio esistente (di qualunque finalità) crea una finestra di opportunità per realizzare un intervento di riqualificazione energetica.*

In questo modo, l'utilizzo della finestra di opportunità consente di ottimizzare i costi perché con un unico intervento si raggiungono differenti finalità e si evita una dispendiosa duplicazione dei costi.

«TRIGGER POINT»

Esempio

*In caso di esteso ammaloramento della facciata, è necessario utilizzare un ponteggio.
Medesimo costo è necessario in caso di riqualificazione energetica (coibentazione della facciata).
Pertanto quando utilizzo un ponteggio,
è il momento per soddisfare ogni tipo di finalità legata alla facciata (manutenzione + riqualificazione)*



Quanta vale economicamente l'applicazione del concetto della finestra di opportunità?

*Grazie al contributo del nostro socio TEICOS
abbiamo potuto ideare uno studio che è stato condotto da
Shaghayegh Rajaei (laureanda dell'Università di Padova)
che ha analizzato una sessantina di cantieri su edifici esistenti
(per la maggior parte medi e grandi condomini)
i cui interventi soddisfano le più disparate finalità.*

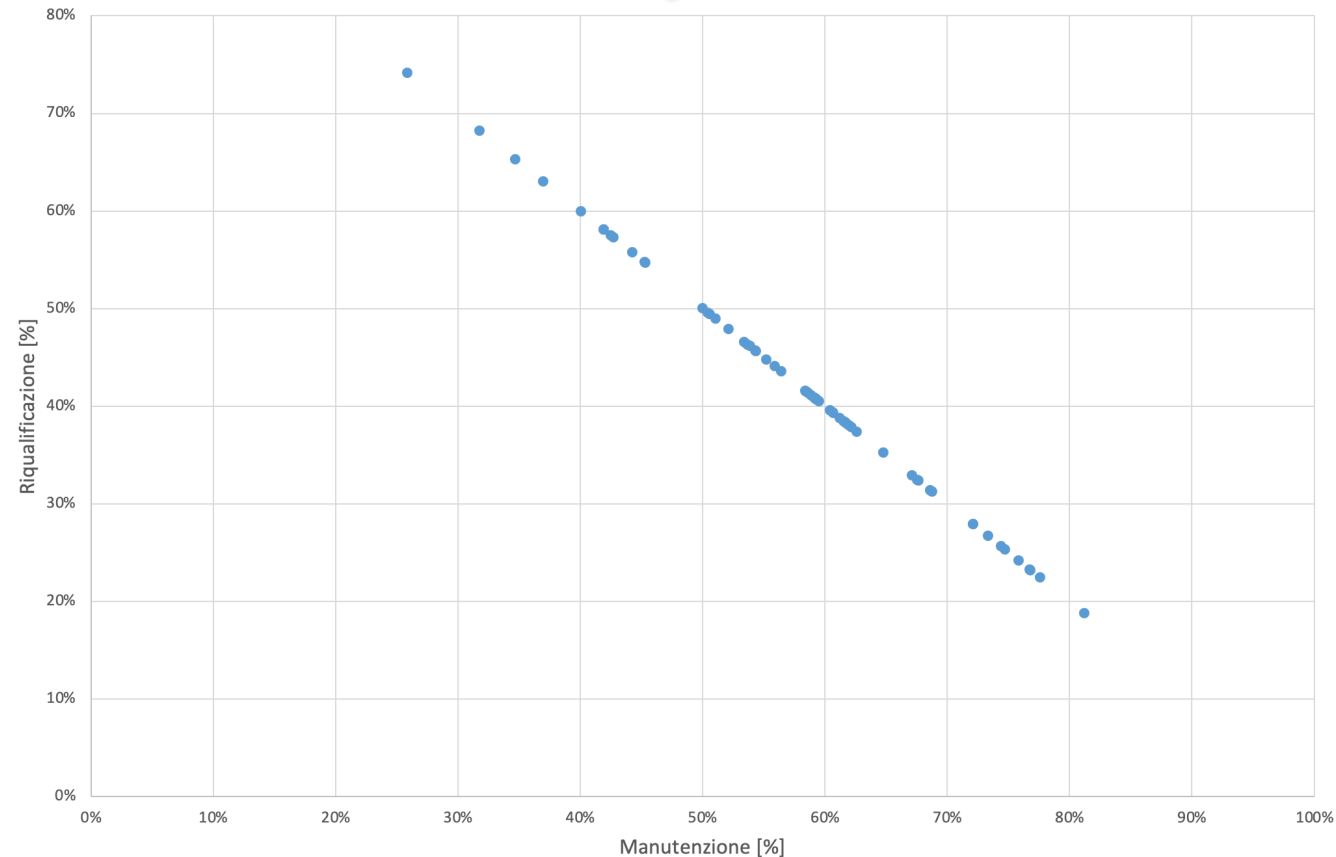
Il costo di ogni intervento può infatti essere suddiviso in due voci:

- Costo afferente alla sola finalità di riqualificazione energetica
(esempio fornitura e posa materiale isolante)*
- Costo afferente sia alla riqualificazione energetica sia alla manutenzione
(esempio costi per ponteggio)*

MANUTENZIONE VS. RIQUALIFICAZIONE

Lo studio ha trovato che il 55,7% dei costi degli interventi è afferente alla manutenzione, ovvero ci sarebbero stati in caso di sola manutenzione

[N.B: tale valore è una media, l'intervallo di variabilità è 26% - 81%]

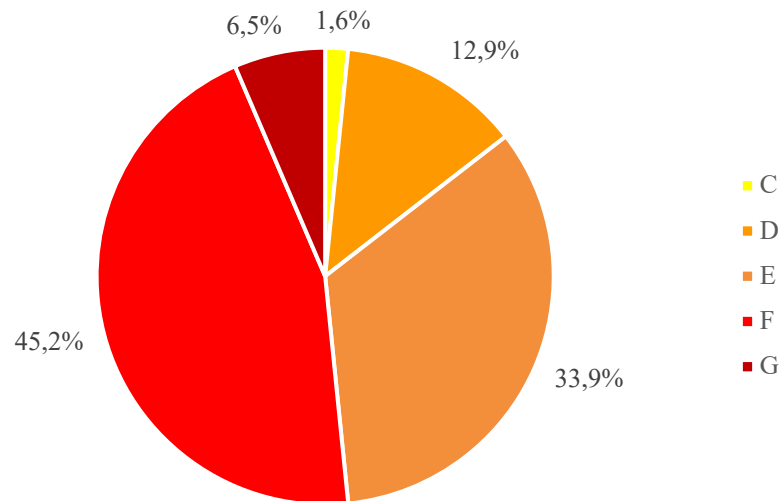


Rapporto tra Manutenzione e Riqualificazione energetica

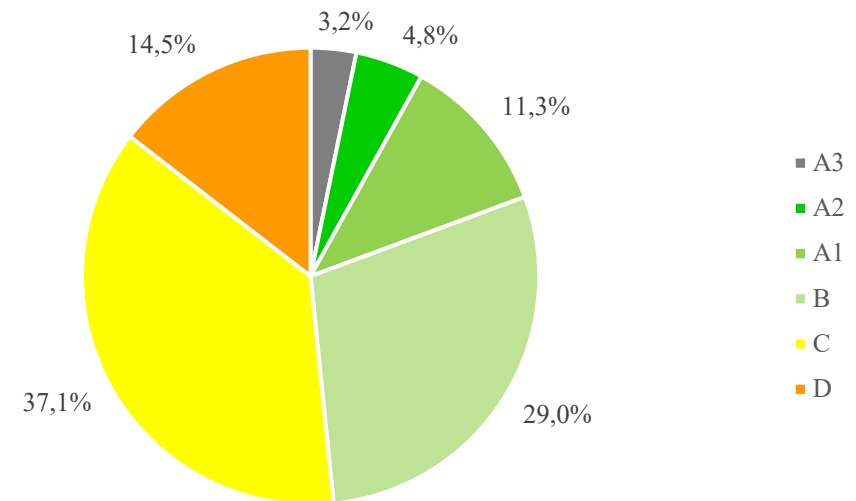
Primo dubbio

Gli interventi hanno ottenuto, in termini di riqualificazione energetica, un risultato in linea con ciò che richiede la Direttiva «Case Green»?

Sono forse stati poco efficaci dal punto di vista del risparmio energetico?



Distribuzione delle classi energetiche pre-intervento



Distribuzione delle classi energetiche post-intervento

*In definitiva,
effettuare un intervento di riqualificazione insieme
ad un intervento di manutenzione,
comporta una ottimizzazione dei costi pari a circa il 50%
in confronto ad effettuare due interventi separati
(manutenzione + riqualificazione).*

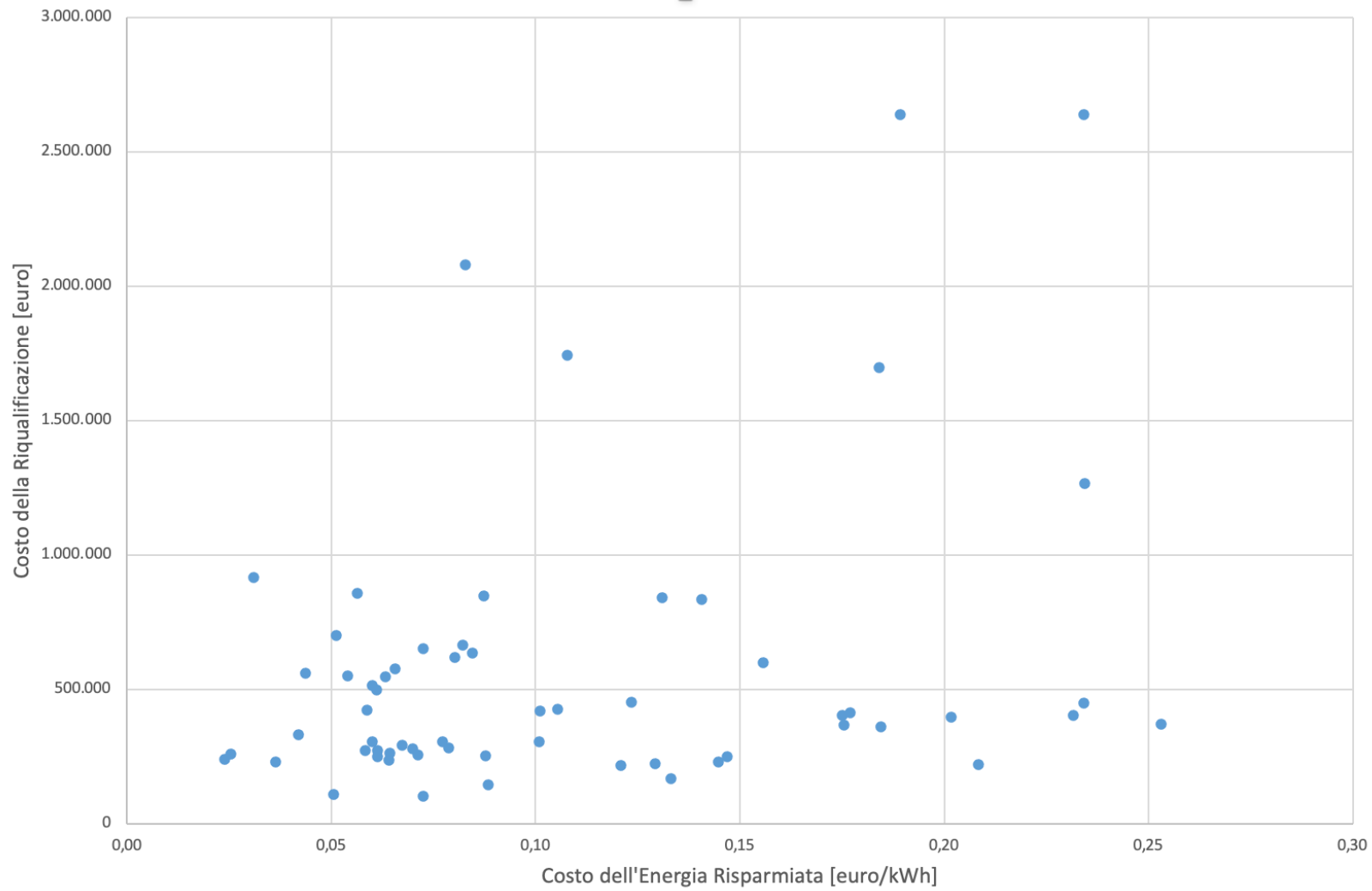
*Il risultato è interessante perchè, con ogni probabilità,
entro il 2050 ogni edificio dovrà effettuare manutenzione su
ogni elemento dell'involucro (facciata, copertura, infissi) e
dell'impianto termico (riscaldamento + raffrescamento).*

Secondo dubbio

*Il 50% dei costi di un intervento di riqualificazione è di pertinenza della manutenzione,
ma il restante 50% rimane pertinente alla sola riqualificazione energetica.*

Non sarà comunque troppo dispendioso?

RIQUALIFICAZIONE E COSTI



Efficacia economica degli interventi di Riqualificazione

CONCLUSIONI

Proposta

Applicare il concetto della «finestra di opportunità» e trasformare ogni intervento di manutenzione in un intervento di riqualificazione energetica.

In Italia esiste qualcosa di vagamente simile per le facciate (cfr. punto 1.4.3. dell'Allegato 1 al DM «Requisiti Minimi»):

Ogni intervento sulla facciata deve soddisfare determinati requisiti di efficienza energetica a meno che sia ininfluente dal punto di vista termico (es. tinteggiatura) o comunque riguardi il rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.



Tale disposizione non è sufficiente e diverse facciate vengono mantenute senza essere anche riqualificate energeticamente.

CONCLUSIONI

Come si coniuga tutto ciò con i dati iniziali?

Quei dati rimangono validi, ma sono riferiti all'ipotesi che si realizzino interventi di riqualificazione energetica slegati da ogni contesto manutentivo.

In realtà, circa il 50% dell'investimento necessario verrebbe comunque attivato entro il 2050 per lavori di manutenzione.

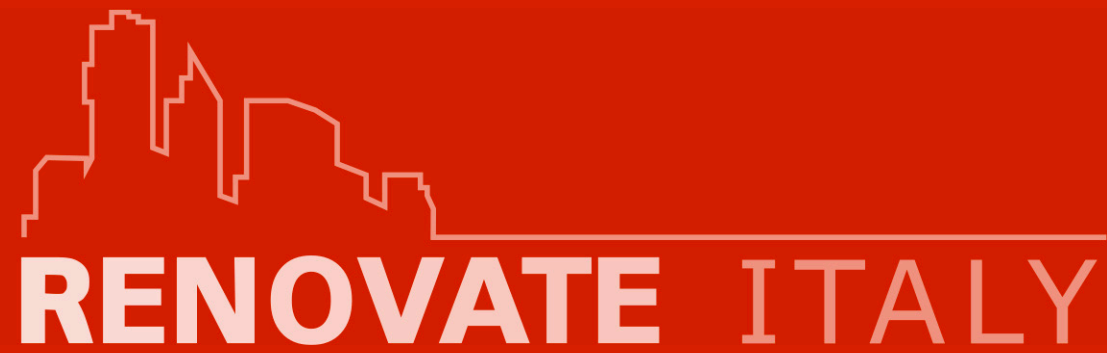
Il restante 50% ha una propria convenienza economica perché, grazie al risparmio in bolletta, si rientra di tale costo.

A proposito, si riportano gli investimenti effettuati in manutenzione nel corso del 2024

- *Manutenzione straordinaria: 161,3 miliardi (-10,1% rispetto al 2023)*
- *Manutenzione ordinaria: 51,5 miliardi (+0,4% rispetto al 2023)*

Sono cifre del tutto simili alle stime più alte degli investimenti necessari per rispettare la Direttiva «Case Green».

Per raggiungere gli obiettivi della Direttiva «Case Green» potrebbe essere sufficiente indirizzare correttamente gli attuali investimenti per manutenzioni verso le riqualificazioni energetiche.



info@renovate-italy.it