

## Casa green, direttiva Ue per 1,8 milioni di edifici Immobili

Servono 40 miliardi all'anno per i soli edifici residenziali. Ai quali sommare 19 miliardi per la riqualificazione energetica degli immobili strumentali. Una mole di investimenti superiore a quella movimentata dal superbonus: in due anni, infatti, il 110% ha convogliato 62 miliardi di lavori su circa 360 mila edifici (tra condomini, case unifamiliari e unità indipendenti). Sono stime dell'Ance, che danno la misura di

quale potrebbe essere l'impatto della direttiva europea sulle case green, attualmente in discussione a Bruxelles. Un provvedimento che coinvolge circa 1,8 milioni di immobili per il cambio di classe energetica.

**Latour e Rollino** — a pag. 12

# La direttiva case green pesa per 40 miliardi ogni anno

**Casa.** Per l'Ance l'obiettivo minimo posto dalla Ue richiede uno sforzo superiore a quello del 110%  
Il bilancio Enea sui lavori attivati nel 2021

### Giuseppe Latour

Servono 40 miliardi all'anno per i soli edifici residenziali. Ai quali sommare 19 miliardi per la riqualificazione energetica degli immobili strumentali. Una mole di investimenti superiore a quella movimentata dal superbonus: in due anni, infatti, il 110% ha convogliato 62 miliardi di lavori su circa 360 mila edifici (tra condomini, case unifamiliari e unità indipendenti). Sono stime dell'Ance, che danno la misura di quale potrebbe essere l'impatto della direttiva Ue sulle case green, attualmente in discussione a Bruxelles.

Un impatto gigantesco che, comunque, parte da una premessa prudente: nei calcoli sono considerati, infatti, solo gli edifici sui quali per la direttiva sarà prioritario intervenire, cioè il 15% del patrimonio più energivoro. «L'obiettivo della direttiva - spiega l'analisi del-

l'associazione - comporta il miglioramento della prestazione energetica di oltre 1,8 milioni di edifici in sette anni». Ai quali vanno sommati i fabbricati con destinazione non residenziale. Una sfida che richiederà un impegno importante, da supportare con una politica di incentivi. Stando alle cifre che arrivano da Bruxelles, poi, la fase due della direttiva (almeno la classe energetica E nel 2033 secondo la proposta della Commissione di Bruxelles) potrebbe portare gli edifici sui quali intervenire a quota 3,7 milioni.

Le stime Ance partono dai numeri costantemente raccolti da Enea sui lavori agevolati con le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica. E proprio questi numeri consentono oggi di mappare per la prima volta quali sono stati i lavori più utilizzati nell'ambito del superbonus. L'elenco è contenuto nella versione finale del rapporto annuale dell'Agenzia sulle detrazioni fi-

scali. Riguarda interventi effettuati nel 2021 (per un totale di circa 15,4 miliardi) ma offre indicazioni che, con ogni probabilità, troveranno conferma anche per i mesi successivi.

I lavori sull'involucro degli edifici rappresentano, allora, il pezzo più rilevante del superbonus: quindi, cappotti termici, sostituzione di infissi, coibentazione di soffitti e tetti. Oltre il 61% degli investimenti registrati da



Peso: 1-4%, 12-44%

Enea ha riguardato questi lavori. «L'intervento sull'involucro più consistente - dice il report dell'Agenzia - è la coibentazione delle pareti verticali». Quindi, la realizzazione di cappotti termici (26,7% degli investimenti). Da segnalare, in questo settore, anche il grande impatto della sostituzione di infissi (18,7%).

Un peso importante, però, lo hanno avuto anche gli impianti, che valgono il 18% circa degli investimenti. In questa categoria, l'intervento più consistente è costituito dai sistemi ibridi (caldaia a condensazione + pompa di calore). Seguono le pompe di calore (5,5%) e le caldaie a condensazione (3,6%). L'installazione dei sistemi ibri-

di e delle pompe di calore, soprattutto se abbinate ai sistemi fotovoltaici, «fa raggiungere facilmente il miglioramento di almeno due classi energetiche», spiega Enea.

Non a caso, allora, gli impianti fotovoltaici hanno totalizzato cifre importanti: circa l'8% degli investimenti. Accanto ai quali vanno considerati anche gli ottimi risultati dei sistemi di accumulo, con un altro 7,4 per cento.

Nota finale, negativa, sui costi. «I costi specifici unitari risultano più elevati rispetto ai corrispondenti dell'ecobonus - racconta Enea -, e in parecchi casi circa il doppio. Ciò è dovuto alla maggiore complessità della procedura e degli adempimenti e probabilmente

anche all'entità dell'aliquota di detrazione». Lo sconto fiscale molto elevato, insomma, ha ridotto il contrasto di interessi tra committente e fornitore, inducendo un rialzo dei prezzi al metro quadrato rispetto agli stessi lavori incentivati con l'ecobonus. Proprio per contrastare questo fenomeno, è stato varato il decreto del ministero della Transizione ecologica del 14 febbraio 2022 sulla congruità dei prezzi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**L'APPUNTAMENTO**

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

**NT+FISCO**

**Speciale superbonus**

Tutte le novità sul 110% nelle analisi degli esperti del Sole 24 Ore  
[ntplusfisco.ilssole24ore.com](http://ntplusfisco.ilssole24ore.com)

**Prevalgono gli interventi per isolare Bene gli infissi, il fotovoltaico e i sistemi ibridi**



Peso:1-4%,12-44%

Il presente documento e' ad uso esclusivo del committente.

478-001-001

### Gli investimenti 2021

#### LA MAPPA DEI LAVORI AGEVOLATI CON IL SUPERBONUS

125 LAVORI	NUMERO INTERVENTI	TOTALE INVESTIMENTI	INCID. %
Pareti verticali (cappotto termico)	57.111	4.122.333.431	26,69
Sostituzione infissi	116.452	2.887.698.298	18,70
Soffitti e tetti	39.834	1.333.197.819	8,63
Fotovoltaico	89.782	1.293.196.316	8,37
Sistemi ibridi	48.438	1.197.278.451	7,75
Sistemi di accumulo	85.491	1.152.187.061	7,46
Pompe di calore a compressione di vapore elettriche	50.851	850.125.463	5,50
Caldie a condensazione	42.916	565.070.157	3,66
Pareti orizzontali (pavimenti)	17.495	487.519.907	3,16
Chiusure oscuranti	28.373	290.622.432	1,88
Pareti orizzontali (tetti non disperdenti)	6.214	287.726.259	1,86
Collettori solari a piani vetrati	23.842	258.620.598	1,67
Building automation	22.480	181.805.485	1,18
Colonnine di ricarica	66.695	126.455.078	0,82
Veneziane e tende	19.011	121.565.431	0,79
Rimozione barriere architettoniche	1.088	92.334.624	0,60
Scaldacqua a pompa di calore	12.737	76.249.996	0,49
Collettori solari sottovuoto	3.126	49.909.564	0,32
Impianti a biomassa	1.961	41.995.541	0,27
Microgeneratori	183	14.039.410	0,09
Pompe di calore ad assorbimento	787	11.658.839	0,08
Teleriscaldamento	45	1.662.716	0,01
Collettori solari a concentrazione	572	1.335.524	0,01
Generatori di aria calda a condensazione	131	897.010	0,01
Collettori solari scoperti	18	120.272	0,00
<b>Totale</b>		<b>15.445.605.682</b>	<b>100</b>

Elaborazione Sole 24 Ore su dati Enea

#### LA RIPARTIZIONE PER MACROSETTORI<sup>(1)</sup>

Riepilogo per tipologie di intervento al 31 dicembre 2021

TIPO DI INTERVENTO	RISPARMIO ENERGETICO (GWH/ANNO) <sup>(2)</sup>	IN %	TOTALE COSTI IN EURO	IN %
Involucro	1.428,23	62,26	9.530.663.580,13	61,7
Impianto termico	811,28	35,37	2.758.977.588,27	17,9
Collettori solari	40,72	1,78	309.985.960,80	2,0
Building automation	13,58	0,59	181.805.485,14	1,2
Fotovoltaico, accumulo, colonnine ricarica	-	-	2.571.838.457,44	16,7
Eliminazione delle barriere architettoniche	-	-	92.334.624,46	0,6
<b>Totale</b>	<b>2.293,81</b>	<b>100</b>	<b>15.445.605.696,24</b>	<b>100</b>

(1) Condomini, Edifici monofamiliari, Unità immobiliari funzionalmente indipendenti;

(2) Risparmio energetico annuo di energia primaria non rinnovabile. Fonte: Enea



Peso:1-4%,12-44%