

Costi e benefici di un caso operativo concreto

Fare business con l'efficienza energetica nel settore dell'edilizia

Uno degli interventi più seguiti al convegno "Fare business con l'efficienza energetica", svoltosi il 15 marzo a Roma in occasione della consegna da parte della Staffetta del premio "Uomo dell'anno 2016" a Federico Testa, presidente dell'Enea (v. Staffetta 18/3), è stato quello di **Franco Ferrari Aggradi**, vice presidente e responsabile del settore Energia di Assopetroli-Assoenergia. Che ha illustrato costi e benefici di un caso operativo applicato al settore dell'edilizia. Benefici legati all'Ecobonus 2017 e al contratto "Servizio energia plus". Eccone un'ampia sintesi.

Premessa: l'efficienza energetica gioca un ruolo importante non solo per quanto riguarda la sicurezza nell'approvvigionamento energetico, ma anche per raggiungere obiettivi **economici e ambientali**.

Tre gli ordini di benefici possibili:

Internazionali

- Riduzione emissioni gas serra (GHG)
- Prezzi energia contenuti
- Gestione efficiente delle risorse naturali
- Obiettivi di sviluppo

Nazionali

- Creazione di posti di lavoro
- Riduzione spesa pubblica collegata ai consumi energetici
- Sicurezza nell'approvvigionamento energetico
- Effetti macroeconomici

Settoriali

- Produttività industriale e competitività
- Benefici per fornitori energia e per infrastrutture
- Incremento valore dei beni oggetto degli interventi

Individuali

- Salute e benessere
- Riduzione della povertà
- Incremento del reddito disponibile

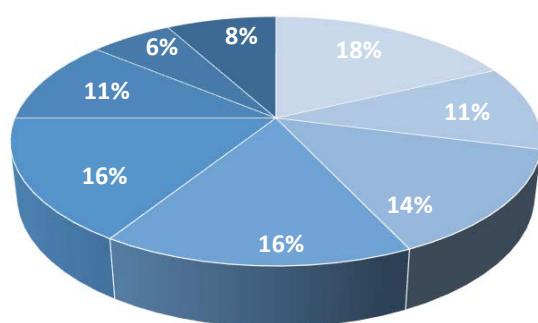
Gli interventi nel settore dell'edilizia

Il settore dell'**edilizia** rappresenta uno dei principali ambiti per lo sviluppo socio-economico di una nazione e può giocare un ruolo cruciale **nell'implementazione dell'efficienza energetica** e nella riduzione degli impatti ambientali per contribuire allo sviluppo sostenibile attraverso il passaggio a una economia a ridotte emissioni di **CO2**.

Lo conferma un'analisi del patrimonio edilizio degli immobili che evidenzia che più della metà degli immobili è stato costruito prima del 1972 e il 29% prima del 1946. **(vedi grafico)**.

Da qui la necessità di accelerare il processo di riqualificazione energetica nell'ambito di questo settore poiché il risparmio energetico atteso del 20% entro il 2020 è un obiettivo alla portata, ma sul quale bisogna ancora impegnarsi.

Il patrimonio edilizio italiano in base all'età degli immobili



- Prima del 1919
- Dal 1919 al 1945
- Dal 1946 al 1961
- Dal 1962 al 1971
- Dal 1972 al 1981
- Dal 1982 al 1991
- Dal 1992 al 2001
- Dal 2002 al 2010

Fonte: Istat - Agenzia del Territorio

Tabella 1 - Efficienza energetica, i benefici dell'Ecobonus 2017

Importo massimo detraibile per U.I. (normativa ECOBONUS)	€ 40.000
Numero U.I.	120
Importo massimo complessivo IVA inclusa	€ 4.800.000
Percentuale fiscalmente detraibile	70%
Importo massimo fiscalmente detraibile IVA inclusa	€ 3.360.000

Tabella 2 - Effetto Ecobonus 2017 sul caso operativo

	Importo utenza 100 mq	
Importo Totale dei lavori IVA incl.	€ 1.705.000	€ 14.350
Importo fiscalmente detraibile IVA incl.	€ 1.193.500	€ 10.045
Importo a Carico del Condominio	€ 511.500	€ 4.305

Le detrazioni fiscali a disposizione

Allo scopo sono disponibili vari incentivi a cui è possibile fare ricorso. A partire dalle agevolazioni fiscali che consistono in detrazioni dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'Ires (Imposta sul reddito delle società) e sono concesse quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

Detrazioni che sono riconosciute se le spese sono state sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento

- il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti)

- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

Incentivi a cui si è fatto ricorso per realizzare anche il caso operativo di seguito illustrato.

Una proposta integrata per l'efficienza energetica degli edifici

Il caso operativo riguarda la riqualificazione energetica di un edificio e delle due

Tabella 3 - Servizio energia plus quindicinale con garanzia del risparmio, IVA inclusa

Prestazioni contrattuali	u.m.	Quantità	Importo unitario	Importo complessivo
Quota esercizio (conduzione - manutenzione terzo responsabile + Telegestione) per climatizzazione invernale	1	183 gg.	—	€ 4.105
Quota esercizio (conduzione - manutenzione terzo responsabile + Telegestione) per acqua calda sanitaria	1	365 gg.	—	€ 4.810
Quota consumo a MWh per climatizzazione invernale come da D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii.	MWh	570 (*)	€ 86,00	€ 49.025
Quota consumo a MWh per servizio acqua calda sanitaria per 365 gg.	MWh	228 (*)	€ 86,00	€ 19.610
Quota annua lavori, al netto delle detrazioni fiscali e inclusi oneri finanziari	1		—	€ 44.100
Riepilogo annuo riscaldamento - acqua calda sanitaria +lavori				€ 121.650

(*) Prestazione energetica garantita dal fornitore

centrali termiche a gas metano con installazione di un sistema di cogenerazione.

Come era l'edificio prima dell'intervento

- Superficie globale: 11.880 mq
- Supercondominio costituito da 5 corpi di fabbrica e 120 unità immobiliari di circa 100 mq cadauna
- Potenza caldaie installate: 1.700 kW
- Fabbisogno energetico: 175 kWh/mq anno di energia primaria (ex classe energetica G)

Gli interventi effettuati

- Realizzazione dell'isolamento termico delle pareti esterne e dei solai (cappotto termico)
- Riquilibratura dell'impianto termico
- Installazione di un cogeneratore da 20 Kwe
- Per un complesso di lavori il cui importo totale ammonta a **1.550.000 €**, IVA 10% esclusa.

L'edificio dopo l'intervento

- Il fabbisogno energetico (escluso quello per la produzione dell'acqua calda sanitaria) è sceso da 175 a < 87 kWh/mq annui con un risparmio che sfiora il 50% e che ha fatto salire la classe energetica da ex G a ex C)
- La potenza delle caldaie installate è scesa a sua volta da 1.700 a 696 kW con un taglio di potenza che sfiora il 60%.

Gli effetti dell'Ecobonus 2017 sugli interventi effettuati

In base alle detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia, riquilibratura

antisismica ed energetica, previste dalla normativa relativa all'**ecobonus** di cui all'art. 2 commi 1 e 2 della legge finanziaria 2017 (legge 11 dicembre 2016 n. 232), le 120 unità immobiliari oggetto degli interventi di efficientamento energetico beneficeranno di bonus graduati in base all'entità dei lavori e ai risultati raggiunti. Fino al **70%**, se l'intervento, come quello esaminato, interessa almeno il **25%** dell'involucro edilizio (**vedi tabella 1 e 2**).

La novità potenzialmente più rivoluzionaria è la facoltà di cessione delle detrazioni fiscali ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, nonché a soggetti privati. Una novità che trasforma un incentivo congenitamente incerto, legato alla mutevole condizione fiscale del beneficiario, in una risorsa disponibile per tutto il periodo di applicazione.

L'unico neo che rischia di vanificare la portata della norma e che impatta sulla replicabilità di questi progetti è il fatto che sia stata esclusa la possibilità di cedere le detrazioni fiscali a istituti di credito ed intermediari finanziari. Una limitazione sulla quale sarebbe auspicabile a breve un intervento di correzione.

Il contratto di Servizio energia plus

Il salto di qualità del caso operativo illustrato, in un certo senso il suo valore aggiunto, è dato dall'integrazione dell'attività in un Contratto servizio energia plus stipulato prima dell'intervento dalla proprietà dell'immobile con l'impresa incaricata di realizzare la sua riqualificazione energetica. Contratto con il quale l'impresa si impegna a garantire su un arco di 15 anni il risparmio energetico atteso e contrattualizzato: un vero e proprio servizio, che prevede l'installazione di un contatore dell'energia termica fornita, un sistema di telegestione da remoto (TLG), la gestione qualificata degli impianti, l'uso razionale dell'energia impiegata e la cessione del credito di imposta da parte del proprietario (**vedi tabella 3**).

Una prima conclusione

A conti fatti (**vedi tabella 4**) il risparmio annuo sulla spesa annua per riscaldamento risulta ammontare a circa il 43%.

Dal caso operativo illustrato una prima conclusione che si ricava è che migliora-

Tabella 4 - Spesa annua per riscaldamento+acs*, IVA inclusa

	Importo complessivo	Importo per utenza 100mq
Pre intervento	€ 134.200	€ 1.130
Post intervento	€ 77.550	€ 650
Risparmio annuo (circa 43%)	€ 56.650	€ 480

(*) acqua calda sanitaria

re la classe energetica di una abitazione significa **far aumentare il valore dell'immobile**. Dando anche risposta a due **domande** che il proprietario dell'immobile si era posto prima di effettuare l'intervento:

- In quanto tempo riesco a ripagarmi l'investimento fatto per l'intervento di miglioramento energetico?
- A quanto corrisponde in termini economici l'aumento di valore conseguito?

Domande che trovano risposta nella tabella riassuntiva del costo dell'intervento annuo per 15 anni al netto delle detrazioni fiscali, del risparmio annuo garantito di energia impiegata, del risparmio annuo di CO₂ emessa e dell'incremento del valore dell'immobile, (**vedi tabella 5**).

A proposito del quale nel mercato immobiliare esistono due diverse modalità per la valutazione dell'immobile, un **metodo sintetico** (che è basato sul confronto e sulla conoscenza del mercato), che viene normalmente utilizzato nelle compravendite dalle agenzie immobiliari, e un **metodo analitico**, basato sull'ipotesi che l'immobile sia in grado di fornire perpetuamente un reddito annuo, ovvero, in formula:

Valore immobile = Redditi annui / saggio di capitalizzazione

Considerando che il saggio di capitalizzazione rimanga invariato prima e dopo l'intervento, perché la sua variazione viene causata da fattori non riconducibili allo stesso, l'unico elemento che occorre prendere in considerazione è il reddito

Tabella 5 - Costi / benefici

	Condominio	Singola utenza 100mq
Costo dell'intervento annuo x 15 anni (al netto delle detrazioni fiscali)	€ 44.100	€ 370
Risparmio annuo (garantito)	€ 56.650	€ 480
Risparmio annuo energia primaria impegnata (Smc. Gas Naturale)	77.000	€ 650
Risparmio annuo CO2 emessa (Ton)	150	
Incremento del valore dell'immobile (metodo analitico)	€ 1.416.250	€ 11.920

che l'immobile è in grado di produrre.

Verificato che il reddito varia al variare dei costi di esercizio (tra i quali il costo energetico ne è parte, ossia più è alto il consumo/costo energetico e minore è il valore dell'immobile) allora possiamo considerare che **il mancato esborso sui costi energetici diventa incremento del reddito ottenibile dall'immobile**.

Conclusioni

Per finire, da quanto illustrato si possono ricavare le seguenti conclusioni:

- oggi In Italia la **struttura regolatoria è favorevole** all'efficienza energetica, ma occorre **darle stabilità, certezza**

e semplificazione

- **Il settore domestico assorbe il 29% dei consumi finali e l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare** va considerata alla stregua di una **infrastruttura strategica** per il rilancio dell'economia (filiera tutta italiana). **Una miniera di energia "non consumata"** (ricadute socio/economiche positive)
- **la valenza dei contratti a prestazione garantita**, di cui il caso operativo illustrato è un esempio pratico, che, oltre a dare tutele rispetto alla qualità dell'opera, garantiscono gli obiettivi attesi post intervento e **assicurano efficienza nell'uso razionale dell'energia**. ■