



*Alcuni casi applicativi di edifici italiani
che anticipano il futuro.
L'SRI e l'interesse di filiera*

***Proposte per una ambiziosa
implementazione dei Decreti Attuativi
in ambito «smart»***

30 Novembre 2020

Nicola Badan

Schneider Electric Italia e Kyoto Club

Per ottenere un parco immobiliare italiano decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, è necessario agire...ora!

Gli edifici italiani del presente potranno essere anche quelli del futuro?

**AMMINISTRAZIONE
PUBBLICA**



60% edifici
costruiti ante 1976

OSPEDALI



60% edifici > 40 anni
75% impianti obsoleti

SCUOLE



53 anni – età media edifici
21% ha problemi ambientali

RESIDENZIALE



70% degli edifici > 40 anni
93% classe energetica < D

UFFICI



Stock immobiliare di alta qualità - Grado A
(% sul totale)



MILANO ~12%



ROMA <6%

Fonte: report COIMA 11-20,
su dati ISTAT ed altre fonti

**Serve «urgentemente» rafforzare la strategia nazionale a lungo termine (2020-2030-2050).
Per raggiungere l'obiettivo di neutralità climatica al 2050 servono «azioni immediate»!**

Il quadro regolatorio relativo al recepimento della Direttiva Europea sulle Prestazioni Energetiche degli Edifici...deve essere salvaguardato!

Come? Il ruolo dei Decreti Attuativi

Direttiva (UE) 2018/844 30 maggio 2018

*modifica le Direttive
2010/31/UE sulla prestazione energetica
nell'edilizia e 2012/27/UE sull'efficienza energetica*

Elementi di innovazione

- **Efficienza energetica attiva** parte della metodologia per valutare la prestazione energetica degli edifici.
- **Obbligo di BACS**, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, **nei grandi edifici non residenziali**, con impianti termici con potenza nominale utile singolarmente superiore a **290 kW**.
- Possibilità di introduzione di requisiti di monitoraggio elettronico e di regolazione per gli edifici residenziali.
- BACS come **alternativa alle ispezioni fisiche periodiche**
- Valutare l'adozione dell'**SRI (Smart Readiness Indicator)** per la classificazione del «livello smart» dell'edificio.
- Predisporre **infrastrutture** a supporto della **mobilità elettrica**

Stabilire una «strategia a lungo termine (2050)» per la decarbonizzazione degli edifici esistenti

Decreto Legislativo 2020/48 10 giugno 2020

*attua la Direttiva 2018/844
modifica Dlgs. 192/2005, Dlgs. 63/2013,
Legge 90/2013*

Elementi di attenzione

- La **trasposizione della Direttiva 2018/844 è avvenuta** tale e quale quella Europea, **mantenendone alcuni i limiti**.
- **Non sono state chiariti i principi** (soglie specifiche) per delimitare le **eccezioni tecnico-economiche** all'impiego dei **BACS**. Vedi i casi di **Paesi Bassi** e **Francia**.
- L'**SRI**, motore della transizione digitale degli edifici, **è rimasto su base volontaria**, quando dovrebbe essere adottato.
- Auspicabile **individuare «trigger point», «eventi» della vita dell'edificio**, che devono **coincidere con specifici incentivi e obblighi per la riqualifica degli edifici**. Es. di alcuni ambiti:
 - **Tecnico**: manutenzione o ampliamento
 - **Amministrativo**: cambio di destinazione d'uso
 - **Stato-Economico**: locazione o compravendita

I «Decreti Attuativi» relativi alla EPBD 3 rappresentano una «leva importante» per incidere sulla drastica riduzione delle emissioni degli edifici attraverso l'opportunità del Recovery Fund.

Proposte per una efficace redazione dei Decreti Attuativi per EPBD 3 per massimizzare la sostenibilità degli edifici e... rilanciare la crescita

1. delimitare le eccezioni tecnico-economiche all'implementazione dei BACS

1.1 Definire una **soglia economica di ROI** ragionevolmente accettabile in una finestra compresa **entro 7-8 anni**, per contemplare anche l'implementazione di elevati livelli di intelligenza dei building.

1.2 Definire una **soglia dimensionale dei building** compresa tra **1.500-2.000m²**, come superficie equivalente per 290kW di potenza.

2. allargare il campo di applicazione verso gli edifici commerciali medio-piccoli

2.1 Auspicare la **diminuzione della soglia di potenza**, ragionevolmente ipotizzabile a **100kW**, per allargare il campo di applicazione verso gli edifici commerciali medio-piccoli ed apportare **maggiori vantaggi nel medio-lungo termine** in tema di **decarbonizzazione** sul parco immobiliare.

3. individuare «eventi» della vita dell'edificio per la riqualifica digitale e sostenibile



3.1 In particolare, utilizzare le **transazioni per locazione e vendita degli immobili come acceleratore dell'implementazione della EPBD ed SRI**, per monitorare la disponibilità di **BACS** e di una **«carta di identità»** dell'edificio che includa l'**SRI**.

3.2 Beneficiare dell' **«evento transazione»** per permettere una riqualifica dell'edificio con **eleggibilità per incentivazione premiante sulla performance dell'indice SRI**.

Quali potrebbero essere i benefici? Perché il ruolo dell'SRI è importante?

- ✓ **Maggiore impatto in termini di neutralità climatica al 2050** a supporto della strategia nazionale a lungo termine per la riqualifica degli edifici.
- ✓ **Certificazione dello stato dell'edificio** in termini di prontezza digitale, iper efficienza energetica, sostenibilità, salute e benessere delle persone (human-centric), qualità dell'aria, comfort, gestione intelligente degli spazi e distanziamento sociale, sicurezza, resilienza...
- ✓ **Ricaduta positiva sulla filiera e maggiore attrattività per il mercato immobiliare** sia a livello nazionale che internazionale.
- ✓ **SRI, asse strategico (premiante) della trasformazione digitale e sostenibile degli edifici per un efficace utilizzo dei fondi «NextGenEU».**

Conclusioni

- Il parco immobiliare italiano è obsoleto e necessita di azioni immediate per interventi di riqualificazione energetica e trasformazione digitale per ambire al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità al 2050.
- La strategia nazionale a lungo termine per la decarbonizzazione degli edifici esistenti necessita di essere urgentemente rafforzata predisponendo adeguati strumenti finanziari a supporto: «NextGenEU».
- E' necessario un robusto quadro regolatorio a supporto, la Direttiva Europea sulle Prestazioni Energetiche degli Edifici ed il Decreto Legislativo n.48 rappresentano un'ottima base, ma così non sono sufficienti.
- I Decreti Attuativi dovranno includere principi chiari per permettere di massimizzare la sostenibilità degli edifici (esistenti e nuovi) nel medio-lungo termine: le nostre «proposte» vanno in questa direzione.
- L'indice SRI è il motore della transizione digitale e sostenibile degli edifici, ed è asse strategico, oltre che premiante in relazione della performance raggiunta, per un efficace utilizzo dei fondi «NextGenEU».