

EFFICIENZA ENERGETICA

# "Conto Termico 2.0" e riqualificazione nZEB: che occasione per i comuni!

Il nuovo "Conto Termico 2.0" permette agli enti pubblici, che riqualificano i propri edifici conseguendo il "quasi azzeramento" dei consumi energetici, la riduzione del proprio investimento fino al teorico limite del 65%: lo studio sui lavori appaltati quest'anno per il municipio di Trescore Balneario (BG) dimostra che l'adeguamento di un progetto reale alla nuova normativa potrebbe portare un considerevole risparmio economico effettivo, valutabile in circa il 50% dei costi per la sola riqualificazione energetica.

**Dario Fusco\***

**D**al 31 maggio 2016 è stato reintrodotta l'incentivo "Conto Termico", accompagnato da grandi aspettative per le nuove misure in esso contenute. Tra le novità più attese, la possibilità per gli enti pubblici di ottenere un finanziamento a fondo perduto fino al 65% per la riqualificazione in nZEB (near Zero Energy Building, ovvero edifici che consumano pochissima energia) dei propri edifici, con un plafond complessivo di € 200 milioni. Si tratta di una misura di grande interesse in quanto dal 2018 le riqualificazioni "importanti" e le nuove costruzioni relative agli edifici pubblici dovranno rispettare i limiti nZEB, mentre dal 2021 tale obbligo sarà esteso anche agli edifici privati. Ci sono poi regioni come la Lombardia che hanno anticipato l'attuazione

della misura già dal 2016 per tutte le tipologie di edifici.

La prima edizione del "Conto Termico" è stata caratterizzata da risultati poco esaltanti, soprattutto per quanto riguarda gli edifici pubblici, con soli € 10 milioni utilizzati su 200: da qui la necessità del legislatore di elaborare misure più efficaci, tenendo però conto delle nuove restrizioni. Per questo motivo si è formato un gruppo di ricerca tra Università degli Studi di Bergamo, Politecnico di Milano e University of Brighton e lo studio di progettazione Strutture & Energia che ha dato vita a una ricerca in cui, attraverso l'analisi di un caso reale, si sono valutate le effettive potenzialità del nuovo "Conto Termico".

## Il caso di Trescore Balneario

Si è considerato come caso studio il progetto di riqualificazione del municipio di Trescore Balneario (comune di 10.000 abitanti in provincia di Bergamo): questo progetto era stato

già elaborato da diversi anni, ma solo nel dicembre 2015, grazie a una improvvisa e temporanea deroga governativa al Patto di Stabilità, l'Amministrazione comunale ha potuto appaltare i lavori.

Si tratta di un caso studio rilevante, in quanto il municipio in oggetto è caratterizzato da aspetti facilmente riscontrabili in altri edifici pubblici quali: le dimensioni (1200 mq su 3 piani), la destinazione d'uso e una certa valenza storica da cui sono derivati vari vincoli imposti dalla Sovrintendenza ai Beni architettonici.

Altro aspetto rilevante è che il progetto, come spesso accade, consta sia di opere prettamente di riqualificazione energetica, quali la sostituzione degli infissi, l'applicazione del cappotto interno, il rifacimento del tetto e la sostituzione della caldaia con un impianto a pompa di calore, sia di opere di riqualificazione funzionale degli spazi interni e, significativamente, la resa del sottotetto abitabile.

### NZEB conviene realmente!

Il progetto appaltato rispettava i vincoli energetici imposti dalla normativa vigente al momento dell'approvazione (dicembre 2015), ma dopo qualche giorno (1° gennaio 2016) in Lombardia entrava già in vigore la normativa nZEB, decisamente più stringente.

Si è quindi applicato il "Conto Termico 2.0" confrontando i costi e gli incentivi ottenibili da una parte con il progetto come attualmente appaltato e dall'altra con il progetto adeguato per essere conforme all'attuale normativa nZEB, ovvero ipotizzando di realizzare anche un impianto fotovoltaico sul tetto dell'edificio e di sostituire i materiali coibenti con prodotti di migliori performance, mantenendo comunque gli stessi spessori.

Attraverso l'analisi del computo metrico del progetto appaltato, si è ricavata la suddivisione dei costi di realizzazione riportata nella *tabella 1*.

**TABELLA 1 - CONFRONTO INVESTIMENTO TRA I DUE CASI APPLICANDO IL CONTO TERMICO**

COSTO INTERVENTO	PROGETTO APPALTATO	CONTO TERMICO 2.0	
		PROGETTO APPALTATO	NZEB
Costo lavori	€ 1.337.360	€ 1.337.360	€ 1.439.516
- Interventi efficientament o energetico		€ 768.652	€ 870.808
- Altro		€ 568.709	€ 568.709
Incentivi		€ 200.956	€ 439.530
Costo netto	€ 1.337.360	€ 1.136.404	€ 999.986
<b>Risparmi rispetto all'appalto</b>		<b>€ 200.956</b>	<b>€ 337.374</b>
		15%	25%

Da ciò si sono potuti identificare i costi e gli incentivi finanziabili dal "Conto Termico", in quanto certamente attribuibili al solo efficientemente energetico, riportati nella *tabella 2*.

**TABELLA 2 - SINTESI RISULTATI DEGLI INCENTIVI OTTENIBILI DAL CONTO TERMICO (IVA INCLUSA)**

COSTI ENERGETICI RICONOSCIUTI	COSTO A COMPUTO	INCENTIVI	% INCENTIVI	COSTO NETTO
Lavori appaltati: classe D	€ 768.652	€ 200.956	27%	€ 552.924
Progetto conforme nZEB: classe A3	€ 870.808	€ 439.530	50%	€ 431.278

Appare quindi evidente che, nonostante un aggravio dei costi relativamente contenuto, pari a € 100 mila circa, per l'adeguamento del progetto alla nuova normativa nZEB, grazie al nuovo "Conto Termico", il costo netto sostenuto dal comune si può notevolmente ridurre, ottenendo peraltro un edificio molto più confortevole ed economico da mantenere.

## E chi i fondi non li ha?

Sovente le Pubbliche amministrazioni non hanno la capacità economica per sostenere interamente l'investimento necessario per realizzare una riqualificazione energetica. Ciò è particolarmente vero nel caso delle Amministrazioni comunali dove si aggiungono i tanti vincoli di legge che di fatto limitano la possibilità di investimento anche nella felice (ma non comune) condizione di possedere la necessaria disponibilità economica.

Pertanto già dalla sua edizione risalente al 2012, il "Conto Termico" ha previsto che la rimanente quota parte di investimento non coperto direttamente dall'incentivo potesse essere finanziata attraverso società note con l'acronimo di ESCO (Energy Service Company). Si tratta di società certificate operanti nel campo dei servizi energetici, che si propongono di realizzare le opere di riqualificazione energetica assumendosi il rischio tecnologico e finanziario dell'operazione, ovvero finanziando l'operazione, realizzando i lavori, gestendo gli impianti ed erogando l'energia necessaria per un periodo contrattuale prestabilito (usualmente 5-7 anni) a fronte di un canone periodico. Il vantaggio, non banale, per un ente pubblico è la certezza del risparmio (fissato a livello contrattuale) e la possibilità di spostare l'intervento all'interno del bilancio da voce di investimento a spesa corrente.

La scorsa edizione del "Conto Termico", d'altro canto, non ha visto molti casi significativi in cui una ESCO è riuscita a partecipare a un intervento finanziato con l'incentivo: ciò in quanto la fattibilità dell'intervento era inficiata da alcune evidenti lacune normative.

Con la riedizione dell'incentivo, il legislatore ha introdotto una serie di nuove misure volte a favorire il coinvolgimento di queste società, così come è prevista la possibilità di cumulare l'incentivo con altri bandi (soprat-

tutto regionali), ma da quanto risulta in questo studio persistono alcuni vincoli che non rendono ancora possibile una diffusione significativa di operazioni con questo tipo di approccio.

Per tale ragione la ricerca intende elaborare i modelli contrattualistici necessari a regolare con chiarezza e reciproca convenienza i rapporti che gli Enti pubblici vorranno eventualmente instaurare con le ESCO.

## Interventi riservati alle PA

Alle Pubbliche amministrazioni sono riservati i seguenti interventi di incremento dell'efficienza energetica in edifici esistenti:

- › efficientamento dell'involucro;
- › coibentazione pareti e coperture;
- › sostituzione serramenti;
- › installazione schermature solari;
- › trasformazione degli edifici esistenti in "nZEB";
- › illuminazione d'interni;
- › tecnologie di building automation;
- › sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti a più alta efficienza come le caldaie a condensazione.

## L'interessante meccanismo della prenotazione

Per gli interventi ancora da realizzare, è possibile richiedere l'erogazione di un primo acconto (pari ai 2/5 per i lavori più importanti) all'avvio e il saldo alla conclusione dei lavori. In caso di accettazione della domanda, il GSE procede a impegnare a favore del richiedente la somma corrispondente all'incentivo spettante.

*\*Dario Fusco, business developer presso Strutture & Energia e dottorando presso l'Università degli Studi di Bergamo, gruppo di ricerca coordinato dai Proff. Davide Chiaroni, Politecnico di Milano e Marco Marengo, University of Brighton (UK)*