

# CONTO TERMICO 3.0: QUALE APPROCCIO PER EFFICIENTARE IL PARCO IMMOBILIARE PUBBLICO?

*COME SI PREFIGURA IL NUOVO SISTEMA INCENTIVANTE, SIA PER IL MONDO DELLE AZIENDE CHE OPERANO IN AMBITO ENERGETICO ED EDILE SIA PER I COMUNI? QUAL È LA STRATEGIA PIÙ EFFICACE CHE DEVONO ADOTTARE LE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE? ECCO UNA SERIE DI RIFLESSIONI E DI SUGGERIMENTI*

DI PAOLO QUAINI



SENIOR BUSINESS  
ADVISOR ENERGY,  
RENEWABLES, ENERGY  
AND ENVIRONMENTAL  
SERVICES

Dalla fine del Superbonus, tra soggetti privati che offrono servizi alla Pubblica Amministrazione e la PA stessa, il Conto Termico 3.0 è il principale tema di discussione. La ragione è molto chiara: società con attività prevalentemente edili che hanno vissuto un importante periodo di crescita con il Superbonus cercano una continuità d'impresa a livelli non dissimili da quelli raggiunti; le PA, specialmente i Comuni sotto i 15mila abitanti, vedono la possibilità di effettuare "gratis" interventi decisivi sul proprio parco immobiliare sempre più vetusto e inadeguato a rispondere a esigenze funzionali che variano nel tempo.

## LA SITUAZIONE (CRITICA) DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

È noto lo stato del patrimonio immobiliare pubblico italiano come numeriche e come stato di fatto in termini di necessità e risposta agli



FABBISOGNI IDENTIFICATI DALL'ALLOCAZIONE DELLE RISORSE DEL PNRR



ISTRUZIONE

40.166

Strutture di istruzione  
(Scuole e università)

Edilizia scolastica:

- M2 C3 I1.1 Costruzione di nuove scuole mediante la sostituzione di edifici
- M4 C1 I1.1 Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia
- M4 C1 I1.2 Piano di estensione del tempo pieno
- M4 C1 I1.3 Potenziamento infrastrutture per lo sport a scuola
- M4 C1 I3.3 Piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica



PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

43.600

Strutture amministrative  
(Municipi, uffici, amministrazioni)

Edilizia comunale:

- M5 C2 I2.1 Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore
- M5 c2 I2.2 Piani urbani integrati



STRUTTURE SANITARIE

32.869

Strutture sanitarie  
(Ospedali, ambulatori ed RSA)

Edilizia sanitaria:

- M6 C2 I2.1 Case della comunità e presa in carico della persona
- M6 C1 I2.2 Casa come primo luogo di cura e telemedicina
- M6 c1 I1.3 Rafforzamento dell'assistenza sanitaria intermedia e delle sue strutture (ospedali di comunità)
- M6 C2 I1.2 Verso un ospedale sicuro e sostenibile

[M]ISSIONI [C]OMPONENTI [I]NIZIATIVE specifiche del PNRR - Fonte dati Regione Lombardia, Censimenti ISTAT



obblighi normativi esistenti e incipienti. In estrema sintesi abbiamo a che fare con una diffusa non conformità alle normative antisismiche, antincendio e dell'accessibilità, una inadeguatezza alle norme di sicurezza strutturale, una scarsa digitalizzazione e una assenza di raccolta di segnali dai sensori. A questo si associa la difficoltà di moltissime amministrazioni a pianificare, e svolgere manutenzione programmata, per assenza di risorse e competenze.

EFFICIENZA SISTEMICA  
COME CHIAVE DI VOLTA

È logico, dunque, in questo contesto, che ogni sistema di incentivazione sia vissuto come la necessaria attivazione di un mercato altrimenti bloccato, soprattutto se, come spesso accade ed è accaduto per i sistemi incentivanti gli interventi di efficienza energetica, si chiede ai servizi energetici di sopperire a carenze tipicamente edili. Quest'ultimo aspetto è il vero elemento di discontinuità del momento attuale: è chiaro a molti che l'offerta "solo edile" o "solo impiantistica" sia anacronistica per rispondere ai bisogni di un parco immobiliare generalmente con impianti mediamente sani in strutture fatiscenti. Infatti, il Conto Termico – non solo il 3.0

ma anche i suoi predecessori – non ha mai fatto questa distinzione, essendo sostanzialmente orientato a un obiettivo di recupero di efficienza complessiva, anche se frequentemente espresso più in logica puntuale (singolo intervento) che sistemica. È proprio l'aggettivo "sistemica" la chiave di volta del passaggio dal passato all'oggi che ci è richiesto come responsabilità collettiva, sia che ci troviamo nei panni dell'amministratore pubblico, dell'imprenditore, del manager o del regolatore: non è con il singolo intervento o con la cumulata degli interventi incentivati che si risponde compiutamente all'esigenza dell'immobile oggetto dell'intervento. Tutti coloro che operano in questo settore sanno che non esistono edifici identici; pertanto, l'identità tabellare degli interventi incentivati può condurre a due atteggiamenti: (i) considerare come oggetto di analisi l'immobile, ovvero (ii) considerare l'incentivo come funzione obiettivo. Nel primo caso, l'analisi è finalizzata a considerare gli interventi possibili secondo la funzione attuale e futura dell'immobile, fino a considerare, per esempio, l'opportunità di delocalizzazione delle attività, ri-concentrazione funzionale di differenti

edifici in nuovi poli o demolizione e ricostruzione dell'immobile. Nel secondo caso, l'obiettivo sarà "riempire" la capienza del Conto Termico o di qualsiasi altro incentivo disponibile.

IL TEMA DELLE RISORSE ECONOMICHE

Mi sarà certamente obiettato che, per seguire il primo approccio occorrono "risorse infinite"; nella mia esperienza anche recente posso ribattere che mi capita frequentemente di incontrare amministrazioni pubbliche che hanno disponibilità di risorse da integrare ai contributi pubblici, e sono disponibili a utilizzarle a fronte di progetti credibili. Inoltre, se la forma contrattuale prevista è il Partenariato Pubblico-Privato, le forme di conciliazione economico-finanziaria tra bisogni e disponibilità non si limitano al contributo pubblico e all'integrazione eventuale dell'amministrazione in questione, ma si possono estendere al canone riconosciuto all'aggiudicatario, alla durata del contratto e – se compatibili con la cumulabilità prevista per legge – ad altri eventuali fondi pubblici di volta in volta disponibili.

Il tema della complementarità tra capitali privati e disponibilità pubbliche (nelle forme via via rese disponibili, dal PNRR al Conto Termico, ai fondi resi disponibili tramite bandi nazionali o locali, agli incentivi) rappresenta una delle principali criticità del post-PNRR: se consideriamo le pur ingenti dotazioni del Conto Termico 3.0 e le confrontiamo con le necessità del patrimonio immobiliare pubblico, possiamo immaginare che presto i fondi si esauriranno e potremmo trovarci di nuovo nel "mondo-pre-PNRR".

IN SINTESI

Ma allora, a cosa potrà servire questo nuovo strumento di incentivazione? O meglio, quale approccio potrebbe permetterci di creare le basi per un futuro più sostenibile per il nostro parco immobiliare pubblico?

Di seguito condivido alcune riflessioni e mi permetto di fornire suggerimenti di azioni sistemiche per la PA, gli operatori economici che offrono servizi alla PA in merito al patrimonio immobiliare e per il

IL PATRIMONIO PUBBLICO ITALIANO, DATI E CONSIDERAZIONI		
CRITICITÀ STRUTTURALI		
ETÀ E CONSITENZA	EFFICIENZA ENERGETICA	SICUREZZA E ADEGUAMENTO
<ul style="list-style-type: none"><li>Oltre 60% degli edifici pubblici costruiti prima del 1980 (cuole, uffici, ospedali, Edilizia Residenziale Pubblica).</li><li>Molti immobili risalgono agli anni '60 - '70, con standard edilizi superati.</li><li>Manutenzione prevalentemente correttiva e non programmata, con degrado funzionale diffuso</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Circa 80% degli edifici pubblici in classe energetica E-G, con consumi medi &gt;200kWh/m²/anno (oltre il doppio dei target UE)</li><li>Impianti termici e di illuminazione obsoleti o non regolati.</li><li>Mancanza di sistemi di montaggio e contabilizzazione dei consumi.</li><li>L'obsolescenza limita l'accesso ai fondi UE (come il PNRR) senza interventi profondi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Diffusa non conformità alle normative antisismiche, antincendio e sull'accessibilità.</li><li>Patrimonio edilizio non adeguato alle norme di sicurezza strutturale.</li><li>Scarsa digitalizzazione: catasti tecnici incompleti, assenza di BIM o sensori.</li><li>Difficoltà di pianificazione e manutenzione programmata.</li></ul>
DRIVER DI TRASFORMAZIONE		
IMPATTI ECONOMICI	OPPORTUNITÀ E DRIVER DI RINNOVO	
<ul style="list-style-type: none"><li>Costi di manutenzione e gestione 25-30 €/m²/anno in crescita costante</li><li>Patrimonio sottoutilizzato o inutilizzato: stimato oltre il 20% del totale e prospettive ancora peggiorative anche per effetto dello sviluppo demografico.</li><li>Limitata capacità di investimento delle PA e scarsa attrattività per PPP non incentivati.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Leve straordinarie di rigenerazione: PNRR, Conto Termico, REPowerEU.</li><li>Tendenza verso smart building pubblici con sistemi di monitoraggio e manutenzione predittiva.</li><li>Crescente spinta normativa verso NZEB (Nearly Zero Energy Building) entro il 2030.</li><li>Ruolo chiave di Esco e modelli EPC per finanziare e gestire l'efficienza</li></ul>	

regolatore.

Per le amministrazioni pubbliche:

l'obiettivo di "arrivare a capienza dell'incentivo" può essere una tattica efficace.

Ma un approccio sistemico va oltre l'istantanea disponibilità di un contributo e colloca il problema in prospettiva temporale a partire dall'analisi del contesto e dalla consapevolezza dei costi: potrebbe accadere, in questo secondo caso, un cambio di priorità degli interventi fino a considerare opere più ampie finanziabili da altri strumenti di supporto, anche diversi dal Conto Termico 3.0 e ai capitali privati accessibili con i PPP.

Per chi offre servizi alla PA:

segmentare le opportunità rispetto alle proprie capacità e competenze, privilegiando criteri di selezione rispetto

a cogliere immediatamente opportunità emergenti, potrebbe permettere di identificare ambiti o nicchie di mercato più difendibili e stabili nel tempo, anche attraverso approcci più capital intensive oggi proponibili anche per piccole realtà grazie a una finanza sostenibile e a supporti consulenziali ampiamente disponibili.

**Per il regolatore:** investire sull'analisi preliminare agli interventi (non la diagnosi energetica, ma l'opportunità e la necessità reale dell'intervento) libererebbe risorse da interventi evitabili e innescherebbe una reale sinergia tra capitali privati (molto disponibili) e risorse pubbliche, invertendo l'attuale tendenza di mercato (soprattutto dei piccoli operatori) ad attendere la disponibilità di finanza pubblica per attivarsi.