

La pandemia e la conseguente necessità di ripensare gli spazi cittadini ha reso la riqualificazione energetica dei centri urbani e degli edifici storici non più un miraggio. Ma servono investimenti pubblici consistenti e imprese che traccino la strada giusta

Strade vuote e serrande abbassate non lasciano molto spazio alla conservazione. Con i Dpcm che una restrizione alla volta stanno "liberando" di nuovo le città dall'ingombrante flusso di passaggio dei propri abitanti, si rivela infatti - ancora - la consapevolezza che il mondo post-pandemico non potrà più essere quello di fine 2019. Non solo, ora che l'ambiente domestico è tornato ad essere il centro della vita quotidiana, sfumando i suoi contorni per farsi palestra, ufficio o aula scolastica, c'è da ripensare tutto. E c'è da ripensarlo senza limitarsi ad intervenire su quattro pareti - qualcuna da abbattere e qualcuna da spostare - ma rivedendo il concetto stesso che ne anima gli ambienti. Servono nuove idee per vecchie mura. Qualcosa che sia capace di sposare le esigenze di oggi e non quelle di ieri, soprattutto da parte delle amministrazioni locali.

RIVALUTAZIONE

E provarci, per loro, oggi significa soprattutto approcciarsi alla rivalutazione dell'immenso patrimonio immobiliare del Paese. Una ricchezza che è in larga parte datata e quindi necessita di importanti interventi di riqualificazione tanto in ambito sismico quanto in quello energetico e sismica. Eppure, l'acclamato superbonus stanziato dal governo per i privati, non è stato ad esempio esteso agli immobili pubblici. Eppure i temi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e del risparmio energetico sono sempre più strategici: la Pubblica amministrazione, nel suo ruolo istituzionale, può rappresentare un traino e un esempio, con la promozione di misure per investire nel rinnovo del parco immobiliare dei nostri territori e delle nostre città, migliorandone l'efficienza energetica favorendo l'evoluzione tecnologica di impianti ed edifici, programmando e progettando città che abbiano un'anima moderna. Una mossa che peraltro, stando ad uno studio condotto da Nomisma per Rekeep, con un investimento pluriennale da circa 39 miliardi di euro (ingente ma con ogni probabilità sostenibile grazie alla liquidità oggi a disposizione con i diversi fondi europei) permetterebbe di ottenere un effetto mol-



La **smart** city comincia dai risparmi di energia

In numeri

39
 in miliardi di euro è l'investimento ideale suggerito da Nomisma

3,6
 è il moltiplicatore dell'investimento target di Nomisma

141
 in miliardi di euro è l'impatto che si avrebbe oggi in Italia

50%
 è il risparmio possibile di CO2 grazie all'Ecobonus

tiplicatore pari a 3,6 volte la somma investita: i 39 miliardi di euro impiegati porterebbero generare 91,7 miliardi di euro di produzione, nonché 50,1 miliardi di indotto, per un impatto complessivo di 141,8 miliardi. Per il momento però questa strada non è stata percorsa e, quindi, per gli investimenti nel settore - specie

per la riqualificazione energetica - bisogna affidarsi alle imprese attraverso la formula del partenariato pubblico-privato.

IL PARTENARIATO

Da alcuni colossi, infatti, può arrivare oggi quell'energia che consente di concepire i centri urbani come uno spazio fruibile in cui le

soluzioni, pensate e condivise dalle amministrazioni e dal cittadino, rispondono a esigenze reali e concrete di qualità della vita e dell'ambiente, sicurezza, mobilità e connettività. Chiave di volta in tal senso è proprio la gestione energetica che, attraverso il digitale, può rappresentare il primo passo di una rivoluzione nel settore. Ne è convinto ad esempio il colosso Edison che, ormai da anni, preme e investe in progetti legati alla gestione sostenibile e **smart** dell'energia. Lo ha fatto a Venezia dove, per la Biennale, ha messo in piedi l'enorme riqualificazione delle Corderie dell'Arsenale; e lo ha fatto nel centro storico di Torino, in un progetto pilota di applicazione del tool City Platform, per valutare l'impatto di politiche di rigenerazione urbana attraverso la modellizzazione in 3D del territorio e la simulazione di scenari. In particolare, sono stati esaminati tre scenari di riqualificazione del patrimonio immobiliare residenziale della zona di interesse. Il primo prevede l'installazione di sistemi di **smart** home per l'ottimizzazione dei consumi energetici e la riqualificazione energetica (involucro e impianti) degli edifici con caldaie a gasolio. Nel secondo e nel terzo scenario, più ambiziosi sono riqualificati anche edifici con impianti a gas. Tutti gli interventi sono compatibili con il dispositivo Ecobonus, con lo stato attuale degli immobili (in particolare, nel rispetto del pregio architettonico degli edifici in pieno centro storico) ed economicamente sostenibili (valore interessante del tasso di rendimento interno). Lo scenario di riqualificazione più ambizioso (600 edifici in 10 anni) permette, a fronte di 200 milioni di euro investiti (di cui più della metà recuperati con il dispositivo dell'Ecobonus), di ridurre le emissioni di CO2 e di inquinanti di oltre il 50% e di generare ore lavoro corrispondenti a più di 1.000 equivalenti a tempo pieno (ETP). Un esempio in pratica di ciò che si potrebbe e dovrebbe fare. Ma ad oggi purtroppo gli investimenti pubblici in progetti digitali che hanno a che vedere con l'uso **smart** dell'energia ammontano appena a 47 milioni di euro. Troppo poco per il futuro del Paese.

Francesco Malfetano

© RIPRODUZIONE RISERVATA

