

## Un green new deal per il patrimonio immobiliare

A cura di Chiara Moranduzzo, borsista Consiglio regionale della Lombardia



Luogo e data 5 ottobre 2020 (webinar)

Promotori IlSole24Ore

Relatori *Marco Marcatili*, Responsabile Sviluppo e Sostenibilità, Nomisma  
*Gian Luca Galletti*, Consigliere di Amministrazione, Nomisma  
*Cristian Acquistapace*, Amministratore Delegato, Snam4Efficiency  
*Claudio Levorato*, Presidente, Manutencoop Società Cooperativa  
*Salvatore Margiotta*, Sottosegretario Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
*Roberto Morassut*, Sottosegretario, Ministero dell'Ambiente  
*Mario Occhiuto*, Sindaco di Cosenza e delegato politico ANCI

### Sintesi

M. Marcatili presenta i risultati della ricerca di Nomisma "Un green new deal per il patrimonio immobiliare" commentando alcuni numeri aggiornati (fonte Istat) del patrimonio immobiliare: è positivo il bilancio del patrimonio immobiliare residenziale privato e pubblico, mentre è negativo quello del patrimonio disponibile pubblico. La ricerca però si sofferma sul patrimonio strumentale pubblico (scuole e uffici) per il quale si rileva che i Comuni detengono la quota maggiore (circa il 60% del totale). Dalla ricerca emerge che più del 50% di tale patrimonio risulta vetusto in quanto risale a prima del 1945 (uffici) o prima del 1975 (scuole comunali); da qui due sono le criticità poste da Marcatili: questi immobili sono molto energivori (negli ultimi anni poco si è fatto per migliorare le prestazioni, le amministrazioni sono intervenute solo su ¼ del patrimonio) e sono poco sicuri poiché non rispettano la più attuale normativa antisismica.

Tre sono i propulsori individuati nella ricerca per un "green new deal per il patrimonio immobiliare":

1. A seguito delle tre crisi globali le amministrazioni sono state indotte a sviluppare progetti/investimenti che creino valore condiviso;
2. il patrimonio pubblico trascurato può essere l'occasione di politica economica, sociale e industriale;

3. il protagonismo delle città per realizzare gli obiettivi vincolanti degli accordi di Parigi e dell'Agenda 2030.

Il progetto di Nomisma pone l'attenzione su due categorie di immobili pubblici: scuole pubbliche territoriali (31.768 edifici) ed uffici Pubblici comunali (15.320 unità); prevede interventi di efficientamento energetico, efficientamento energetico + adeguamento sismico, demolizione e ricostruzione, per una spesa stimata intorno ai 39,1 miliardi di euro di cui 11,7 (30%) per efficientamento energetico e il 27,4 (70%) in messa in sicurezza o demolizione/ricostruzione.

Il 30% della spesa può essere realizzato quasi a costo zero (con i nuovi incentivi e investimenti privati) per il restante 70% servono risorse pubbliche e quindi un "Progetto Paese".

Marcatili sottolinea gli impatti positivi del progetto:

- impatto economico – si stima un indotto di circa 50 miliardi di euro e un impatto complessivo di 141,8 miliardi, con un effetto occupazionale pari a 870 mila posti di lavoro;
- Effetto property per il proprietario pubblico – rivalutazione di valore immobiliare fino a +30% e 450 milioni di euro all'anno di risparmio in bolletta e quindi di spesa corrente per l'amministrazione pubblica;
- Impatto sociale – aumento del senso di sicurezza, del confort e quindi della produttività e risparmio dei costi sociali garantiti dalla prevenzione;
- Impatto ambientale – si stima una riduzione delle emissioni atmosferiche di 934 mila tonnellate annue di CO<sub>2</sub>; l'incentivazione dell'impiego dei CAM (criteri ambientali minimi) per l'attivazione di un'economia circolare volta al risparmio delle risorse e al riciclo;

Infine vengono esposti i tempi, i soggetti e le modalità di attuazione del progetto, individuando la partnerships pubblico-privato quale strumento efficace per mettere in campo forze progettuali competenti e valide; le aree di attenzione per i decisori pubblici: 1) volontà politica del governo, 2) disegno "superbonus PA", 3) semplificazione procedure PPP, 4) Supporto tecnico ai Comuni.

G. Galletti espone gli impegni dell'Italia a seguito dell'Accordo di Parigi, tra cui la produzione di energia da fonti rinnovabili +24%, efficientamento energetico +27%, riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> del 30% entro il 2030; dunque pare indispensabile mettere in campo tutte le strategie per poter raggiungere i targets. Galletti rimarca il valore sociale del progetto di Nomisma: scuole ristrutturare vuole dire migliorare l'educazione e la formazione, e di

conseguenza aumentare il capitale, specialmente delle fasce più povere. Per realizzare un progetto così ambizioso è necessario un “Progetto Paese” che metta insieme tutte le competenze e che sappia spendere bene e in fretta i fondi disponibili grazie al Recovery Fund. Ben 5863 comuni hanno meno di 5000 abitanti, ciò significa che probabilmente non avranno mai la capacità progettuale per interventi di rifacimento ed efficientamento di scuole, se non attraverso lo strumento del partenariato pubblico-privato, con una cabina di regia centrale che aiuti i comuni nella fase di valutazione dei progetti preliminari e nella fase di controllo di esecuzione dei lavori.

Tavolo rotonda - “Rilanciare gli investimenti pubblico-privati: risorse, incentivi, strumenti”

C. Acquistapace e C. Levorato mettono l’accento sul tema del partenariato pubblico-privato quale efficace strumento di attuazione del green new deal per il recupero del patrimonio immobiliare pubblico. Oggi ancora utilizzato timidamente questo strumento andrebbe implementato e semplificato.

Mario Occhiuto identifica questo Green New Deal quale occasione per rigenerare la città, (parti di città che non funzionano più o non assicurano più i servizi indispensabili ai cittadini) per implementare gli effetti sociali positivi (specialmente per gli studenti). Auspica una semplificazione dei processi di rigenerazione per i Comuni che spesso non hanno le competenze progettuali attraverso anche il partenariato pubblico-privato.

Salvatore Margiotta (MIT) e Roberto Morassut (MATM) le voci istituzionali marcano l’entusiasmo concreto che il governo deve trasmettere attraverso Investimenti pubblici veri e la legge semplificazione (modello Genova) che consentirà di far ripartire l’economia e i progetti anche di rigenerazione.

Nel decreto semplificazione si dà un’accelerazione al partenariato pubblico-privato, all’art. 8: il privato può intervenire anche in programmi/progetti pubblici presentando un’offerta come portatore di finanza ma anche di Know-out, anche sulla base del fondamentale principio di sussidiarietà.

Per la rigenerazione urbana Roberto Morassut suggerisce una riapertura dell’offerta di Housing Sociale anche partendo da aree militari dismesse, e sottolinea l’opportunità del decreto semplificazione nel dare maggiore potere di spesa degli enti locali per cantierizzare opere di rigenerazione territoriale strategiche.

**Elementi di interesse** Il seminario ha presentato una proposta progettuale che intercetta iniziative in corso di Regione Lombardia. La riqualificazione energetica degli edifici pubblici è infatti

al centro di alcune azioni regionali finanziate con fondi FESR. Nomisma estende i conteggi al patrimonio immobiliare pubblico con stime quantitative di intervento e effetti attesi.

Per approfondire <https://virtualevent.ilsole24ore.com/green-new-deal/>