

I vantaggi della riqualificazione dell'esistente

Alla luce della generale situazione di **crisi** che caratterizza il settore dell'**edilizia** e della crescente necessità di **ridurre gli impatti** che lo stesso ha sull'ambiente, la **riqualificazione energetica** si propone, oggi, come una valida soluzione. Gli interventi di riqualificazione dell'esistente sono capaci, infatti, di **coniugare da una parte la necessità di investimenti ridotti** (se confrontati con la costruzione di nuove abitazioni), dall'altra la possibilità di **ottenere altissimi livelli di efficienza energetica anche su immobili molto datati** e conseguentemente di ridurre le emissioni in ambiente. Pertanto oggi più che mai questo tema è di strettissima attualità e rappresenta per l'intero Paese un'importante **opportunità** per il **rilancio dell'edilizia** e del mercato immobiliare in un'ottica sostenibile, sia in termini ambientali che economici. Questo è un settore infatti che da solo è in grado di mettere in moto una filiera che coinvolge molteplici comparti produttivi con effetti economici moltiplicativi che hanno pochi eguali.

Nell'edilizia per riqualificazione energetica dell'edificio (o retrofit energetico dell'edificio) si intendono tutte le operazioni, tecnologiche e gestionali di intervento edilizio, atte al conferimento di una nuova (prima inesistente) o superiore (prima inadeguata) qualità prestazionale delle costruzioni esistenti dal punto di vista dell'efficienza energetica, volte cioè alla razionalizzazione dei flussi energetici che intercorrono tra sistema edificio (involucro e impianti) ed ambiente esterno.

Statisticamente, mediante interventi parziali o integrati di riqualificazione energetica, **si possono raggiungere percentuali di risparmio che vanno dal 10% a oltre il 70%**, soprattutto quando oltre agli interventi di coibentazione delle superfici disperdenti si progetta la riqualificazione del sistema di generazione dell'energia attraverso la [sostituzione dei vecchi generatori](#) con sistemi cogenerativi ad alto rendimento, all'introduzione di recuperi di calore e all'integrazione con fonti rinnovabili.

Proprio in questo scenario gli **edifici condominiali** rappresentano un'ottima realtà per poter effettuare interventi di riqualificazione e possono giocare un ruolo importante.

Riuscire ad efficientare un edificio multi-residenza ha un duplice vantaggio: da una parte, per ragioni di economia di scala, molti costi vengono ripartiti e fanno sì che l'impegno pro-capite risulti di molto inferiore a quello relativo a un intervento su una singola unità immobiliare. Da un punto di vista più tecnico poi si possono raggiungere più facilmente buoni risparmi energetici, in quanto le superfici disperdenti di ogni unità immobiliare di un condominio sono minori (le unità immobiliari sono sempre adiacenti tra loro, e possiedono quindi meno dispersioni verso l'esterno).

Anche la regione Sardegna si è mostrata molto sensibile al rilancio del comparto edilizio

implementando **strumenti per creare opportunità** per imprese e professionisti. Un esempio è il **bando** sul "**Finanziamento di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare privato ricadente nel territorio regionale**" chiuso il 10 settembre scorso. Congiuntamente all'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e alla riqualificazione estetica ed energetica degli edifici esistenti, **la regione** ha voluto attivare un percorso virtuoso di **incentivazione del settore edilizio** senza incrementare il consumo di suolo, in linea con il principio della priorità del riuso.

Il bando ha messo a disposizione dei privati 25 milioni di euro per risanare, restaurare e ristrutturare gli immobili privati ad uso residenziale, con interventi finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio, integrati in interventi globali che comprendono opere sull'involucro edilizio.

Secondo l'analisi effettuata dall'Ufficio Studi di Confartigianato Sardegna, che ha esaminato le domande presentate e finanziate, la media degli interventi per ogni abitazione è di circa 80mila euro, con punte che superano anche 150mila euro. I **1.271 interventi previsti, attiveranno investimenti per oltre 100 milioni** che andranno a dare **ristoro**, soprattutto, **alle 13 mila imprese artigiane dell'edilizia che operano nell'Isola**.

I finanziamenti dunque sarebbero a **vantaggio** non solo dei bilanci delle **famiglie**, attraverso una drastica riduzione delle loro bollette ed un aumento del valore di mercato della loro casa, ma anche di tutta la **filiera dell'edilizia**, in particolare delle **piccole e medie imprese** sarde.

Importante impulso al settore è stato dato anche dalle **detrazioni per ristrutturazioni ed ecobonus che nel 2018** hanno attivato in Sardegna investimenti per **390 milioni di euro**. Nelle **costruzioni** tali incentivi hanno avuto effetto positivo e diretto sul **13% dei lavoratori del settore**: in valori assoluti, si parla di oltre **5 mila persone** su un totale di quasi **40 mila addetti**.

Tali numeri emergono dall'elaborazione dell'Ufficio Studi di Confartigianato Imprese Sardegna che, attraverso i dati di Mef e Istat sulle dichiarazioni dei redditi del 2018 a valere sul 2017, ha analizzato l'"Occupazione sostenuta dalle detrazioni del "sistema casa" in Sardegna".

Anche la legge di Bilancio 2019 ha confermato alcuni fra gli incentivi più utili alle piccole imprese e ai cittadini: da quello per la riqualificazione energetica degli edifici alle detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili, fino alle agevolazioni per la cura del verde. Si tratta di un pacchetto di norme fortemente sollecitato dalle imprese perché, come hanno dimostrato in questi anni, centrano numerosi obiettivi: più lavoro per le imprese di costruzioni, arredamento, manutenzione del verde, emersione di attività irregolari, tutela dell'ambiente, risparmio per le famiglie.

Nel frattempo, su segnalazione di Confartigianato, l'Antitrust ha bocciato lo sconto in fattura per i lavori relativi a ecobonus e sismabonus, perché "rischia di distorcere la concorrenza a danno dei piccoli imprenditori". Infatti, in merito all'articolo 10 del Decreto Crescita, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha riconosciuto come la norma, nella sua attuale formulazione, appaia "suscettibile di creare restrizioni della concorrenza nell'offerta di servizi di riqualificazione energetica a danno delle piccole e medie imprese, favorendo i soli operatori economici di più grandi dimensioni".

Per la soluzione delle problematiche connesse, il servizio "Risposte a quesiti" attivato da questo "Sportello Energia" (vai alla [pagina](#)) si è organizzato per rispondere alle richieste degli

utenti anche in questo settore.

Arch. Ph.D. Teresa Cervino

Energy consultant Promo PA Fondazione

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025