



Strumenti finanziari per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio

Marco Devetta  SOGESCA

Padova, 24 febbraio 2017



MLEI PADOVA FIT!- IEE/12/083/SI2.645707



Co-funded by the Intelligent Energy
Europe Programme of the European Union

La situazione ad oggi



4,5 milioni di edifici sui 12 di tipo residenziale devono essere riqualificati

(Fonte Rebuild)



Il 50% del parco immobiliare è stato costruito fra il 1945 e il 1980 senza particolari accorgimenti per limitare i consumi

(Fonte Istat)



Il parco immobiliare genera oltre il 40% dell'inquinamento atmosferico

(Fonte Enea)



Il 43% delle abitazioni maggiormente energivore è stato costruito tra il 1961 e il 1980

(Fonte RSE)



Il tempo è denaro...



Ordini di grandezza

Situazione (Parma, 2015 – fonte ARPA E.R.)

Incidenza costi energetici su reddito disp. famiglie **4,23%**

Costi energetici famiglie totale **€ 170.426.284**

Incidenza costi energetici famiglie su PIL Parma **3,21%**

Popolazione e Reddito imponibile medio (Padova vs Parma):

- 206.000 vs 194.000 abitanti
- 24.729€ vs 24.329€ (2014 – fonte Sole 24 ore)



Strumenti finanziari “classici”



- Mutui (varie forme di credito)

- Incentivi nazionali:

Detrazioni al 65% (fino al 70% per le parti comuni dei condomini con interventi che interessino almeno il 25% dell’involucro edilizio)

- Garanzie Prestazionali (ad es. EPC)

SEMPRE: considerare il risparmio ottenibile per calcolare la capacità di spesa



Strumenti finanziari “innovativi”

In assenza di strumenti finanziari *ad hoc* per i condomini, il ruolo della pubblica amministrazione diventa centrale:

- Credito agevolato (fondi di rotazione)
- Aggregazione della domanda per avere migliori condizioni
- Strumenti Europei:
 - PDA = Project Development Assistance



Strumenti finanziari “innovativi”

CREDITO AGEVOLATO



- **Fondo di Rotazione** istituito dalla Provincia di Trento
 - 1 milione di euro per iniziare
 - Promozione investimenti privati diretti all’efficientamento energetico e all’impiego delle fonti rinnovabili nell’ambito di interventi di riqualificazione dei condomini
 - Cumulabili con analoghe agevolazioni previste dalla normativa statale
 - Assunzione oneri degli interessi derivanti da mutuo con istituto bancario convenzionato
 - Agevolazione per spese connesse ad attività di supporto:
 - Audit energetico, progettazione, consulenze, etc.



Strumenti finanziari “innovativi”

AGGREGAZIONE DELLA DOMANDA

- Progetto “Condomini Sostenibili” del Comune di Parma
 - Informazione alla cittadinanza e aggregazione domanda
 - Selezione di ESCo in base a criteri tecnici e finanziari
 - Sottoscrizione di Protocolli di Intesa con le ESCo (5)
 - Esecuzione di almeno 30 diagnosi energetiche gratuite/anno per 3 anni
 - Protocolli di intesa con banche per creare strumenti di accesso al credito agevolato



Strumenti finanziari “innovativi”

Strumenti Europei



- **Horizon 2020: PDA – Project Development Assistance**
 - Bando UE per sostenere investimenti in efficienza energetica (e fonti rinnovabili)
 - Riconosce la debolezza finanziaria (dal punto di vista di investitori e finanziatori) dei progetti di riqualificazione di piccole dimensioni (rischiosi e frammentati)
 - Sostiene Amministrazioni Pubbliche (ma non solo) nelle attività necessarie (assistenza tecnica) a generare investimenti per 7.5-50 mil€
 - Contributo UE: 0,5-1,5 mil€ (leva 15)

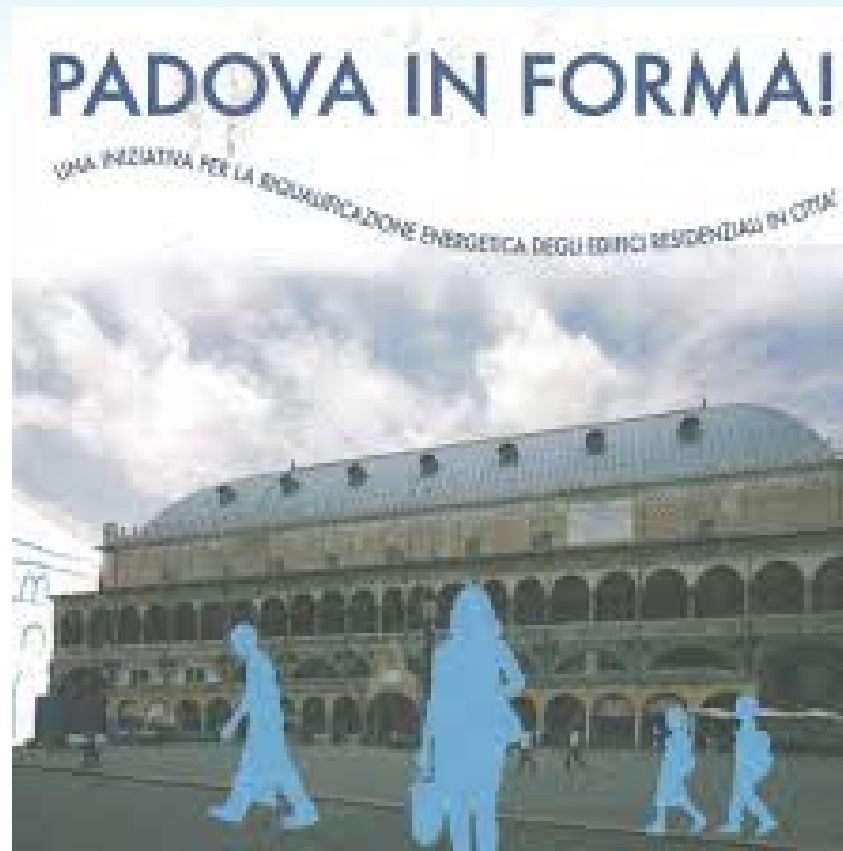


Strumenti finanziari “innovativi”

Strumenti Europei

PadovaFIT!

- Aggregazione domanda
- Selezione ESCo
- Prestazione Garantita



Strumenti finanziari “innovativi”

Strumenti Europei

EFIDISTRIC – Pamplona, Navarra - Spagna

- Riqualficazione energetica di un quartiere di Pamplona (Txantrea)
 - E ampliamento della rete di teleriscaldamento

- Aggregazione della domanda
- Selezione ESCo
- Prestazione garantita
- **Partners:** Regione e Agenzia di Sviluppo Regionale



Strumenti finanziari “innovativi”

Strumenti Europei

Posit'if

- Ile-de-France, Regione di Parigi
- Riqualficazione energetica (spinta) di grandi condomini
- Creazione di ESCo pubblico-privata (85% di Regione + Comuni) + fondo
- Questioni legali, alti costi amministrativi, tempi di ritorno lunghi, 18 mesi per chiudere un contratto
- **Partner:** Agenzia Regionale per l'Ambiente



Strumenti finanziari “innovativi”

Strumenti Europei

PSEE Alsace

- **Regione dell'Alsazia**
- Riqualficazione (spinta) di case singole
- Brand: OKtave
- Supporto al cittadino:
 - per scegliere l'investimento
 - per scegliere il prestito
- Formazione delle società di costruzioni:
 - Riduzione prezzi (600€/m²)
- Servizio pubblico lanciato con fondi pubblici – adesso? copertura dei costi offrendo il servizio a pagamento



Partners: ADEME, Regione Alsazia



Strumenti finanziari “innovativi”

Strumenti Europei

SUNSHINE

- Schema finanziario, de-risking
- Aggregazione domanda condomini dell'era sovietica, riqualificazione spinta
- ESCo + EPC
- Prestito ponte da finanziaria
- Consolidamento del track record
- Ingresso di un fondo di investimento

Partners: Politecnico di Riga, Ekodoma, Investitori



Strumenti finanziari “innovativi”

QUESTIONI da TENERE a MENTE

- Frammentazione
- Rischio (performance, insolvenze, ...)
- Massa critica che si forma in tempi lunghi
- Impossibilità di “congelare” la domanda
- Costi / tempi di ritorno delle riqualificazioni spinte (comfort?)
- Non abitudine a indebitarsi per riqualificare
- Quantificazione del “GREEN VALUE” – la location vale ancora di più
- Costi amministrativi e di assistenza tecnica





Ingegneria e consulenza dal 1986

via Pitagora 11a 35136 Rubano (PD)

Tel 049 8592143 - Fax. 049 8988470

m.devetta@sogesca.it

www.sogesca.it / www.padovafit.it



MLEI PADOVA FIT!- IEE/12/083/SI2.645707



Co-funded by the Intelligent Energy
Europe Programme of the European Union