

VERSO LA GREEN ECONOMY EDILIZIA

Nuovo impegno europeo sulla qualificazione energetica degli edifici
(40% del potenziale totale dell'intervento di efficienza)

TRE PROPOSTE – TECNICO – ECONOMICHE – FINANZIARIE E IL CASO PUBBLICO, DISTINTO DAL PRIVATO, PER AVVIARE IL MERCATO LOCALE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLE FONTI RINNOVABILI

*CON MINIMO INVESTIMENTO PUBBLICO, SI PUO' OTTENERE
UN RILEVANTE EFFETTO ENERGETICO E OCCUPAZIONALE*

❖ **Proposta n°1**

Fondo Regionale e Agenzie territoriali per il co-finanziamento di attestati di certificazione energetica, in vista di interventi di efficientamento su edifici pubblici e privati da realizzare in caso di manutenzioni straordinarie (possibili nuovi 250.000 occupati)

❖ **Il caso specifico degli edifici pubblici**

❖ **Proposta n°2**

Fotovoltaico finanziariamente traente per interventi di efficienza energetica in edifici pubblici che non usufruiscono dell'agevolazione fiscale del 55%

❖ **Proposta n°3**

Fondo per fidejussioni – assicurazioni per sostituire la garanzia ipotecaria dei mutui casa per interventi di efficienza energetica

slide 2. **NORMATIVA EUROPEA**

Per le fonti rinnovabili é stata emanata la Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2009, con obiettivi vincolanti per ogni Stato Membro.

Nel caso dell'efficienza, invece, non é ancora stata emanata una analoga Direttiva, con obiettivi vincolanti.

Va richiamata la Comunicazione della Commissione, in data 13 novembre 2008, intitolata "Efficienza energetica: conseguire l'obiettivo del 20%". (COM - 2008-772)

La bozza, inoltre, di un nuovo Piano d'Azione, COM (2009) yyy finale, contiene, tra l'altro, il passaggio seguente: *"Volendo attribuire ora la priorità necessaria all'efficienza energetica, in linea con l'obiettivo del 20% già concordato, è appropriato integrare l'impianto normativo esistente con obiettivi vincolanti anche per l'efficienza energetica"*.

Sul piano operativo, con probabili effetti all'inizio del 2010, in data 17 novembre 2009 si è arrivati (compromesso) ad un accordo politico "triangolare" fra Parlamento, Consiglio e Commissione EU. (Vedi slide successiva)

slide 3. **PROPOSTA DI DIRETTIVA**

Il 18 novembre 2009, il Consiglio dell'Unione Europea, con protocollo n.16082/09, ha inviato alle Delegazioni una **“proposta per una Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio sulla *“Performance energetica degli edifici”*, 25 articoli, tra i quali:**

Art. 4: **Performance energetica minima**, conseguendo livelli ottimali di costo

Art. 5: **Calcolo dei livelli ottimali di costo** corrispondenti alle richieste minime di performance energetica.

Art. 6: **i nuovi edifici dovranno rispettare** le richieste minime di performance energetica.

Art. 7 **Gli edifici esistenti**, di qualsiasi dimensione, in caso di interventi straordinari, dovranno essere riqualificati al livello delle richieste minime di performance energetica.

Art. 9 **Edifici con consumi vicini a zero**.Indicazioni dettagliate, comprensive anche di fonti rinnovabili. Edifici pubblici, esempio per tutti. La Commissione, per questo ed altri aspetti, esaminerà i Piani Nazionali e interverrà se del caso, facendo riferimento al principio di sussidiarietà.

Art.17 **sistema di controllo indipendente per i certificati**.

Art. 22 **penalità, sanzioni**. Gli stati membri dovranno provvedere a definire le sanzioni per le infrazioni, EFFICACI, PROPORZIONATE E DISSUASIVE

slide 4. **PRINCIPIO GENERALE: MASSIMO EFFETTO DI
LIMITATI INVESTIMENTI PUBBLICI**

IL PRINCIPIO GENERALE DELLA PRESENTE PROPOSTA È LA MASSIMIZZAZIONE DEGLI EFFETTI POSITIVI A FRONTE DI LIMITATI INVESTIMENTI DI RISORSE PUBBLICHE

A FRONTE DI LIMITATI IMPEGNI SIA FINANZIARI CHE DI PERSONALE, SI POSSONO OTTENERE RISULTATI ASSAI RILEVANTI (fattore moltiplicativo da documentare) IN TERMINI DI:

- ENERGIA RISPARMIATA,**
- CREAZIONE DI ATTIVITA' DI MERCATO**
- E NUOVA OCCUPAZIONE**

LA PRESENTE VALUTAZIONE È DI 25.000 POSTI DI LAVORO SOLO CON LA PROPOSTA N°1

slide 5. **METODO PROPOSTO IN EUROPA: STANDARD, OBBLIGHI, AGENZIE E CONVENIENZE SOSTENIBILI**

Nella proposta di nuova direttiva del 18 novembre 2009 è presente il principio per cui, quando una riqualificazione economicamente conveniente, viene introdotto l'obbligo della sua realizzazione

- 1) **Impegni legally binding per ogni Stato Membro**, su sua proposta (controlli e sanzioni)
- 2) **Certificazioni e standard con impegni crescenti** (come per le automobili) ricerca di incontro tra standard e convenienza delle imprese, grazie ad incentivi efficaci (co-finanziamento audit/attestato di certificazione energetica ... *tener presente il caso positivo delle rinnovabili*)
- 3) **Agenzie di supporto sul territorio e reti di professionisti e aziende**

Come riferisce l'Ing. Alex Sorokin (Interenergy)

in Germania è presente una fitta rete di agenzie per l'energia con agenzie/sportelli in ogni città/cittadina, che non fanno concorrenza ai professionisti (come avviene in Italia perchè le agenzie sono schiacciate da **mancanza di fondi**, non essendo adeguatamente finanziate da Comuni e Regioni).

Le agenzie/sportelli forniscono indicazioni solo generali, se il cittadino vuole una consulenza personalizzata, gli viene dato l'elenco dei professionisti accreditati presenti nel quartiere, i cui servizi sono **co-finanziati** dallo stato.

In caso di lamentele ripetute da parte di clienti su singoli professionisti, questi perdono il diritto di accesso al co-finanziamento.

NOTA. Distinguere tra PRIVATO e PUBBLICO, per il secondo, tener conto del patto di stabilità

slide 6. **PROPOSTA N. 1. FONDO REGIONALE E AGENZIE TERRITORIALI PER I CO-FINANZIAMENTI DI ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE IN VISTA**

DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO SU EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI DA REALIZZARE IN CASO DI MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Chi potrebbe fare cosa, da subito, utilizzando l'esperienza tedesca, senza aspettare le nuove norme europee

Ogni Regione, valorizzando le strutture già attive, può mettere a punto un protocollo (con indicazione dell'impegno: pubblico aziendale e bancario) che preveda il co-finanziamento dell'Attestato Energetico (facoltativo) per edifici sia pubblici che privati, nel caso di manutenzioni straordinarie istituendo a supporto un Fondo Regionale (può anche essere rotativo prevedendo che, nei casi positivi di realizzazione degli interventi, gli vengono restituiti i contributi erogati)

L'ufficio per il Fondo, gestisce anche ed elabora le informazioni, aggiornando la sua base di dati tecnici-finanziari sugli interventi, con possibilità di aggiustamento del Protocollo

Ogni Regione decide come attivare gli studi professionali e le aziende interessate, anche attraverso gli albi dei certificatori accreditati

Impegno di Agenzie territoriali o uffici già attivi. La novità è il protocollo tecnico-contrattuale, che preveda il co-finanziamento dell'attestato energetico (facoltativo, in base al decreto 26 giugno 2009, linee guida per la certificazione energetica degli edifici, art.6) . Gli interventi andranno monitorati e verificati. La soluzione ottimale può individuarsi in una Azienda Regionale ad hoc per l'efficienza energetica degli edifici

Metà del costo dell'Attestato é a carico del Fondo, l'altra metà a carico a) del proprietario b) di una ESCO c) di una fondazione o altro soggetto interessato.

Sulla base dell'Attestato e dei suggerimenti di interventi ivi contenuti, il proprietario prende le sue decisioni

Fondazione è disponibile, con i partecipanti interessati, ad avviare una proposta/esempio per il protocollo

slide 7. **PROPOSTA N. 1.**

Esempio: Appartamento di 100 mq .Ristrutturazione costo 1000 Euro/mq, TOTALE **100.000 Euro**

Costo aggiuntivo energetico 5%, 50 Euro/mq TOTALE **5000 Euro** **SOMMA 105.000**

DI FATTO, IN MOLTI CASI, questi 5000 Euro in più non vengono INVESTITI. PERCHE' ?

Ignoranza, pigrizia, maggiori competenze richieste all'impresa, impegni e tempi burocratici per il proprietario

LA PROPOSTA E' CHE L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICO, (obbligatorio in caso di compravendita, in questo caso solo facoltativo, vedi anche All. A, finalità, lettera a, Decreto 26 giugno 2009, che deve contenere suggerimenti di intervento) sia supportato da incentivo pubblico, distinguendo il caso di edifici privati da quelli pubblici).

ATTIVITA' TRADIZIONALE IN ATTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (nel 2008 44.552 milioni di Euro, solo parte privata, Osservatorio ANCE 2008, pag. 6) Calcolando una media di 100.000 Euro, sarebbero 445.000 interventi all'anno. Se in circa metà dei casi, 200.000, si spendessero 5.000 Euro medi in più per l'energia, il mercato aggiuntivo sarebbe $5.000 \times 200.000 = 1000$ milioni di Euro all'anno. Il tempo di ritorno di **questa parte di investimento in più** potrebbe essere, a seconda dei casi, INTORNO A 4 ANNI, CON AUTO-GIUSTIFICAZIONE FINANZIARIA

L'OCCUPAZIONE, CALCOLANDO UN INVESTIMENTO DI 40.000 Euro/anno per 1 posto di lavoro,

SAREBBE $1000 \text{ MILIONI} / 40.000 = 25.000$ posti di lavoro, permanenti

slide 8. **PROPOSTA N. 1 (ESTENSIONE)**

FONDO REGIONALE E AGENZIE TERRITORIALI PER I CO-FINANZIAMENTI DI ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICI, IN VISTA DI QUALSIASI INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO SU EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI

Gli strumenti sono: (la scelta dipenderà dalla condizione organizzativa specifica di ogni Regione o anche Provincia).

▪ **Fondo Regionale** per il co-finanziamento Attestati di certificazione energetica e per **l'attivazione delle strutture di orientamento regionale** o uffici già esistenti equivalenti a livello Regionale o Provinciale o Agenzia Regionale

L'agenzia si occuperà di selezionare casi tipo di procedimenti istituzionali –tecnici- finanziari di successo e diffondere sul territorio

▪ **Rete di professionisti.** *Le Regioni istituiranno ove non è stato già fatto, un albo di professionisti accreditati*

I professionisti o aziende che usufruiscono del co-finanziamento si impegnano a fornire i dati dell'intervento. Operano sotto controllo di qualità dell'Agenzia, nell'interesse del privato committente

▪ **Sportelli sul territorio a livello Provinciale /Comunale,** *La Regione/ Agenzia regionale si doterà di con capacità di analisi delle potenzialità locali e di raccordo con gli obiettivi regionali, di orientamento delle risorse (capitali di investimento, capacità aziendali e professionali, impegni dei Comuni e Province, tipologie per finanziamenti tipo, protocolli regionali, ecc.).*

slide 9. **IL CASO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' PUBBLICA**

Mancando di fondi, spesso le istituzioni locali non possono dare vita ad agenzie efficaci che ricevano stipendi per il personale, a fronte della funzione che dovrebbero svolgere (come in Germania).

Difficoltà dei Comuni a svolgere il ruolo pilota richiesto dall'Europa un ostacolo:

Il patto di stabilità

I Comuni, in quanto proprietari,

- hanno ugualmente bisogno di co-finanziamenti per attestati energetici
- non fruiscono del vantaggio fiscale del 55%
- i fondi, realmente utilizzabili, per la ristrutturazione straordinaria degli edifici sono spesso pari ad un terzo di quelli necessari
- devono affrontare i problemi di riqualificazione, non solo a livello di edifici, ma anche a livello di interi quartieri o frazioni (vedi intervento di Ammamaria Pozzo)
- incontrano difficoltà ulteriori per impegni di tipo imprenditoriale, a causa del patto di stabilità (il Presidente Ronchi ha studiato una iniziativa di legge in proposito)

Proposta: occorre creare le condizioni finanziarie ben mirate (impegni in corso di Fondazione, con Federcasa e con ANCI, *ringraziamenti per il patrocinio*). Tenendo conto della esperienza della Germania, occorre quindi:

- 1) **disporre di stipendi** per il personale delle Agenzie, a fronte di funzioni e risultati documentabili fattore moltiplicativo
- 2) **a livello nazionale e regionale stabilire canali specifici di finanziamento** ad esempio: *accesso Cassa Depositi e Prestiti, aggiuntiva rispetto ad altri impegni prestiti bancari a più lungo termine, 15/20 anni, garanzia pubblica funzione specifica in casi in cui è importante la garanzia pluriennale, più che i tassi di rendimento, casi di interventi di Fondazioni, garanzia patrimoniale della Banca di Italia*

Si vedano le relazioni dell'arch. Pozzo di Federcasa e dell'arch. Morini di ANCI.

slide 10. **PROPOSTA N. 2 FOTOVOLTAICO FINANZIARIAMENTE TRAENTE PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA SU EDIFICI PUBBLICI (non usufruiscono dell'agevolazione fiscale del 55%)**

Iniziativa (“composita”), costituita da due parti tecniche del tutto distinte, ma unite in una sola iniziativa realizzata da un solo imprenditore, con un unico bando di gara e un unico finanziamento.

Il “pacchetto”, indicato come “fotovoltaico finanziariamente traente”, è articolato sulle due parti tecniche, ad esempio per un paese da 10.000 abitanti:

- ❖ un impianto fotovoltaico, di massima collocato “a terra”, ad esempio di circa 0,6 MWe
- ❖ un intervento di riqualificazione energetica su circa 10.000 mq di edifici pubblici (scuole ed altro)

Il bando di gara, dovrà inoltre contenere sia impegni di condotta dell'impianto fotovoltaico, che garanzie di carattere fideiussorio.

Si tiene conto di una iniziativa del Comune di Bologna, in collaborazione con il Comune di Castel Maggiore (dintorni), progettata e realizzata negli anni 2006–2007, che ha ricevuto un I premio per gli aspetti economici–finanziari, dalla Giuria Palmarès.

La soluzione individuata, che ha permesso di fare fronte ai problemi di un Comune (Bologna) che non disponeva di risorse per le manutenzioni degli edifici, ha introdotto due elementi di interesse:

- ❖ la gara con **fideiussione** a carico dell'azienda vincitrice
- ❖ la concessione ad **ACER**, che è stata quindi destinataria del finanziamento bancario, superando il problema del **patto di stabilità**

Vedi anche GSE Conto Energia 2009 incremento del 5% della tariffa incentivante in caso di integrazione con il fotovoltaico, premio abbinato all'uso efficiente dell'energia negli edifici

slide 11. **PROPOSTA N. 2 FOTOVOLTAICO FINANZIARIAMENTE TRAENTE PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA SU EDIFICI PUBBLICI (non usufruiscono dell'agevolazione fiscale del 55%)**

Si propone, fin dall'inizio, il pacchetto "composito" accennato, in modo da intervenire sul territorio su ambedue le grandi esigenze, fonti rinnovabili e efficienza energetica.

Andrà opportunamente individuata la tipologia più adatta di operatore d'interesse (azienda industriale e di servizi, ACER, ESCO, altri possibili operatori, anche derivanti da accordi temporanei di impresa, ad hoc). I contenuti della gara saranno definiti in modo mirato alla tipologia di partecipante necessaria all'iniziativa (risolvendo i problemi del patto di stabilità).

Il fotovoltaico traente è economicamente consistente, con tempi di ritorno entro 12 anni, finanziabile da una banca.

Il pagamento dei ratei é garantito da:

- ❖ esame tecnico-finanziario del progetto
- ❖ fideiussione
- ❖ gestione dell'impianto fotovoltaico da parte dell'azienda vincitrice
- ❖ gestione comunale delle scuole ed edifici pubblici

E' disponibile un esempio di calcolo (si ringrazia Locascio di Finaret).

slide 12. **PROPOSTA N. 3. FONDO PER FIDEJUSSIONI-
ASSICURAZIONI PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA.
AL CONFRONTO CON I MUTUI-CASA, SOSTITUISCE LA
GARANZIA IPOTECARIA**

La difficoltà italiana ad intervenire sui muri (involucri) è sia culturale/abitudinaria, scarsa propensione media italiana, sia economica/finanziaria.

Si è parlato di circa 445.000 manutenzioni straordinarie di alloggi privati, all'anno. Rispetto a circa 20 milioni di alloggi, si tratta di 1 manutenzione straordinaria ogni 40/50 anni. La frequenza, in Germania, è ogni 20/25 anni.

Fase 1, immediata. Occorre integrare le manutenzioni straordinarie attuali, inserendo la qualificazione energetica.

Fase 2, con effetti della nuova Direttiva Europea. Sarà necessario anche aumentare il mercato delle ristrutturazioni, sempre integrate con la riqualificazione energetica.

Per il caso pubblico, i tempi di ritorno sono di 19,5 anni in media secondo ENEA ma, nel centro-nord, partendo da situazioni degradate tipo anni 60, si possono ridurre a 14/16 anni.

Per gli edifici privati, circa la difficoltà economica e finanziaria, conviene distinguere due aspetti principali:

- ❖ aspetto 1. difficoltà intrinseca al tipo di intervento, in quanto i tempi di ritorno degli interventi sui muri sono lunghi per loro natura, 15/20 anni, producendo un appesantimento di interessi, a carico del proprietario

- ❖ aspetto 2. consistente in incertezza e rischio a carico della banca, che dipendono sia dalle incertezze del mercato dell'energia, sia da quelle di interventi ancora non standardizzati e ancora dalle incertezze dello specifico contesto – variabili, in diverse parti d'Italia – in cui opera la banca (quando i rischi sono poco conosciuti, la cautela può portare anche a sopravvalutarli)

slide 13. **PROPOSTA N. 3. FONDO PER FIDEJUSSIONI-
ASSICURAZIONI PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA.
AL CONFRONTO CON I MUTUI-CASA, SOSTITUISCE LA
GARANZIA IPOTECARIA**

Per quanto riguarda le incertezze e i rischi della banca, i tempi lunghi sarebbero accettabili, come avviene nel caso dei mutui edilizi, se fosse presente l'equivalente di una garanzia ipotecaria. Per la riqualificazione energetica, occorre quindi un impegno pubblico sostitutivo dell'ipoteca. Il mutuo prima/casa ottiene dallo Stato anche vantaggi fiscali, con possibilità di detrazioni. Per la riqualificazione energetica si può pensare ad una garanzia per il caso di insolvenza, a carico pubblico (la banca, invece di far valere l'ipoteca, vendendo la casa, si rivolge al fondo ad hoc, che sceglierà tra procedimenti fidejussori o assicurativi). Agevolazioni ed interessi sarebbero anche importanti.

In merito, un progetto/protocollo tecnico-finanziario potrebbe essere messo a punto dall'istituzione pubblica, in particolare la Regione, dalle banche, dai rappresentanti degli inquilini.

❖ Sul piano concettuale, l'impegno pubblico per il diritto all'abitazione dovrebbe integrarsi con il carattere "sostenibile" dell'abitazione stessa e con gli effetti di mercato e con i positivi effetti associati di mercato e occupazione. (mutuo per i lavori di ristrutturazione)

❖ la parte pubblica, inoltre, a differenza della banca, potrebbe ridurre i rischi di insolvenza da parte del proprietario, ad esempio grazie ad accordi tra le due parti, in quanto il proprietario fornirebbe informazioni tecniche sulla regolare condotta, in cambio dei vantaggi finanziari

❖ il proprietario fruirebbe sia della garanzia pubblica che del vantaggio energetico; per ottenere le agevolazioni pubbliche, dovrebbe fornire informazioni, all'interno di un patto di sostenibilità: **“lo Stato ti procura la convenienza, a patto che tu porti allo Stato vantaggi di sostenibilità e li documenti”**.