

# OPPORTUNITA' E OSTACOLI NELLE POLITICHE DI RINNOVAMENTO DEI CONDOMINI

PROGETTI REALIZZATI E BUONI ESEMPI

Davide Sabbadin



# ARGOMENTI

## Di questa presentazione

- Il quadro europeo e le opportunità
- Accenni alle innovazioni italiane in corso
- Le priorità nella ristrutturazione condomini
- Perché i condomini
- Opportunità e Problematiche più comuni
- Alcune best practices

# QUOTE

Un presidente provinciale ANACI, intervenendo in un seminario simile a quello di oggi, qualche anno fa disse:

*“Guardate, il primo anno lo mettiamo all’ordine del giorno, come ultimo punto, che non si arriva mai a discutere.*

*Il secondo anno l’assemblea ne discute: di solito ne nasce una baraonda che nel migliore dei casi di conclude con un incarico esplorativo all’amministratore.*

*Il terzo anno, se va bene, si sceglie un preventivo e si delibera. E da lì in poi partono i lavori.”*



# SNODI DECISIONALI 2020+

	1&2 quadrimestre 2020	3&4 quadrimestre 2020 + 2021 ( <u>Annex</u> programma di lavoro)
<b>EUROPEAN GREEN DEAL</b>	<p>14 gen: <u><a href="#">The Just Transition Mechanism &amp; The European Green Deal Investment Plan</a></u></p> <p>4 Mar: <b>Climate Law</b></p> <p>10 Mar: <b>Circular Economy Action Plan &amp; Industrial Strategy</b></p> <p>20 Mag: <b>Biodiversity strategy (delayed)</b></p> <p>20 Mag: <b>Farm to Fork Strategy (late)</b></p> <p>27 Mag: <b>Recovery Package and MFF 8EAP (delayed to Q4)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>European Climate Pact (from Q3 to Q4)</b></li> <li>• <b>EU Strategy on Adaptation to Climate Change (to Q1 2021)</b></li> <li>• <b>Chemicals strategy for sustainability (Q3)</b></li> <li>• <b>Forest Strategy (from 2020 to Q1 2021)</b></li> <li>• <b>Renewed sustainable finance strategy (from Q3 to Q4)</b></li> <li>• Integration of <b>SDGs in the Semester</b></li> <li>• <b>'Renovation wave' for building sector (Q3)</b></li> <li>• <b>Strategy for Sustainable and Smart Mobility (Q4)</b></li> <li>• <b>ReFuelEU Aviation - Sustainable Aviation Fuels (Q4)</b></li> <li>• <b>Zero pollution action plan for air, water and soil (2021)</b></li> </ul>
<b>INCONTRI POLITICI</b>	<p>Informal ministers meeting in Spalato</p> <p>21-22 Apr: <b>(cancelled)</b></p> <p>22 Giu: Environment Council <b>(on-line)</b></p> <p>New European Council on MFF</p>	<p>Int. Conf. Chem. Mng't (ICCM5) SAICM, Bonn <b>(delayed to 2021)</b></p> <p>Biodiversity: COP 15 in Kunming <b>(delayed to 2021)</b></p> <p>Climate: UNFCCC COP 26 Glasgow <b>(delayed to 2021)</b></p> <p>EU-China meeting <b>(delayed)</b></p>

# 540 Billion in Numbers

## 540,000,000,000



### credit line for MS

- up to 2% of GDP
- to cover emergency health costs
- no macroeconomic strings attached
- (€240 bn available)



### €200 billion fund

- MS €25 bn guarantee
- loans for cash-strapped companies
- focus on SMEs -> EIF



### €100 billion jobless reinsurance plan and short-time working scheme

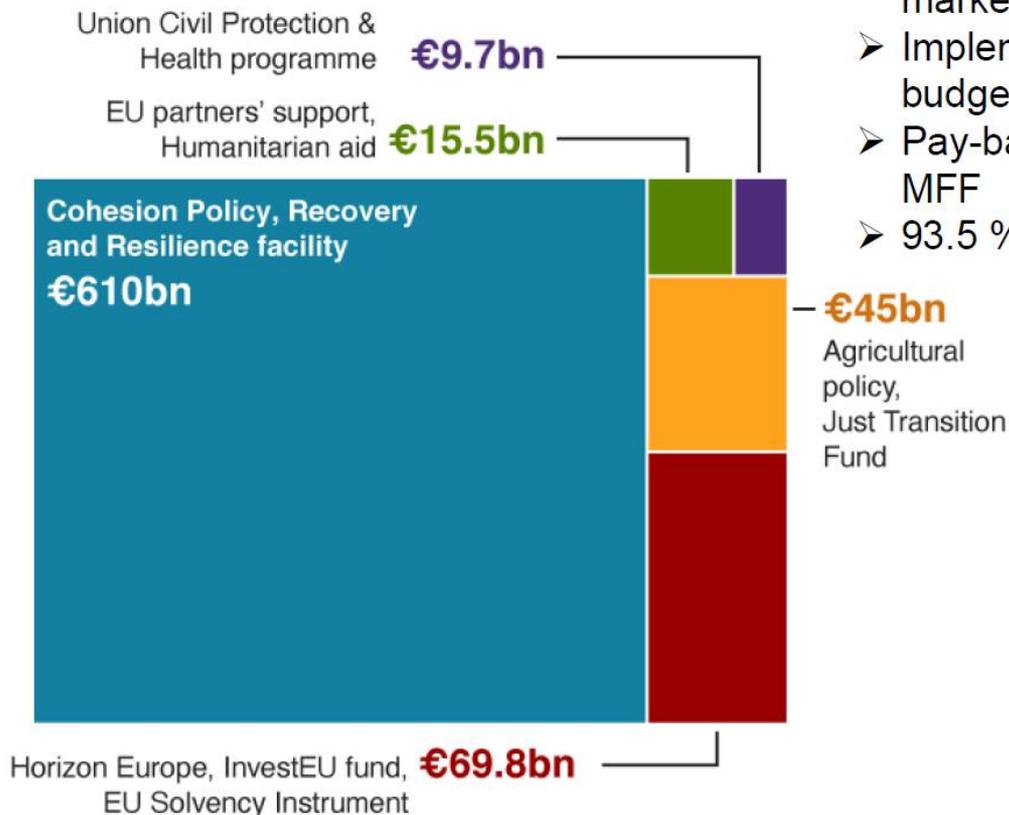
- loans to MS
- guaranteed by MS



# 540 MILIARDI INTERVENTI IMMEDIATI

## EU stimulus composition

Where the €750bn will be invested

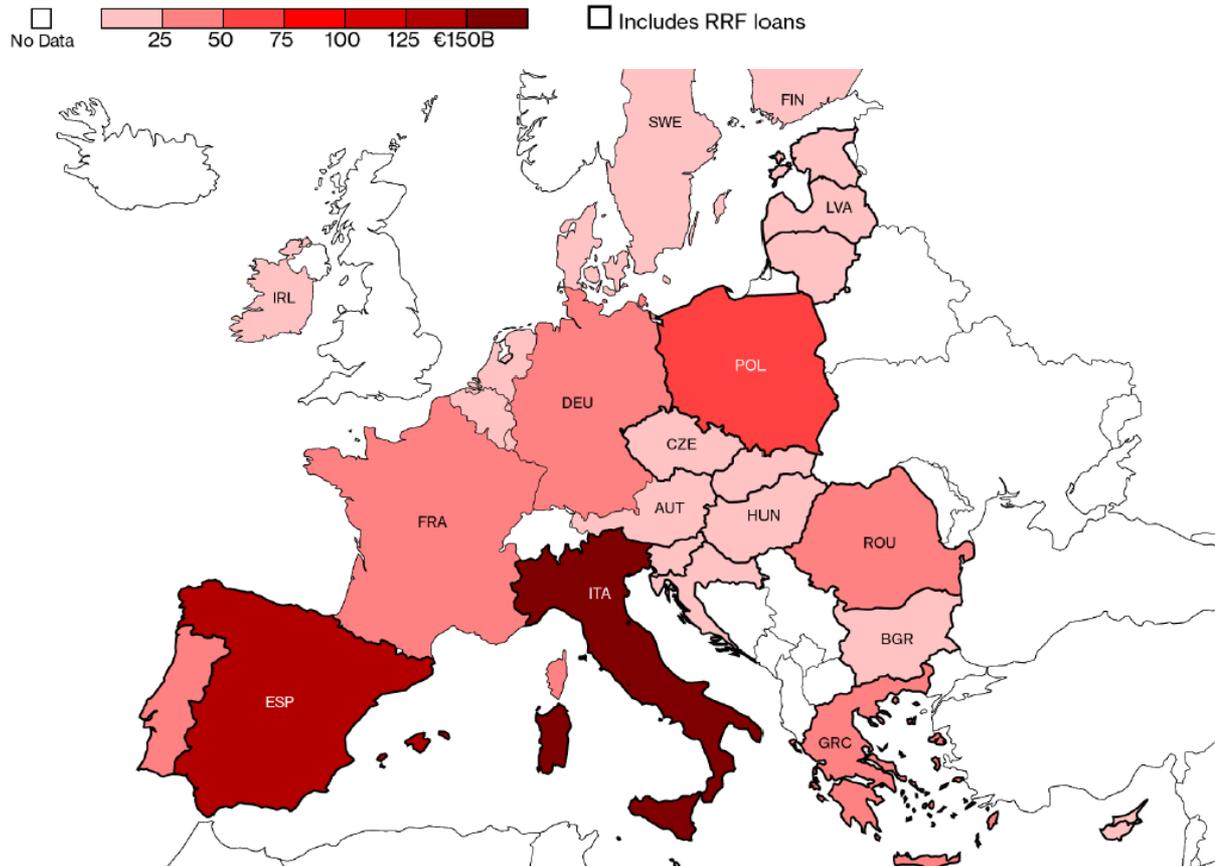


## Next Generation EU

- € 500 billion in grants
- € 250 billion in loans
- EC borrowing on financial markets ('green bonds'?!)
- Implementation via EU budget programmes
- Pay-back 2028 – 2058 via MFF
- 93.5 % public; 6.5% private

## Next Generation EU

Total of grants and concessionary loans pre-allocated under EU Commission's fiscal stimulus package proposal



Source: European Commission estimates

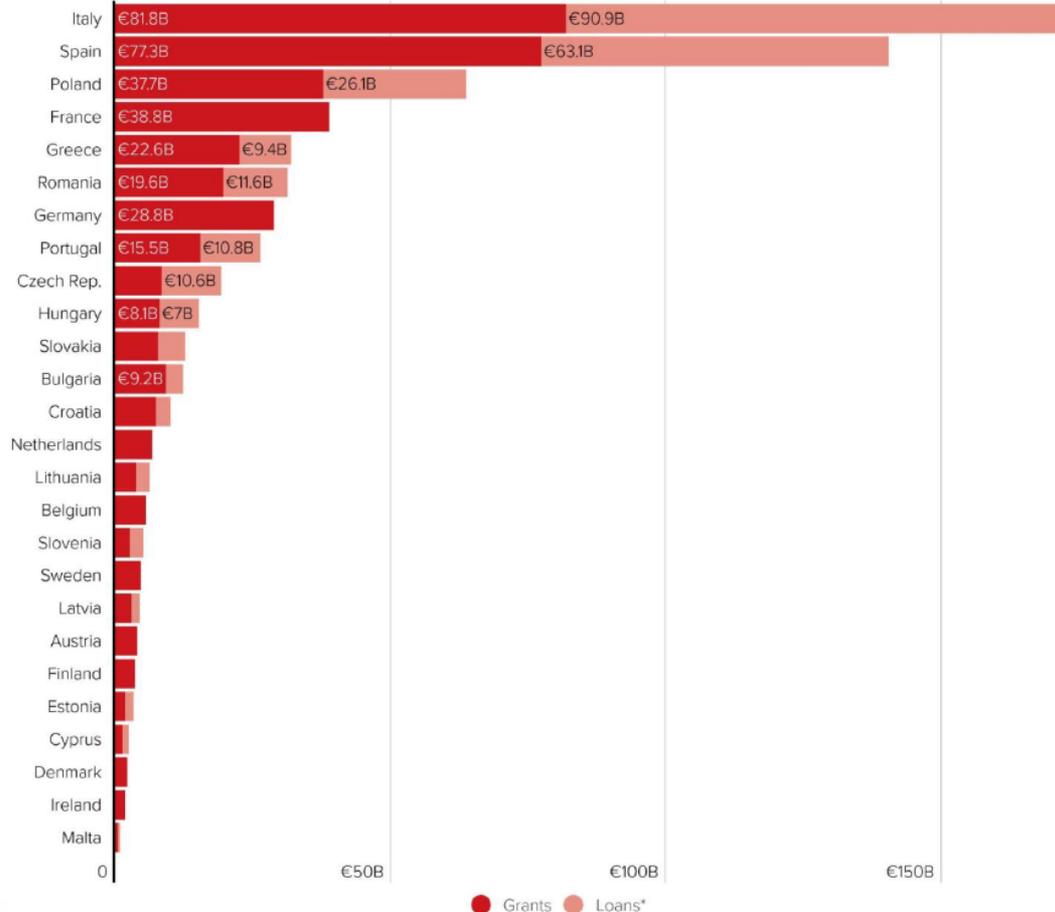


# 750 MILIARDI DEL RECOVERY FUND

# PRESTITI + FONDO PERDUTO

## EUROPEAN COMMISSION RECOVERY FUND

Plan puts Spain and Italy in line for biggest payouts.



\*Estimated on the basis of the relative GNI share of Member States with GNI per capita below EU average.

SOURCE: European Commission, 2018 prices.

# EUROPEAN GREEN DEAL

Rimane il piano di sviluppo economico europeo

- Renovation Wave, attesa per settembre
- Revisione dei target climatici 2030 e conseguente
- Probabile revisione degli obiettivi di eff. energetica
- Revisione della tassazione su gas ed elettricità
- Modifica della direttiva europa sull'eff. degli edifici
- Modifica alla direttiva sui materiali da costruzione

# RENOVATION WAVE

## Cosa dovrebbe contenere

- Una comunicazione che armonizza diversi cambiamenti normativi
- Meccanismo di accesso ai fondi europei di cui sopra
- Meccanismo di accorpamento degli interventi per migliorare efficacia e risultati
- Focus su scuole, ospedali e povertà energetica
- Meccanismo per eliminare ostacoli nel finanziamento degli edifici multiproprietario.

# SGRAVIO FISCALE

<http://www.greenreport.it/news/energia/ecobonus-al-110-ecco-come-funzionera/>

- 110% di sgravio con cessione del credito fino a 60k per unità immobiliare
- Su isolamento termico (min 25% sup) e per cambio dei generatori di calore e impianti termici
- Abbinabile con infissi, fv, batterie fv, schermature solari e solare termico se uno dei precedenti punti è presente.

# SGRAVIO FISCALE

## Uno strumento in evoluzione

- Rimane valido il conto termico come strumento particolarmente utile nel cambio di generatori di calore
- Il nuovo sgravio fiscale del 110% con retrocessione del credito fiscale= incentivo + alto al mondo
- Momento della verità per attuare e migliorare i progetti cantierati (ad esempio introdurre PdC)

# SGRAVIO FISCALE/2

## Uno strumento in evoluzione

- Obbliga operare in un'ottica di efficientamento complessivo
- Consente operazioni più ambiziose e prescinde dal reddito dei singoli condòmini
- Elimina il problema del costo iniziale
- Include anche l'introduzione di fonti rinnovabili (per esempio geotermico, FV, Solare termico)

# SGRAVIO FISCALE/3

## Uno strumento in evoluzione

- Non è preciso nella definizione delle classi di intervento
- Consente ancora l'acquisto di caldaie a gas (siamo certi saranno ancora legali tra 10/15 anni?)
- Non abbina la normativa amianto
- Previsto per ora per un solo anno
- Strumento molto pesante per la casse pubbliche
- Necessità della collaborazione delle banche

# PERCHÉ I CONDOMINII?

## Obiettivo efficienza dove serve

- I Condominii sono l'unità energetica di base
- 82% costruiti prima del 1991 (legge 10/91)
- Oltre 15 milioni di famiglie vivono in condominio
- Nei condomini si concentra la povertà energetica
- I condomini sono l'unità edilizia meno toccata dalla «rivoluzione energetica» avvenuta in Italia negli ultimi 10 anni

# OPPORTUNITA'

## Le problematiche dei condomini

- I Condominii sono i principali utilizzatori dei combustibili più sporchi
- Il costo pro capite dell'efficientamento, è inferiore
- Si crea un'effetto di educazione all'efficienza e alle rinnovabili
- Intervento unitario -> più rapido ed efficace di molti individuali
- Iter autorizzativo unico

# PROBLEMI

## Perché ha senso operare nei condomini

- Perdita del senso di comunità (ciò che non è mio non è di nessuno)
- Poca fiducia negli investimenti comuni (non mi fido della solvibilità altrui)
- Tempi decisionali molto lunghi
- Poco interesse nelle parti comuni (prima casa mia poi il resto...)
- Invecchiamento della popolazione

# PROBLEMI/2

## Segue

- Iter autorizzativo più complesso (VVFF)
- Ruolo dell'amministratore non sempre positivo (non mi fido del mio amm/Mi fido ciecamente/remunerazione)
- mancanza di personalità giuridica
- Morosità alta
- molti condomini italiani sono in ritardo nella messa a norma di altri fattori (sicurezza... Accessibilità ecc)



# BEST PRACTICES

## In Spagna e Italia

Due esempi di innovazione

- Efficienzamento + teleriscaldamento (Valladolid)
- Efficienzamento + rinnovo caldaia (Milano)



# VALLADOLID

27000 mq coinvolti

Un progetto europeo ha cofinanziato una ristrutturazione di spazi urbani, illuminazione e spazi collettivi di un quartiere industriale

- Efficientamento( tetto/cappotto)
- 14 comunità coinvolte (non tutte hanno aderito)
- Un grattacielo ricoperto di pannelli FV (64Kwp)
- Illuminazione a led del quartiere, riqualificazione spazi urbani
- ICT spinta per il monitoraggio e ottimizzazione consumi
- Partecipazione cittadina alle decisioni
- Miglioramento teleriscaldamento e passaggio a biomassa
- -40% consumo termico, -50% risparmio energetico complessivo
- 160.000kWh annui risparmiati.
- Cofinanziato dai condòmini.



# MILANO

802 mq coinvolti

Un progetto nell'ambito della campagna Civico 5.0 di Legambiente, ubicato nella prima periferia di Milano in via Murillo

- 9 Appartamenti divisi in 5 piani – aldaia a gasolio – Consumo attuale: 174,5 kWh/mq anno – Classe energetica: G
- Isolamento facciata a Cappotto – Isolamento solaio, cantine e atrio – Isolamento sottotetto – Pompa di calore a gas – Isolamento tetto
- 94.000 euro utilizzo della cessione del credito. Il Condominio paga il 30% dell'intervento
- Consumi energetici: 47,84 kWh/mq – Classe energetica: C – Utilizzo incentivi fiscali – cofinanziamento locale + Ecobonus condomini (isolamento termico) – Ecobonus classico (pompa di calore)

# ELEMENTI VINCENTI

## Nei due progetti

- Coinvolgimento dei condomini nelle decisioni.
- One stop shop renovation (con consulenza esterna indipendente)
- Costo iniziale drasticamente ridotto.
- Intervento finanziario a copertura del rimanente costo
- Ottimizzazione degli incentivi europei/statali ed equity privati



**EEB**

European  
Environmental  
Bureau

**GRAZIE**

**[www.eeb.org](http://www.eeb.org)**



**@Green\_Europe**



**@EuropeanEnvironmentalBureau**

**[davide.sabbadin@eeb.org](mailto:davide.sabbadin@eeb.org)**

*The EEB gratefully acknowledges the financial support from the LIFE Programme of the European Union. This communication reflects the organizers' views and does not commit the donors.*

