



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

TRENTINO

IL TUO
CONDOMINIO
GREEN

EFFICIENZA ENERGETICA, GRANDE RISPARMIO

Riqualificazione energetica dei condomini: un'opportunità per le imprese

Trento, 20 febbraio 2018





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

IL CONTESTO

TRENTINO

IL TUO
CONDOMINIO
GREEN

EFFICIENZA ENERGETICA, GRANDE RISPARMIO

Il **60%** del patrimonio edilizio nazionale risulta costruito senza obblighi normativi finalizzati al contenimento dei consumi energetici

Il **35-40%** dei consumi energetici deriva dal patrimonio edilizio

In provincia di Trento: **15.000** gli immobili con almeno **5** unità abitative costruiti prima del 1991

I benefici fiscali per il miglioramento dell'efficienza energetica (fino al 75% dell'investimento) non sempre si sono dimostrati sufficienti ad attivare gli investimenti in ambito condominiale





L'ANALISI

Si è effettuato un confronto approfondito con le categorie imprenditoriali, i progettisti, gli amministratori di condominio e le banche dal quale è emersa:

- la necessità di una corretta comunicazione, attraverso campagne informative e intervenendo nelle assemblee condominiali
- la necessità di introdurre agevolazioni per il ricorso al finanziamento bancario, considerate le specifiche problematiche dei condomini





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

LE AZIONI

TRENTINO

IL TUO
CONDOMINIO
GREEN

EFFICIENZA ENERGETICA, GRANDE RISPARMIO

E' stato introdotto un articolo ad hoc nella legge provinciale sull'energia (L.P. n. 20/2012, art. 14 bis) al fine di stimolare gli interventi di riqualificazione energetica dei condomini

Con deliberazione **n. 846/2016** della Giunta provinciale (aggiornata con deliberazioni n. 1640/2016 e n. 1013/2017) sono stati approvati i criteri attuativi che individuano quattro tipologie di agevolazioni, rivolte ai condomini:

- con almeno **5** unità immobiliari di classe catastale "A"
- dotati di amministratore condominiale
- in possesso di titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio anteriore all'entrata in vigore del DPR 412/1993 (14 ottobre 1993)

E' stata sottoscritta la convenzione con **20** banche





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

LE AGEVOLAZIONI – 1

Diagnosi energetica

Come interviene la Provincia

rimborsa il **50%** dell'onere sostenuto per la diagnosi, il restante 50% viene riconosciuto solo se si procede con i lavori

Obiettivo della Provincia

promuovere la conoscenza dei benefici derivanti dall'efficientamento energetico del proprio immobile, al fine di stimolare l'attivazione dei lavori di riqualificazione. Si presume che dalla consapevolezza di costi/risparmi/maggiore valorizzazione dell'immobile i condòmini siano incentivati ad intervenire





Progettazione, direzione lavori e assistenza tecnica

Come interviene la Provincia

rimborsa il residuo **50%** dell'onere sostenuto per la diagnosi e copre il **90%** dell'onere concernente il costo per le attività di progettazione, direzione lavori e assistenza tecnica. La spesa ammessa non potrà eccedere il **10%** del costo dei lavori stimato dalla diagnosi energetica

Obiettivo della Provincia

promuovere l'**effettiva** realizzazione dei lavori al fine di favorire l'efficientamento energetico dei condomini e la verifica dello stato di salute degli edifici





Assunzione mutuo con banca convenzionata

Ai condomini che decidono di finanziare l'intervento mediante le banche convenzionate la Provincia potrà riconoscere un contributo:

fino al 90% dell'onere assunto dal condominio per interessi attualizzati (tasso fisso)

oltre eventuali interessi di preammortamento ed in funzione della tipologia/complessità dell'intervento:

ristrutturazione importante di primo o secondo livello o riqualificazione energetica





Assunzione mutuo con banca convenzionata

Alle imprese e agli altri soggetti fornitori che effettuano operazioni di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali, ai sensi dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la Provincia potrà riconoscere un contributo:

**fino al 90% dell'onere assunto per interessi attualizzati
(tasso fisso)**

oltre eventuali interessi di preammortamento ed in funzione della tipologia/complessità dell'intervento





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

GLI EFFETTI

TRENTINO

IL TUO
CONDOMINIO
GREEN

EFFICIENZA ENERGETICA, GRANDE RISPARMIO

Attualmente sono state presentate complessivamente
n. 763 domande di contributo così suddivise:

- n. **655** per la diagnosi energetica
- n. **86** per le spese di progettazione, direzione lavori e assistenza tecnica
- n. **22** per l'assunzione di mutuo con banca convenzionata

La spesa per lavori esposta è di oltre **9** milioni di euro





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

LE ULTERIORI AZIONI



EFFICIENZA ENERGETICA, GRANDE RISPARMIO

Adesione della Provincia al **Protocollo d'intesa** per promuovere la riduzione dei consumi energetici, in particolare di quelli da fonti non rinnovabili, nell'ambito del patrimonio edilizio privato costituito dai condomìni
(deliberazione della Giunta provinciale n. 1012/2017)

Protocollo d'Intesa tra la Provincia autonoma di Trento e Distretto Tecnologico Trentino S.c.a.r.l. (Habitech), Confindustria Trento, Associazione Artigiani della Provincia di Trento, **Associazione Trentina dell'Edilizia – ANCE TRENTO**, ANACI Trento, CONF.A.I.CO. Trento, Ordine degli Ingegneri della provincia di Trento, Ordine degli Architetti Pianificatori, Paessagisti e Conservatori della Provincia di Trento, Collegio Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Trento, Collegio Geometri della Provincia di Trento, Cassa Centrale Banca, Banca Popolare Volksbank





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
ASSESSORATO ALLE INFRASTRUTTURE
E ALL'AMBIENTE

LE ULTERIORI AZIONI



Il tavolo costituito sulla base del protocollo ha contribuito a:

- organizzare un corso di formazione di 52 ore aperto alle categorie economiche e ai professionisti
- approntare il materiale informativo da utilizzare in occasione di eventi per il pubblico e gli addetti ai lavori
- predisporre un vademecum per gli amministratori condominiali
- realizzare un tool di calcolo per agevolare le decisioni nell'ambito delle assemblee condominiali



DATI DI PROGETTO

LEGENDA:

= dati OBBLIGATORI ai fini del calcolo
 = valori derivanti dal calcolo di altre celle

SITUAZIONE DELL'EDIFICIO

Num. Unità Abitative	41
Millesimi medi per ogni appartamento	24

DATI DA ANALISI TECNICA

Vettore energetico	Metano
Consumo annuo in bolletta (intero edificio)	40.000 mc o l
Costo vettore energetico per unità di misura	0,90 €/mc o €/l
Spesa energetica stimata in assenza intervento	36.000 €
Risparmio energetico stimato (diagnosi)	45%
Risparmio energetico annuo stimato	18.000 mc o l
corrispondente a	16.200 €

COSTO STIMATO INTERVENTO (EURO)

CONDOMINIO		
COSTO LAVORI (IVA compresa)	€ 480.000	di cui detraibili al:
	75%	
	70%	€ 450.000
Detrazioni fiscali	65%	
	50%	€ 30.000
		
per un risparmio fiscale totale pari a:		€ 330.000
CONSULENZE (IVA/oneri inclusi)	€ 43.200	di cui:
Spese tecniche		€ 36.000
agevolabili PAT		€ 7.200
(max) altro		€ 0
contributi PAT	90%	€ 30.000
COSTO TOTALE	€ 523.200	

FINANZIAMENTO DIRETTO E RICHIESTA DI MUTUO (€)

COSTO TOTALE (lavori e spese tecniche)	523.200 €	
INVESTIMENTO DIRETTO CONDOMINIO	0 €	
MUTUO CONDOMINIO	523.200 €	
→	Oneri per interessi	0 €
	contributo PAT	0 €
	Interessi a carico del condominio	0 €

RISULTATI



CONDOMINIO

Euro	Uscite	Entrate/ Risparmi	Totale
Investimento (anno 0)	€ 0	-	€ 0
nel 1° anno	-€ 52.320	€ 79.200	€ 26.880
dal 2° al 10° anno	-€ 52.320	€ 49.200	-€ 3.120
dal 10° anno	-	€ 16.200	€ 16.200



SINGOLO APPARTAMENTO / dato medio

Euro	Uscite	Entrate/ Risparmi	Totale
Investimento (anno 0)	€ 0	-	€ 0
nel 1° anno	-€ 1.276	€ 1.932	€ 656
dal 2° al 10° anno	-€ 1.276	€ 1.200	-€ 76
dal 10° anno	-	€ 395	€ 395



Si ricorda che lo strumento svolge una funzione puramente informativa, volta ad una miglior comprensione degli strumenti a disposizione per l'attivazione degli interventi di riqualificazione energetica e dei relativi contributi provinciali, che restano regolati dalle specifiche disposizioni.

DETTAGLIO CALCOLO TEMPO DI RIENTRO DELL'INVESTIMENTO

EVOLUZIONE ENTRATE/USCITE CALCOLATE PER L'INTERO CONDOMINIO

pay back period

anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0% investimento	0															
100% mutuo condominio pro quota		-52.320	-52.320	-52.320	-52.320	-52.320	-52.320	-52.320	-52.320	-52.320	-52.320					
contributo PAT assistenza tecnica		30.000														
Detrazioni fiscali sul costo dei lavori		33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000					
Risparmio in bolletta		16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200
Totale	0	26.880	-3.120	-3.120	-3.120	-3.120	-3.120	-3.120	-3.120	-3.120	-3.120	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200
Cumulo	0	26.880	23.760	20.640	17.520	14.400	11.280	8.160	5.040	1.920	-1.200	15.000	31.200	47.400	63.600	79.800

	Totale	=	Uscite	=	Investimento	+	Rata mutuo	+	Entrate/ Risparmi	=	Contributo PaT	+	Detrazioni fiscali	+	Risparmio combustibile
investimento (anno 0)	0	=	0	=	0	+	0	+	0	=	0	+	0	+	0
nel 1° anno	26.880	=	-52.320	=	0	+	-52.320	+	79.200	=	30.000	+	33.000	+	16.200
dal 2° al 10° anno	-3.120	=	-52.320	=	0	+	-52.320	+	49.200	=	0	+	33.000	+	16.200
dal 10° anno	16.200	=	0	=	0	+	0	+	16.200	=	0	+	0	+	16.200

EVOLUZIONE ENTRATE/USCITE CALCOLATE PER IL SINGOLO APPARTAMENTO

pay back period

Millesimi

24,3902439

anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0% investimento	0															
100% mutuo con dominio pro quota		-1.276	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276	-1.276					
contributo PAT assistenza tecnica		732														
Detrazioni fiscali sul costo dei lavori		805	805	805	805	805	805	805	805	805	805					
Risparmio in bolletta		395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395	395
Totale	0	656	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76	395	395	395	395	395
Cumulo	0	656	580	503	427	351	275	199	123	47	-29	366	761	1.156	1.551	1.946

	Totale	=	Uscite	=	Investimento	+	Rata mutuo	+	Entrate/ Risparmi	=	Contributo PaT	+	Detrazioni fiscali	+	Risparmio combustibile
investimento (anno 0)	0	=	0	=	0	+	0	+	0	=	0	+	0	+	0
nel 1° anno	656	=	-1.276	=	0	+	-1.276	+	1.932	=	732	+	805	+	395
dal 2° al 10° anno	-76	=	-1.276	=	0	+	-1.276	+	1.200	=	0	+	805	+	395
dal 10° anno	395	=	0	=	0	+	0	+	395	=	0	+	0	+	395