

PadovaFIT!

Un progetto di riconversione del territorio

Daniela Luise – Comune Padova
Settore Ambiente e Territorio



Riqualificazione energetica di edifici ed aree produttive
Genova 25.05.2016



Il Progetto Padova FIT!

INTELLIGENT ENERGY EUROPE (BANDO 2011) - MLEI - Mobilising Local Energy Investments: assistenza tecnica per facilitare il lancio di investimenti di Efficienza Energetica e Fonti di Energia Rinnovabile a livello locale

OBIETTIVI GENERALI di PROGETTO:

- Supportare la **riqualificazione degli edifici ad uso abitativo** nella città di Padova
- Ridurre la **povertà energetica** nella città di Padova
- Contribuire all'**implementazione del PAES** di Padova

OBIETTIVI SPECIFICI di PROGETTO:

- favorire la **riqualificazione degli edifici privati attraverso:**
 - interventi tecnici standardizzati per tipologie di edifici
 - strumenti di finanziamento attraverso ESCO
 - una nuova figura professionale: il **FACILITATORE DI CONDOMINIO**



Il Progetto Padova FIT!

OBIETTIVI ECONOMICI:

- investimenti per **15.800.000 €**
- creare lavoro nel territorio

RICADUTE SUL TERRITORIO:

- RIQUALIFICARE ALMENO 200 CONDOMINI



BENEFICI PER I PROPRIETARI:

- Immobili riqualificati
- Minimo investimento iniziale
- Riduzione dei costi gestionali: SUBITO



Padova FIT! - I facilitatori

Il facilitatore di condominio è un tecnico esperto di edilizia e risparmio energetico che, su incarico del Comune di Padova, prende contatto con l'amministratore o referente del condominio per:

- effettuare l'AUDIT;
- fissare un'assemblea di condominio;
- partecipare all'assemblea per spiegare il progetto e raccogliere le adesioni.

Ogni facilitatore è fornito di documento attestante l'attività per conto del progetto Padova FIT! rilasciato dal Comune di Padova

L'adesione definitiva avverrà su presentazione di preventivo definitivo da parte della Società ESCO aggiudicataria.



Il sito di Padova FIT!

www.padovafit.it

IL PROGETTO | IL CONSORZIO | COME ADERIRE | I FACILITATORI | L'ESECUZIONE DEI LAVORI | GLOSSARIO | EVENTI | CONTATTI

QUANTO CONSUMA
IL TUO CONDOMINIO?
SCOPRILO CON PADOVAFIT!

SCOPRI

SEI IL PROPRIETARIO DI UN APPARTAMENTO?
SCOPRI COME ADERIRE

SEI L'AMMINISTRATORE DI UN CONDOMINIO?
SCOPRI COME ADERIRE

Coordinatore di progetto: COMUNE DI PADOVA SETTORE AMBIENTE

Partner di progetto: Banca Etica, INNESCO, ned, SOGICA

Padova FIT! – A che punto siamo

L'ESPERIENZA INSEGNA

.... Alcune indicazioni utili per la individuazione degli immobili:

- Costruzione prima del 2004;
- No interventi riqualificazione energetica dopo il 2000;
- Condomini con minimo 6 unità abitative (o superficie riscaldata > 500 mq);
- Impianto riscaldamento centralizzato;
- Caldaia con più di 10 anni;
- Spesa per riscaldamento x unità > 1.400 €/anno (1,6€ m²/anno)
- Morosità su bollette e affitti inferiore al 10%.



Padova FIT! – A che punto siamo

FACILITATORI: **Formati e operativi**

•ADESIONE CONDOMINI:

- 20 Adesioni al progetto → potenziale circa 3,5 milioni di euro di interventi;

• ADESIONI POSSIBILI:

- 1 COMPLESSO da 12 strutture con riscaldamento centralizzato;
- 1 COMPLESSO da 14 strutture;
- Circa 25 altri immobili
- Prosegue il lavoro di sensibilizzazione e di incontri con singoli condomini e/o con amministratori;
- coinvolgimento di circa 1.200 unità immobiliari

Volume di ulteriori interventi possibili circa 19 milioni di euro.

Il Delivery Partner Contribuirà con un proprio portfolio di circa 20 immobili e 4.000.000 € di investimenti previsti



Padova FIT! – Ingegneria Finanziaria

STRUMENTI FINANZIARI:

• FONDO DI PARTECIPAZIONE

- IDEA PROGETTO → istituito un fondo per garantire la bancabilità dei lavori a cui potrà in parte accedere la ESCO (o le ESCO) assegnataria;
- OGGI → definiamo tutte le caratteristiche dell'ingegneria finanziaria che consentiranno la finanziabilità dell'operazione con mezzi strutturati e/o con mezzi classici → necessario coinvolgimento interlocutori qualificati per verificare elementi qualificanti e caratteristici.



Padova FIT! – Gara

- **COME INDIVIDUARE LA ESCO**

- **IDEA PROGETTO** → Selezione di una ESCO attraverso una selezione pubblica sulla base di un “pacchetto interventi” già acquisito;
- **OGGI** → Predisposizione di un Bando di gara per selezionare Escos qualificate che possono portare “in dote” interventi propri (ancora da realizzare).

La gara è stata conclusa nel marzo 2016, con l'individuazione della Ditta che realizzerà gli interventi di riqualificazione.



Padova FIT! – Quali interventi?

Sistema impianto:

- impianto di riscaldamento e/o raffrescamento;
- sostituzione boiler acs con boiler a pompa di calore;
- sostituzione pompe di circolazione;
- contabilizzazione del calore e valvole termostatiche;
- rifacimento impianto illuminazione condominiale;

Sistema edificio:

- coibentazione pareti esterne, sotto portici;
- coibentazione sottotetto;
- sostituzione infissi;

Produzione energia da fonti rinnovabili:

- solare termico;
- fotovoltaico.



Padova FIT! – Quali ostacoli?

Tipiche barriere incontrate nei CONDOMINI:

- nelle assemblee Condominiali risulta difficoltoso far comprendere ed approvare gli investimenti energetici;
- chi propone soluzioni contrattuali innovative deve superare un muro di diffidenza da parte dei condomini meno informati;
- si tende a spendere il meno possibile subito e mai si fa un conto a medio termine;
- le spese principali sono destinate alla manutenzione e riparazioni urgenti;
- troppo spesso non si pianificano gli interventi: la caldaia si sostituisce solo quando si rompe ed il Condominio rischia o resta al freddo;
- spesso il livello di morosità dei Condomini blocca gli investimenti.



Padova FIT! – Quali ostacoli?

Tipici ostacoli incontrati con gli AMMINISTRATORI di condominio:

- talvolta non hanno tutte le conoscenze e le informazioni tecniche e legali per proporre miglioramenti;
- la gestione di appalti innovativi è complicata, onerosa, poco sperimentata;
- una gestione innovativa, che richiede maggiore impegno sia in fase di lancio che di controllo a regime, non è remunerata dal Condominio.

Quali soluzioni ?

→ dare una informazione credibile, indipendente e disinteressata relativa a:

- costo totale dell'installazione del sistema (chiavi in mano)
- prestazioni effettive in condizioni reali e risparmio d'energia
- vita dell'impianto e costi sul ciclo di vita
- qualità del servizio garantito dall'impresa esecutrice dei lavori



Padova FIT! – Quali ostacoli?

BARRIERE FINANZIARIE

INCAPIENZA FISCALE: i destinatari dell'ecobonus devono pagare abbastanza IRPEF da cui scomputare la detrazione fiscale.

- la **legge di stabilità 2016** prevede che, in caso di lavori condominiali, i contribuenti appartenenti alla **no tax area** possono **cedere il “corrispondente credito” ai fornitori** che realizzano gli interventi i quali, però, potranno utilizzarlo esclusivamente in **compensazione di debiti fiscali (in 10 rate annuali)** → si è trasferito il problema dell'incapienza fiscale da chi commissiona gli interventi a chi li realizza !!!
- **una possibile soluzione:** prevedere la **cessione del credito fiscale a un intermediario finanziario**, tanto da parte del fornitore (che acquisisce liquidità) quanto da parte del condòmino incapiente (che potrebbe accedere al credito bancario, scontando subito il credito d'imposta).



Padova FIT! – Perché aderire al progetto

OPPORTUNITA' e VANTAGGI per i proprietari

- Analisi energetica preventiva realizzata da professionisti nel settore
- La ESCo si assume ogni onere organizzativo e di investimento nonché la gestione e la manutenzione del nuovo impianto
- Riduzione dei consumi di combustibile fossile e quindi salvaguardia dell'ambiente (minori emissioni di CO₂)
- Mantenimento/riduzione dei costi a fronte di un presumibile aumento nel tempo del prezzo dei combustibili
- Maggior comfort abitativo e possibilità di *Contabilizzare i consumi* (una quota parte del contratto sarà legata al consumo)
- Incremento del valore del bene immobiliare



CONTATTI



COMUNE di PADOVA

Settore Ambiente e Territorio - Comune di Padova

Ufficio Agenda 21

via di Salici n. 35 35124 Padova

Tel 049 8205021 - Fax. 049 8022492

padovafit@comune.padova.it

www.padovafit.it

