

Garanzie e qualità per l'investimento nella riqualificazione dell'edilizia sociale

Anna Maria Pozzo

Consulente FEDERCASA

federcasa

Contenuti della comunicazione

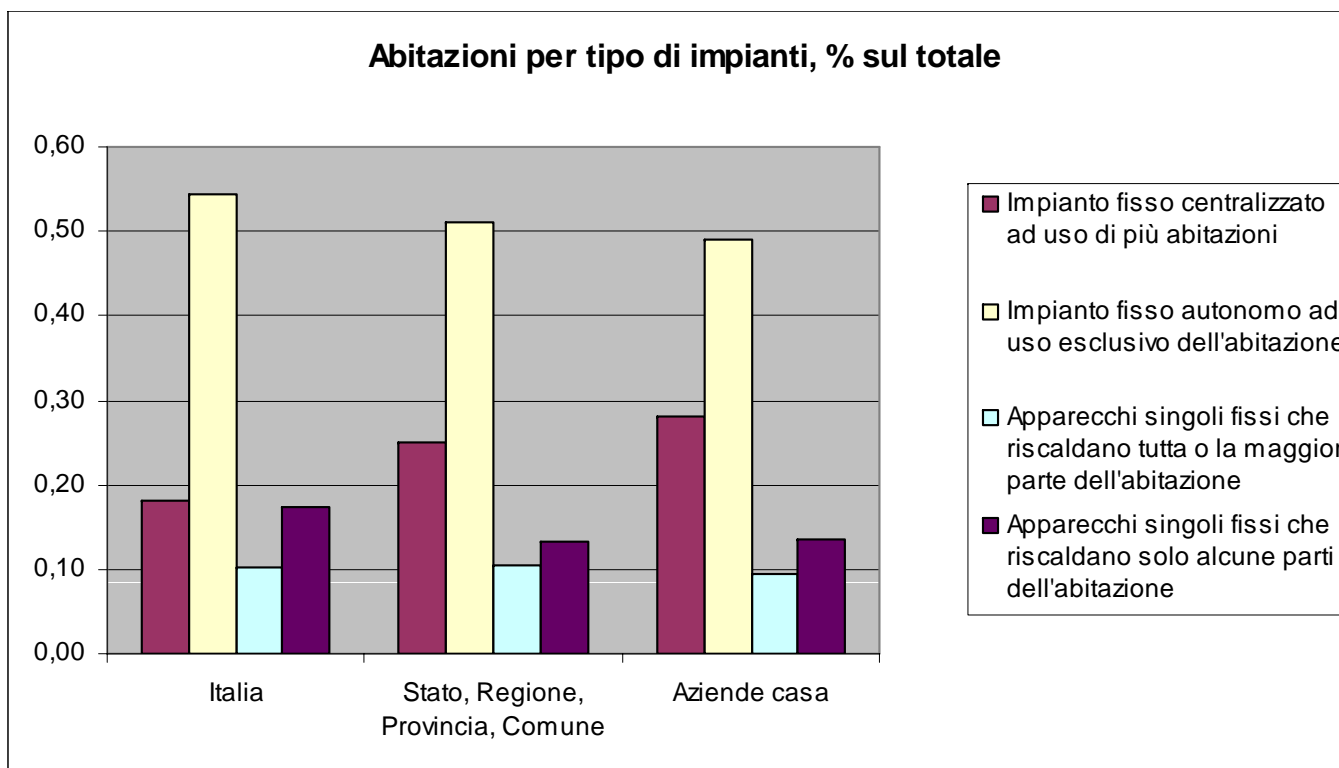
- Situazione del patrimonio edilizio in Italia
- Finanziamenti per il settore pubblico
- Ingegneria finanziaria ESCO e PPP
- Ostacoli
- Proposte

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica in Italia

- In Italia il settore dell'edilizia residenziale pubblica gestisce circa 1 milione di alloggi, **760.000** dei quali in mano agli ex IACP
- Se consideriamo sicuramente privi di adeguato isolamento gli alloggi costruiti dal dopoguerra al 1981, risultano circa **450 mila alloggi con necessità di intervento urgente**
- Gli utenti di questi alloggi pagano mediamente **100 euro/mese di affitto** e due/tre volte tanto per riscaldamento ed energia elettrica
 - **Canoni così bassi non consentono nemmeno una corretta manutenzione ordinaria degli alloggi**
- Il patrimonio pubblico è frammentato in oltre 20.000 Condomini misti pubblico/privato, ed ha quindi un potenziale di investimento per ulteriori 500 mila alloggi privati
- Il settore dell'Alloggio pubblico nel suo insieme paga allo Stato circa 220 milioni l'anno senza ricevere nulla in cambio, nemmeno le agevolazioni fiscali concesse ai privati

La situazione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia

- Il patrimonio residenziale: tipo di impianti di riscaldamento al censimento 2001: 202.207 alloggi di ERP con impianto centrale, 352.837 "caldaiette"



Gli ostacoli all'adeguamento energetico del patrimonio di ERP

- Insufficienza dei canoni:
 - Canone medio mensile 100 euro
 - Tolte le spese di gestione e le tasse rimanevano prima dell'istituzione dell'IMU per la manutenzione: 220 euro l'anno. Ora non rimane praticamente nulla!!!
- Impossibilità di ammortamento dell'investimento
 - Impossibile aumentare gli affitti a seguito di un intervento;
 - Esclusione dagli incentivi fiscali;
- Riduzione dei finanziamenti pubblici statali e regionali
- Frammentazione del patrimonio a seguito delle vendite

Italia: Obblighi per le costruzioni

- I Decreti di recepimento della prima Direttiva EPBD prevedono un **obbligo di prestazioni del 10% superiori allo standard per il settore pubblico**
- Il Decreto sulle energie rinnovabili prevede che:
 - entro il 2017
 - nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica debbano garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad **energia prodotta da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi** previsti per l'acqua calda sanitaria e della somma dei consumi previsti per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento;
 - I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori beneficiano di un **bonus volumetrico del 5%**

Italia: Strumenti finanziari pubblici (fondi FESR)

- Fondi FESR per l'Italia

Fondi per l' ITALIA 2007–2013 (in Miliardi di Euro)			
FESR	UE	Pubblico Nazionale	Totale
Obiettivo Convergenza	17,8	18,0	35,8
Obiettivo Competitività e Occupazione	3,1	5,0	8,1
Totale	20,9	23,0	43,9
4%	0,84	0,92	1,76

- Attualmente impegnati:
 - 30 Milioni di euro Regione Piemonte a favore degli alloggi ATC

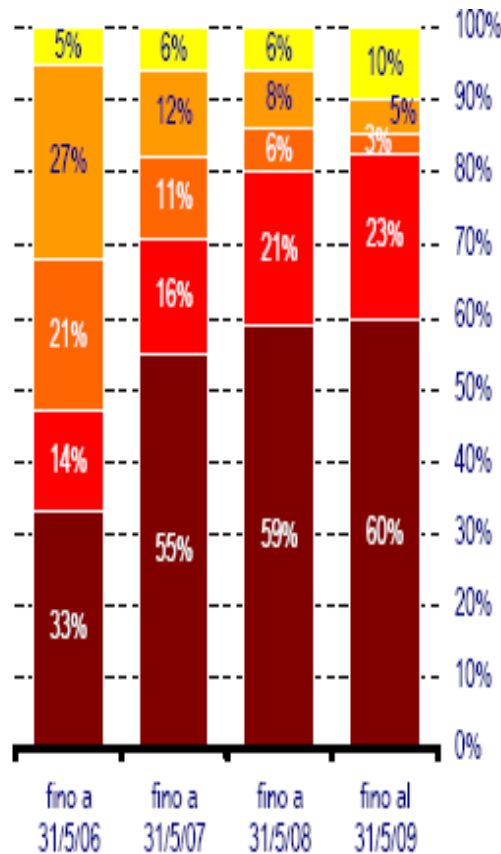
Strumenti finanziari per il settore pubblico e privato (nazionali)

- **Evoluzione degli incentivi finanziari all'efficienza energetica nel nuovo quadro normativo italiano**
 - Legge Finanziaria 2007 ... 2012: Incentivazioni in materia di efficienza energetica degli edifici (55%)
 - **Il settore ERP è escluso**
 - In scadenza a giugno 2013
 - Decreto Ministeriale 21 dicembre 2007: “certificati bianchi”
 - Riordino e potenziamento dello strumento di promozione dell'efficienza basato su obblighi in capo a distributori di elettricità e gas
 - D.lgs. Di recepimento della Direttiva 2009/28/CE –RES: integrazione rinnovabili/efficienza - contributi per termico ed efficienza energetica
 - **In attesa di emanazione**
- **Titoli di efficienza energetica (certificati bianchi)**

Italia: Incentivi all'efficienza

Evoluzione nel tempo della ripartizione tra settori d'intervento dei risparmi certificati dall'avvio del meccanismo (Fonte: elaborazione dati Autorità)

- Usi termici ed elettrici nell'industria
- Illuminazione pubblica
- Produzione e distribuzione di energia in ambito civile
- Usi termici nel settore civile
- Usi elettrici nel settore civile

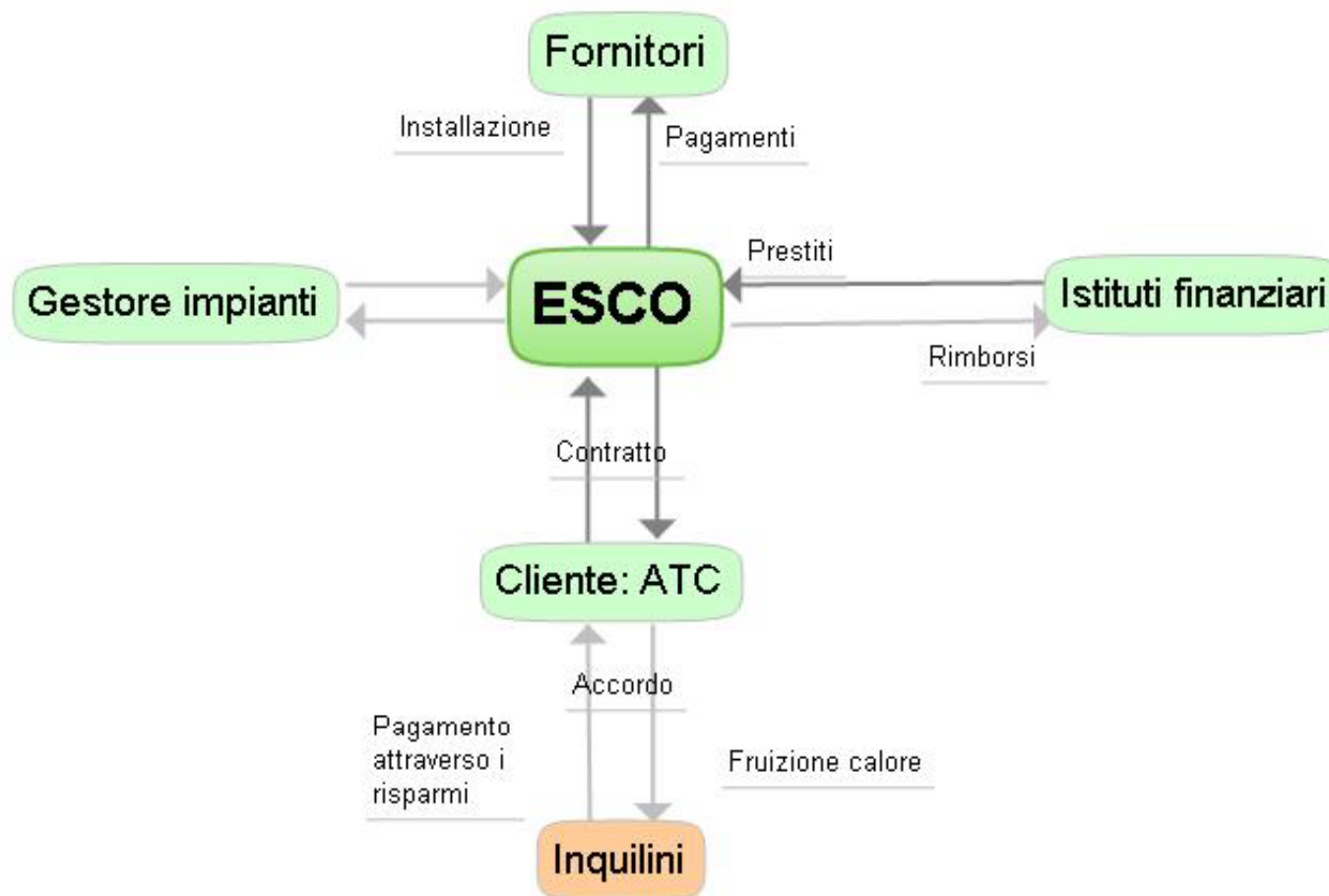


- Titoli di efficienza energetica (certificati bianchi)
 - Nel 2008 sono stati scambiati certificati bianchi per un importo pari a 65,5 milioni di euro
 - Gli interventi più frequenti riguardano i risparmi elettrici (illuminazione)

Strumenti finanziari : Energy Performance Contract Finanziamento tramite terzi ESCO

- Il risparmio conseguibile è la principale risorsa finanziaria per gli interventi di miglioramento del comportamento energetico degli edifici e degli impianti
- A partire da questo slogan si sono sviluppati dei modelli finanziari che, attraverso l'associazione di interventi di riqualificazione energetica di vario tipo alla gestione del calore, consentono di ripagare l'investimento o parte di esso attraverso il risparmio conseguito
- L'operatore è normalmente una ESCO.
- In caso in cui alla ESCO si richieda anche di finanziare l'intervento parliamo di Finanziamento Tramite Terzi (FTT o TPF – Third Part Finacing nell'acronimo inglese).
- Questi modelli si basano normalmente su un contratto di performance energetica (Energy performance contract - EPC)
 - Il Servizio Energia Plus, come definito in Italia dal DLgs. n. 115/2008, rientra tra le tipologie definite a livello europeo come "Energy Performance Contract".

FTT nell'alloggio sociale: schema di funzionamento



Finanziamento tramite terzi (ESCO)

Il contesto italiano: ostacoli

- **Nodo legale:**
 - Necessità della maggioranza condominiale per decidere, ruolo degli inquilini
 - Difficoltà di ritorno dagli investimenti con il sistema degli affitti (rigidità del sistema, in particolare nell'alloggio sociale),
 - aumento degli affitti o contratto calore,
 - Carezza di conoscenza degli enti proprietari su Esco e EPC;
 - Mancanza di modelli consolidati (tipo di appalto, tipo di contratto)
- **Nodo finanziario:**
 - Mancanza di finanziamenti pubblici, che consentano di ridurre il tempo di ammortamento sotto i 15 anni;
 - necessità di fondi a basso costo : impossibilità di utilizzare il Fondo Kyoto

Finanziamento tramite terzi (ESCO)

Il contesto italiano: ostacoli

- **Nodo fiscale:**
 - Servono agevolazioni fiscali estese alle ESCO ed ai contratti di prestazione energetica
 - Iva ridotta?
- **Nodo delle garanzie:**
 - **Alto tasso di morosità degli inquilini** (serve un fondo di garanzia o la garanzia del proprietario),
 - Garanzia del risultato (risparmi teorici – risparmi reali)
- **Nodo dei comportamenti**
 - Come far entrare in un modello contrattuale l'incognita dei comportamenti scorretti degli utenti?
 - Come aumentare la consapevolezza degli utenti?
 - Quali incentivi per i comportamenti virtuosi?

Finanziamento tramite terzi (ESCO)

Il contesto italiano: ostacoli

- **Nodo tecnico**
 - Scarsa conoscenza dei dati storici di consumo e delle reali condizioni degli impianti
 - Scarto fra fabbisogno teorico ex-ante e consumi reali
 - Necessità di un progetto e di un piano di rientro rigoroso (come tenere in considerazione la variabile comportamenti degli utenti?)
- **e contraddizioni**
 - Spinta al teleriscaldamento : come si concilia in caso di edifici classe A o passivi? -> rischio di impossibilità di recupero dell'investimento
 - Contabilizzazione inutile in edifici passivi -> necessità di trovare formule incentivanti del risparmio dell'utente

Specificità dell'intervento sull'ERP

- L'intervento di efficientamento nel settore dell'ERP si svolge in condizioni particolari
 - per le caratteristiche dell'utenza
 - Soggetti deboli, variazioni del nucleo familiare, diversità dei modelli d'uso (immigrati ecc)
 - Necessità di operare su edifici abitati limitando il disagio per i residenti
 - Necessità di una quota di equity del 30-40% per ridurre da subito le bollette energetiche
 - per la composizione proprietaria spesso mista
 - Difficoltà per i proprietari di pagare la propria quota di equity
 - Incapienza rispetto al 55%
- Servono quindi garanzie pubbliche anche per i proprietari privati

Piste da esplorare

- Fondi immobiliari
 - fondi Jessica (esempio Estonia)
 - Fondi di rotazione
 - Fondi di garanzia nazionali e regionali
 - Uso della liquidità delle cauzioni sugli affitti come fondo di garanzia?
- Intervento integrato sul territorio
 - Compensazione dei risparmi su diverse tipologie di uso
 - Integrazione risparmio/rinnovabili
 - Mix finanziario
- Razionalizzazione degli incentivi esistenti
 - 36% unificato al 55%, con graduazione a seconda dell'intervento e con prospettiva decennale
- Altri incentivi fiscali
 - IVA ridotta

- Eccetera eccetera eccetera.....

Grazie per l'attenzione!

a.pozzo@federcasa.it