

Condomino 4.0: integrazione tecnologica,
incentivi fiscali e sostenibilità
per una visione olistica dell'abitare



REBUILDING NETWORK

PIÙ VALORE AGLI EDIFICI



REBUILDING NETWORK

PIÙ VALORE AGLI EDIFICI

Sette grandi imprese, ciascuna leader nel proprio settore unite per offrire la prima e più completa risposta integrata alle esigenze del mercato della **riqualificazione degli edifici**.

Dall'analisi dello stato iniziale dell'immobile, al progetto, al reperimento dei finanziamenti necessari, alla realizzazione dei lavori, ai collaudi, fino alla manutenzione e gestione successiva, tutto diretto da un'**unica regia** con i migliori specialisti.

ATAG

 **habitech**
IL DISTRETTO ENERGIA AMBIENTE

 **Harley & Dickinson**

iGuzzini

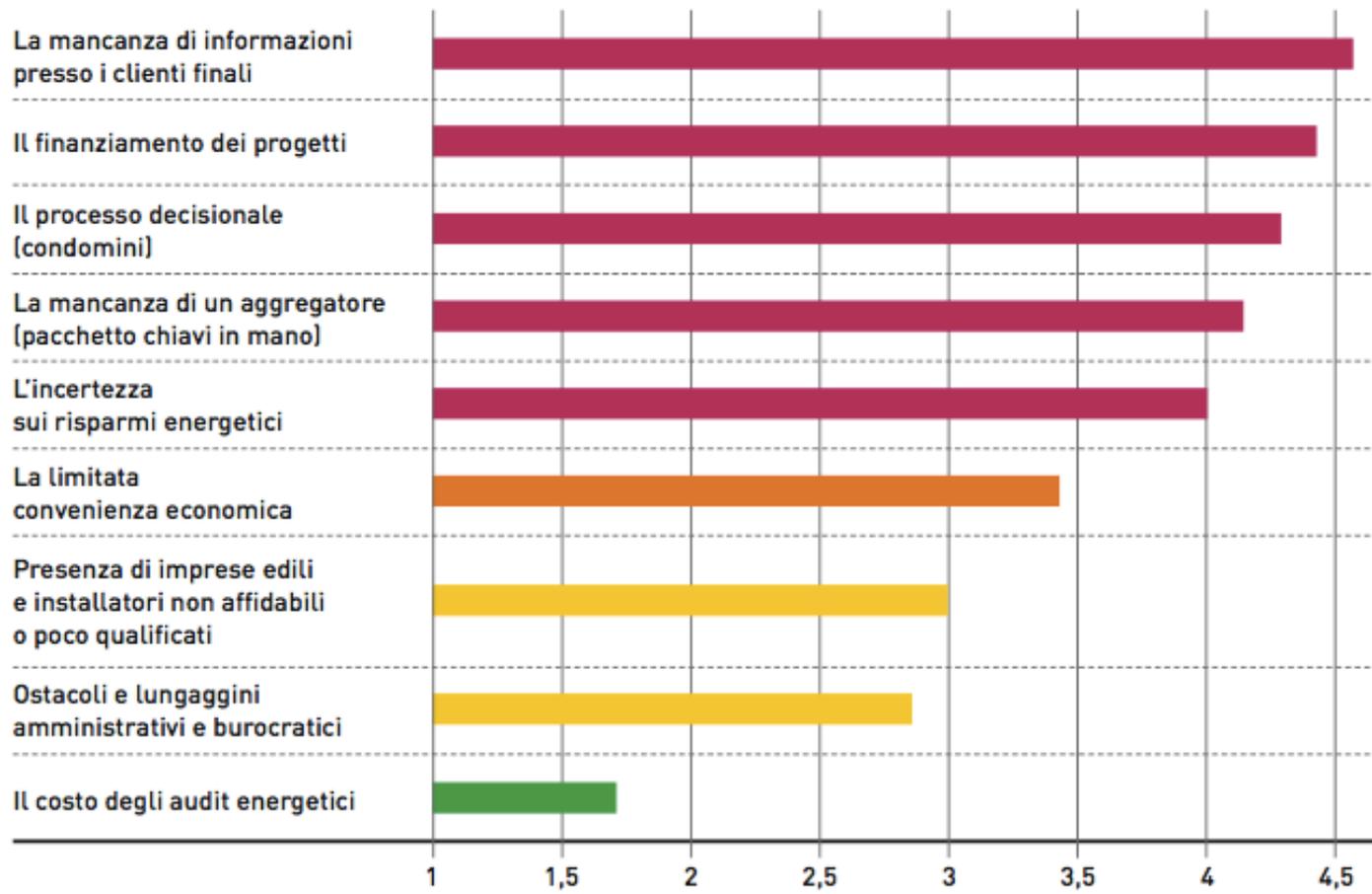
Panasonic
heating & cooling solutions

 **SAINT-GOBAIN**

Schneider
Electric



- 1.100.000 condomìni, 77% di proprietà
- 50% del parco immobiliare costruito fra il 1945 e il 1980 (Istat)
- Immobili responsabili del 40% dell'inquinamento atmosferico (ENEA)
- Da riqualificare 4,5 milioni di edifici sui 12 di tipo residenziale : 8 condomìni su 10 (Rebuild, IUAV di Venezia)



(GSE/RSE - 2015)



Piattaforma per la realizzazione di offerte integrate per il Condominio

- per semplificare il lavoro dell'Amministratore
- per agevolare Imprese e Professionisti coinvolti nell'intervento e nella gestione dell'intero processo



- per gestire il processo tecnico-operativo della cessione del credito d'imposta derivante dalle opere di riqualificazione
- per favorire l'incontro tra domanda (acquirente) e offerta (cedente)

Dalla CIRCOLARE N. 11/E del 18/05/2018 – Agenzia delle Entrate

[...] la cessione del credito [...] deve intendersi limitata ad **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria** [...] a soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione;

[...] il credito risulta cedibile nei confronti:

- degli **organismi associativi**, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile [...];
- delle **Energy Service Companies** (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 [...] e
 - delle **Società di Servizi Energetici** (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico. [...]



Condominio



Impresa/Consorzio



Industria

Il **consorzio** è il modello di business che permette alle PMI di accrescere la propria capacità innovativa per competere con i grandi player di mercato (es. municipalizzate), salvaguardando la propria autonomia, e garantendo ancora più professionalità e competenza al cliente finale.



Investitori Istituzionali

Credito Condominio per la parte restante dal credito d'imposta ceduto

COME
PAGO I SAL
DELLA
QUOTA
RESTANTE?

L'Agenzia delle Entrate permette la cessione del credito solo a fronte dell'avvenuto pagamento a SAL all'Impresa della quota non ceduta.

H&D ha creato la soluzione
Credito Condominio:

- Finanziamento del 100% al condominio
- Nessuna garanzia fidejussoria
- Ammortamento anche fino a 10 anni (comprensivo di preammortamento)



Credito di Filiera per anticipare alle Imprese la parte ceduta

COME POSSO
ESSERE
PAGATO
SUBITO PER
TUTTO IL
LAVORO
SVOLTO?

L'Agenzia delle Entrate permette la vendita/l'acquisto del credito d'imposta a partire dal 10 marzo dell'anno successivo a quello degli interventi.

H&D ha creato una **linea di credito per l'Impresa** sul credito d'imposta ceduto, con **delega di pagamento** alla Banca, che l'Impresa potrà utilizzare in attesa dell'avvenuta cessione.



SERVICING

Monitoraggio amministrativo-finanziario delle attività legate alla compravendita del credito d'imposta per assicurare il rispetto delle normative vigenti e per tenere aggiornati gli investitori.

Grazie al servicing è garantita la compravendita con il cessionario.



COMMISSIONING

Controllo e monitoraggio dell'esecuzione dei lavori con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica attestante la congruità delle opere con il raggiungimento delle detrazioni massime a tutela del condòmino e dell'amministratore.

Grazie al commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai SAL.



IL TRUST DI SOLIDARIETA'

Il Trust di Solidarietà costituisce un importante presidio per gli investitori e/o i finanziatori che forniscono la liquidità per la cessione del credito di imposta e permette - in una seconda fase - una copertura ai condòmini in difficoltà con i pagamenti a

Grazie al Trust di Solidarietà è possibile garantire il pagamento dei SAL finanziati



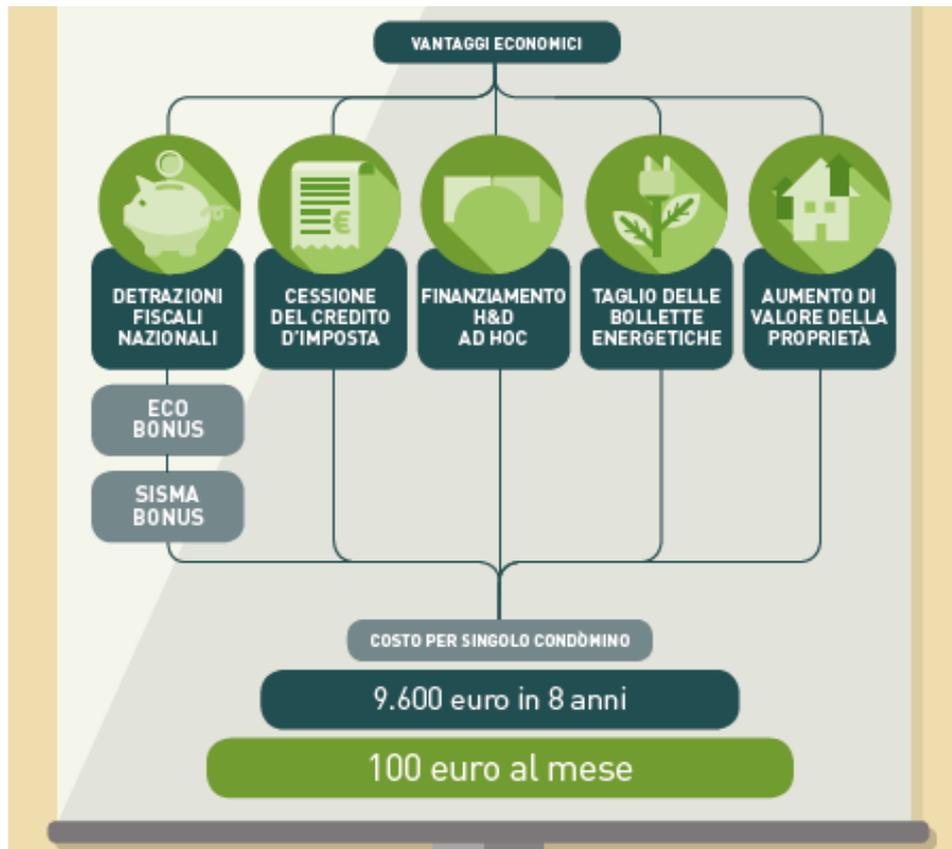
ECO-BONUS	SISMA-BONUS
Ipotesi lavoro: € 100.000	Ipotesi lavoro: € 100.000
Detrazione del 70% con cessione del credito	Detrazione del 75% con cessione del credito
↓	↓
Spesa finale:	Spesa finale:
€ 37.320	€ 29.275
= 11% ca di costo sulla detrazione	= 6% ca di costo sulla detrazione

Il condominio-tipo Anni '50:

- 25 unità immobiliari
- Consumo annuo di 33.350 mc con un costo di gestione di 30.000 € (0,90 €/mc)
 - 1.200 € per unità immobiliare
- Superficie disperdente complessiva media: 1.050 mq
- Zona climatica E
- Nessun accorgimento anti-sismico

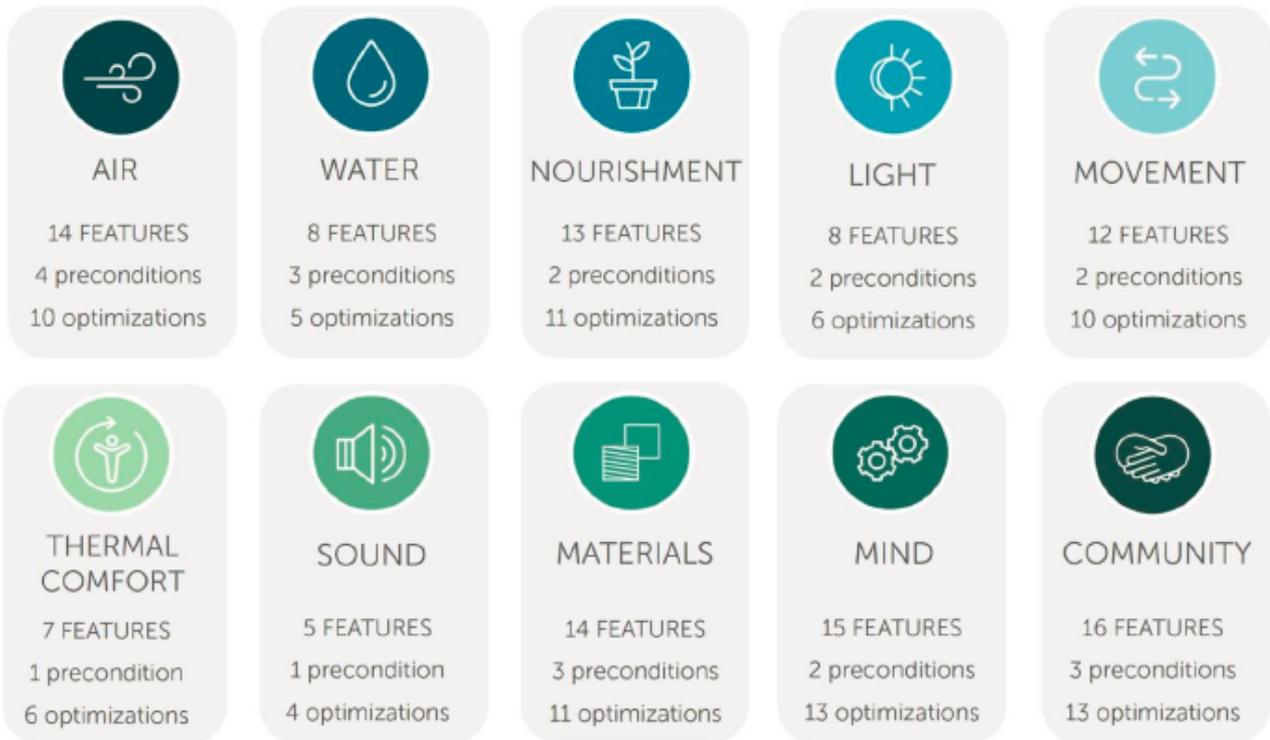
Non vendibile!



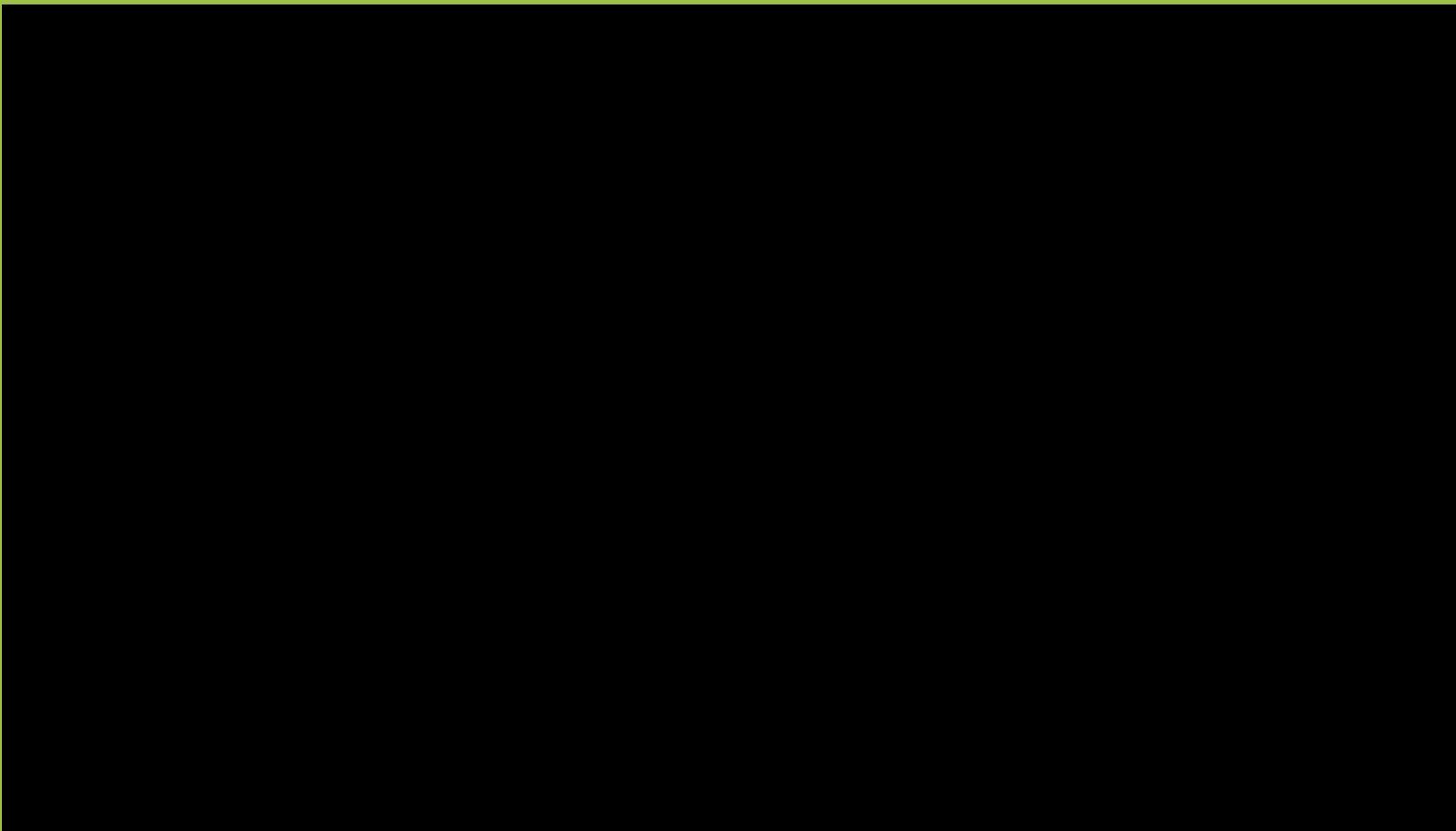


Risparmio energetico del
50%= 15.000 €/annuo

Un esempio virtuoso: la certificazione WELL



- Cardiovascular
- Digestive
- Endocrine
- Immune
- Integumentary
- Muscular
- Nervous
- Reproductive
- Respiratory
- Skeletal
- Urinary



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Per informazioni:
rebuildingnetwork.it

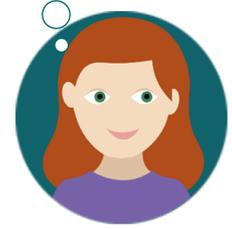


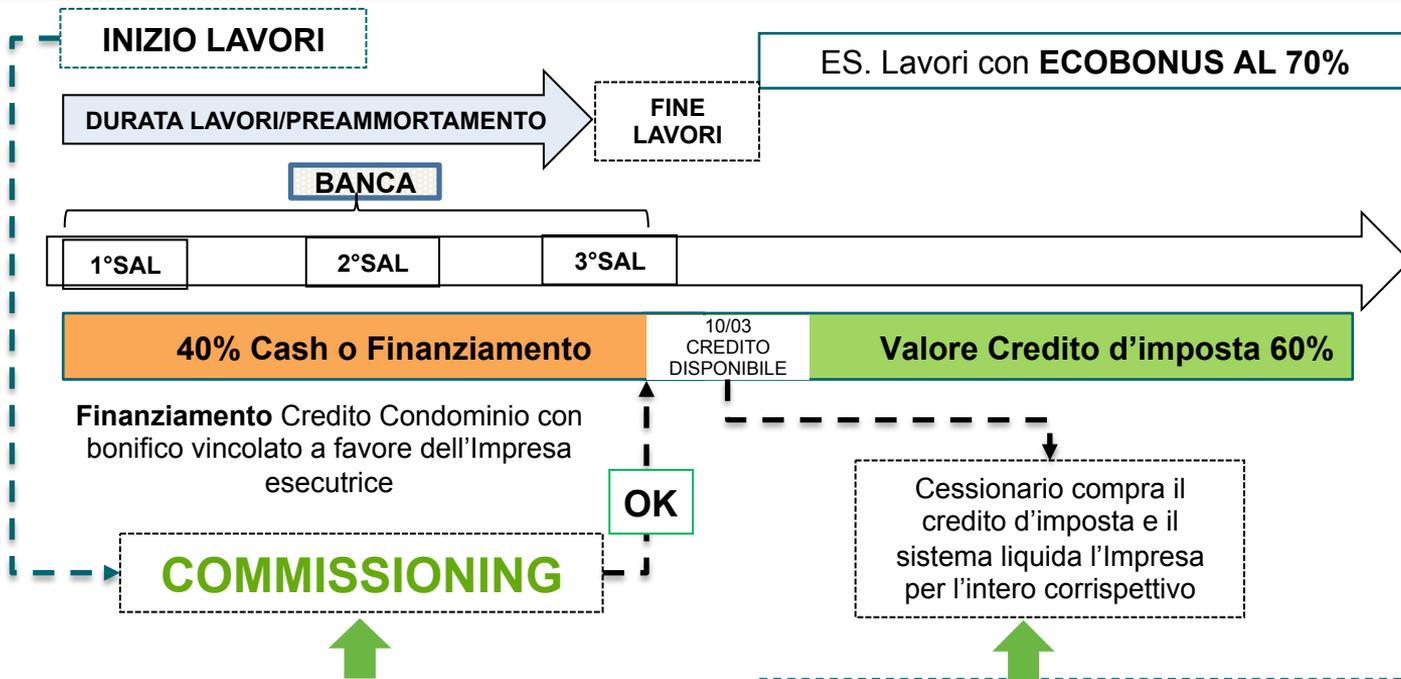
Appendice

- FINANZIARIA 2018: DETRAZIONI CEDIBILI CONDOMINIO
 - IL SISTEMA GARANTITO REBUILDING NETWORK
 - CASO DI SUCCESSO DI VIA NOVELLI ROMA

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	CONDOMINIO	LIMITE DI SPESA CONDOMINI per unità immobiliare
50-65%	EFFICIENTAMENTO LIMITATO (ECOBONUS)	10 ANNI	2021	40.000 € (In attesa di specifiche dall'Agenzia delle Entrate)
70%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	
75%	INTERVENTI SU PRESTAZIONE ESTIVA E INVERNALE	10 ANNI	2021	96.000 €
	SISMABONUS (-1 CLASSE)	5 ANNI	2021	
85%	SISMABONUS (-2 CLASSI)	5 ANNI	2021	
NOVITÀ 2018 – CUMULO SISMABONUS + ECOBONUS				
80%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-1 CLASSE)	10 ANNI	2021	136.000 €
85%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-2 CLASSI)			

**CEDERE?
... MA
COSA? E A
CHI?**





Monitora e verifica che le prestazioni dell'edificio e degli impianti soddisfino obiettivi e criteri ben definiti liberando i pagamenti legati ai SAL.

Le Imprese che avessero bisogno di incassare prima una quota parte del 60% avranno una linea di credito dedicata erogata dalle Banche convenzionate H&D (Credito di Filiera).

UN CASO DI SUCCESSO: CONDOMINIO VIA NOVELLI A ROMA



REBUILDING NETWORK

PIÙ VALORE AGLI EDIFICI

IL FINE

Rivalorizzare l'asset immobiliare,
Raggiungere elevati livelli di **efficienza energetica**
e garantire **comfort abitativo** ai propri inquilini.

LA SFIDA

Situato in piazza delle Muse, nel quartiere Parioli, in una zona centrale di pregio tra le più importanti della Capitale, il condominio di via Novelli 6, abitato da giornalisti e addetti alle pubbliche relazioni, necessita di interventi di riqualificazione energetica importanti.

Lo stabile è stato costruito nel 1956 e dispone di 22 unità abitative.
Gli sprechi energetici sono molto elevati e le spese dovute all'eccessivo consumo energetico sono notevoli.

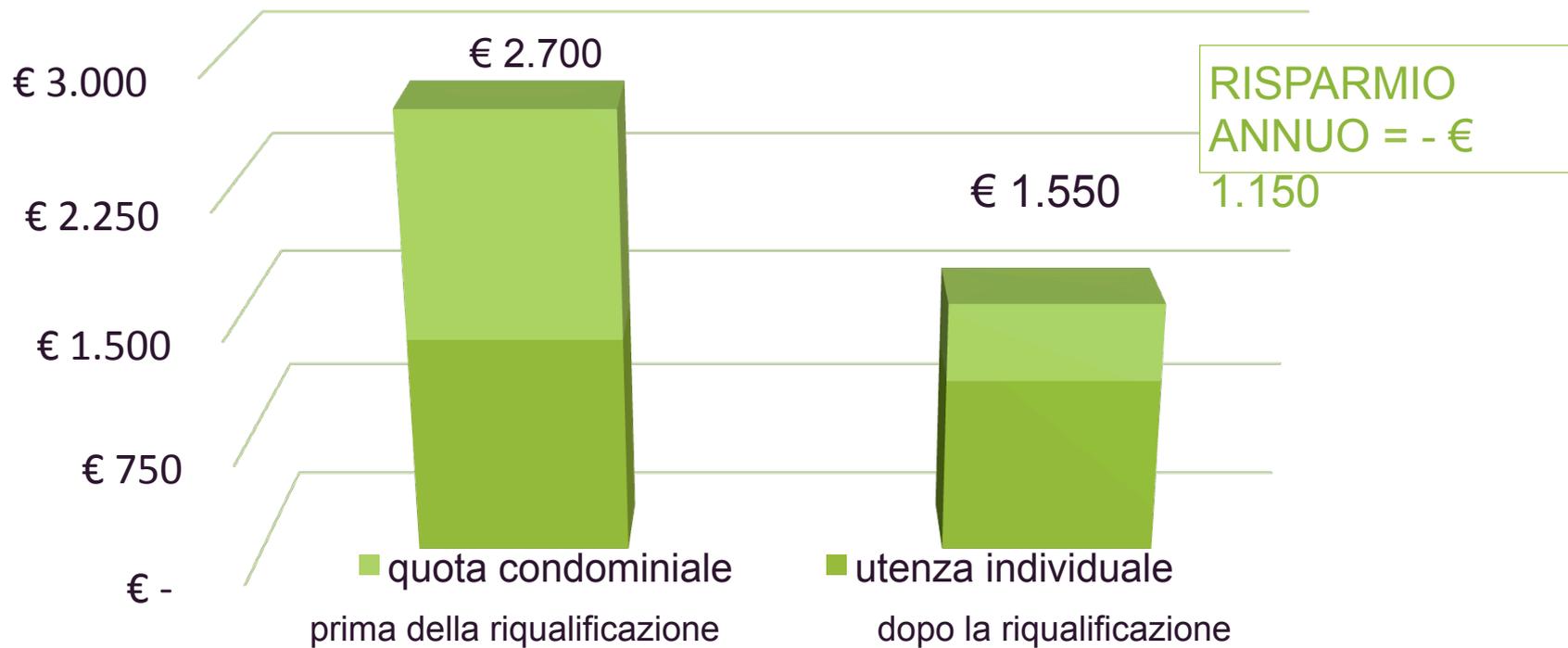


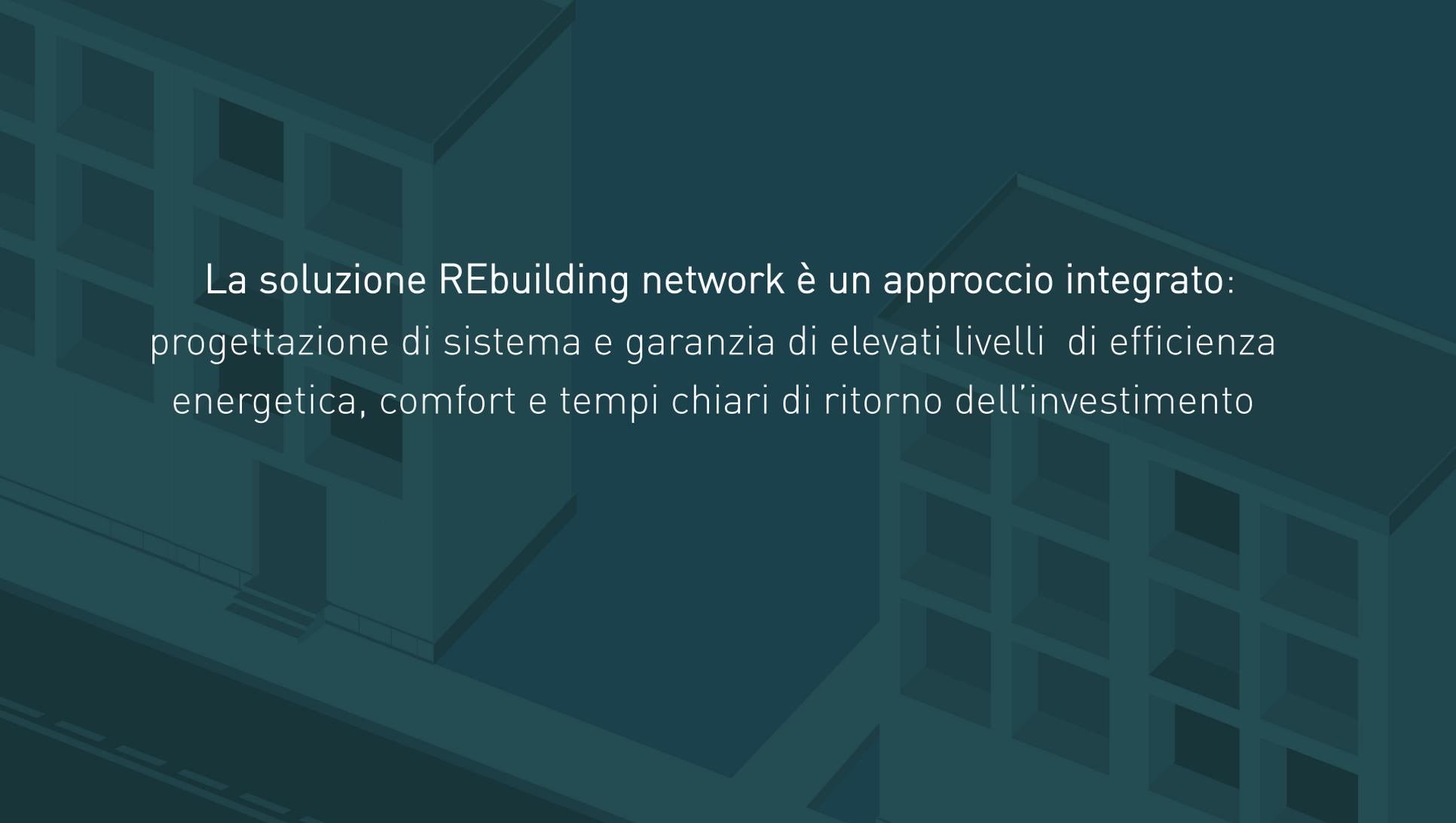
TRE SCENARI DI RIQUALIFICAZIONE

Un audit preliminare presso lo stabile ha permesso di individuare le cause degli sprechi e i possibili scenari con le varie soluzioni

- **Scenario di riferimento:** interventi necessari per riparare danni o rispondere a nuove normative:
 - costo 170 K€, 16% risparmio annuo
- **Riqualificazione energetica:** le soluzioni tecniche per ottimizzare il rendimento energetico (cappotto, serramenti, caldaia, led nelle parti comuni, tetto fotovoltaico):
 - costo 290 – 580k€, 41%-69% risparmio annuo
- **Riqualificazione completa:** come il precedente con aggiunta di impianto di climatizzazione condominiale:
 - costo 730 k€, 73% risparmio annuo

BENEFICIO PER UTENTE





La soluzione REbuilding network è un approccio integrato:
progettazione di sistema e garanzia di elevati livelli di efficienza
energetica, comfort e tempi chiari di ritorno dell'investimento



Il dimensionamento della facciata è stato ottenuto con uno speciale:

- **Cappotto in lana di vetro:** comfort termico/Acustico/protezione dal fuoco
- Tale isolamento ha permesso sostituzione della **caldaia** esistente con una a **condensazione a minore potenza**
- Creazione di una **Rete di alimentazione dei termosifoni incorporate nel cappotto**
- **Correzione dei ponti termici** controsoffitti nei box



Elevate performance termo-acustiche sono state ottenute grazie a speciali **vetrate di sicurezza** che permettono un'ottima penetrazione della luce naturale

Vetrate Climalit: ottima trasmissione luminosa abbinate ad un buon fattore solare e UG value



La tecnologia Wiser Smart di Schneider Electric permette la **contabilizzazione dei consumi energetici in ogni appartamento**, oltre che alla gestione dell'impianto elettrico.





L'utilizzo di LED

- risparmio energetico 30-60% vs tradizionale
- No manutenzione (continuità servizio)
- Miniaturizzazione corpo illuminante >> soluzioni integrate nell'architettura

- **Analisi pre-progettuale** già vista in ottica sistemica con analisi di più scenari di intervento
- **Analisi dell'ROI** delle differenti soluzioni e scelta di quella più efficace e fattibile per i proprietari
- Definizione del **dimensionamento del cappotto** in ottica di soluzione globale (riduzione dello spessore)
- **Soluzioni tecnologiche integrate**
 - Tubazioni collegate alla Caldaia inserite nel Cappotto esterno
 - Caldaia collegata al sistema di gestione e contabilizzazione
 - Controllo diretto dei consumi per identificare i punti di discontinuità

- Rivalorizzazione dell'edificio e riqualificazione anche estetica dell'asset immobiliare
- Risparmio energetico: pari al 64%
- Salto energetico da classe F (130 kwh/m² anno) a **classe A1**
- Comfort termico e acustico in ogni stagione
- Minimo disagio per gli occupanti: 4 ore per utente per i lavori effettuati
- 100 euro al mq per il costo della riqualificazione energetica: 21 euro al mq per la manutenzione
- 78 tonnellate di anidride carbonica/anno mai più immesse in atmosfera