

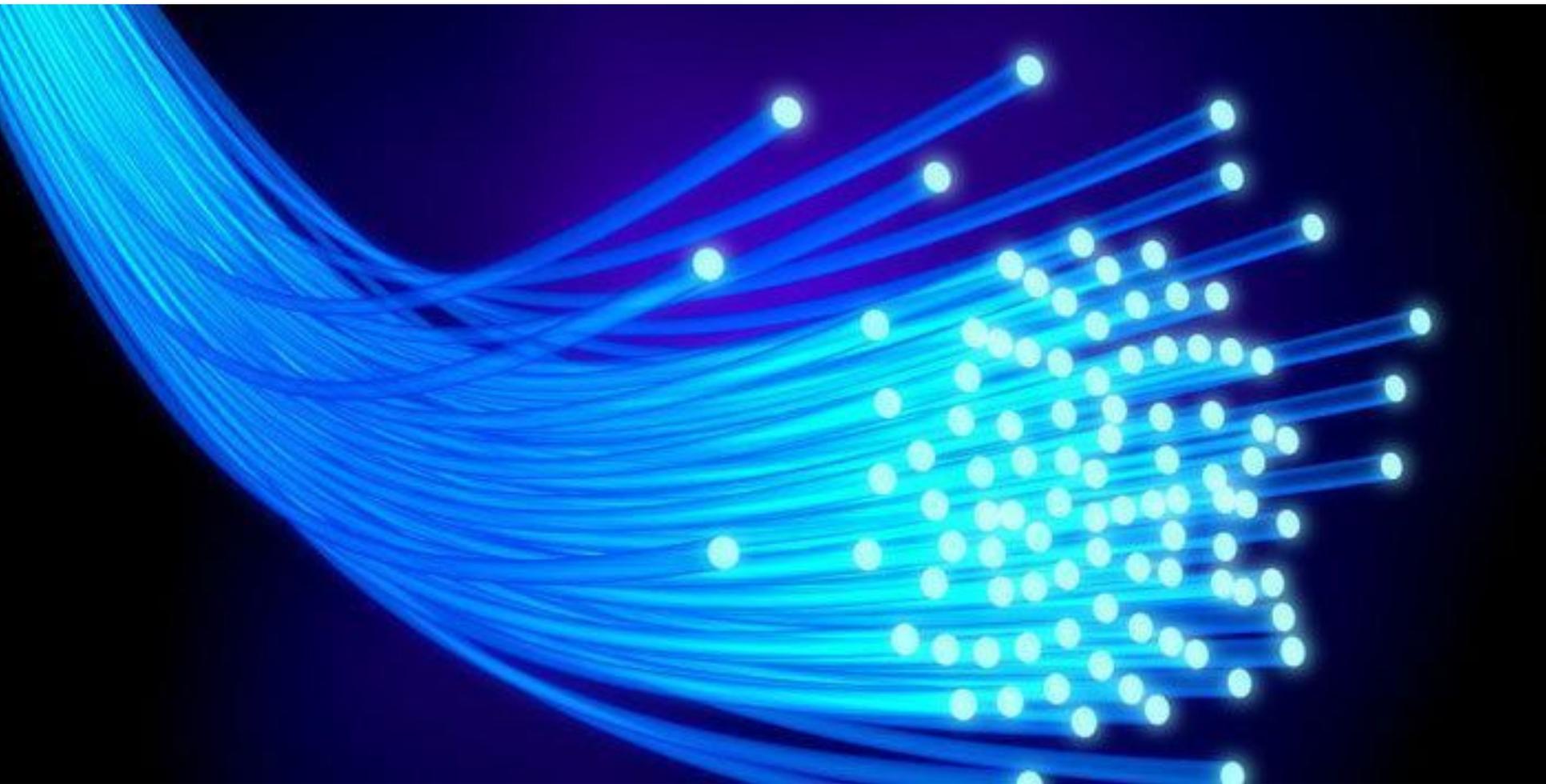


Smart Building Italia

Il mercato della smart home e il problema dell'ultimo metro

Luca Baldin

Bari, 5 dicembre 2019

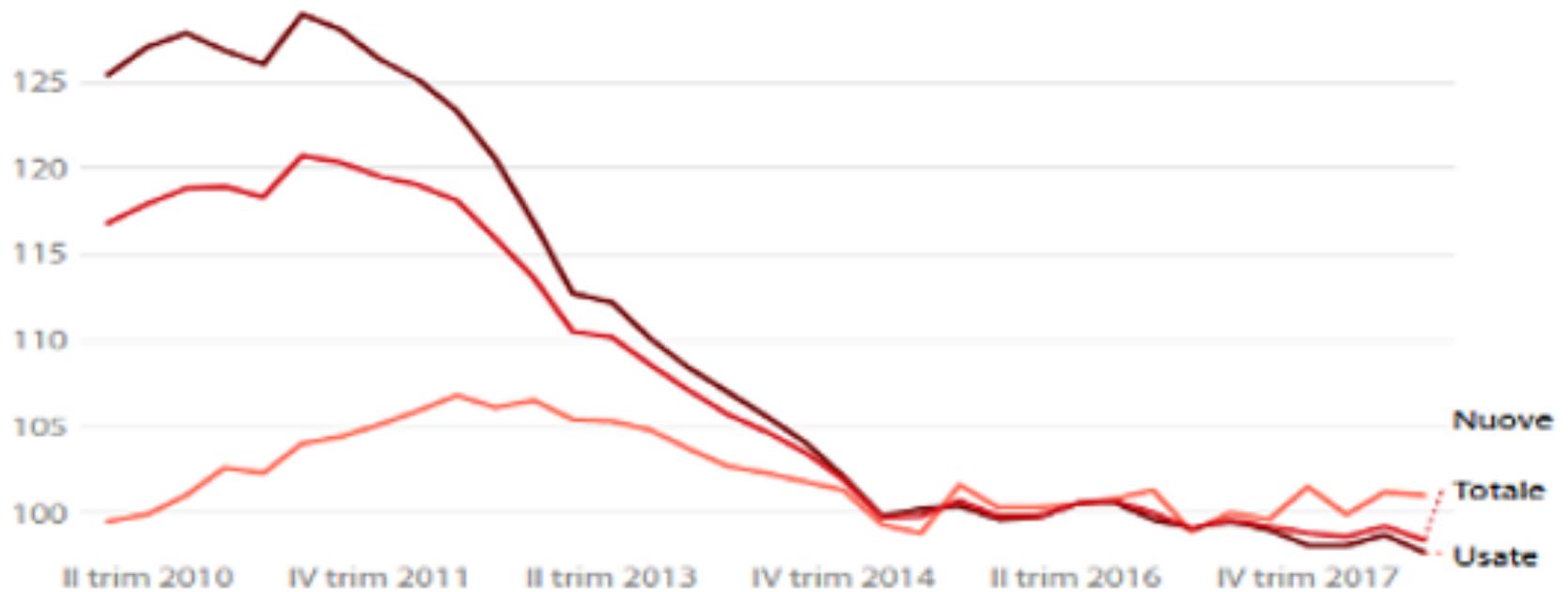


Lo scenario

Sfatiamo un mito: i prezzi degli immobili non sono tutti in discesa...

L'andamento del valore delle case

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI I trimestre 2010 – III trimestre 2018, indici (2015=100)



Una dinamica di mercato

L'offerta supera la
domanda

La crisi del credito non è
più il fattore centrale

Il nuovo, più
performante

Il «problema» italiano è
la rigenerazione del
vecchio



- deprezza il vecchio
- Si vende prima e meglio

- Il 58% del costruito è ante 1977
- Il 36% delle imprese italiane ha sedi ante 1970

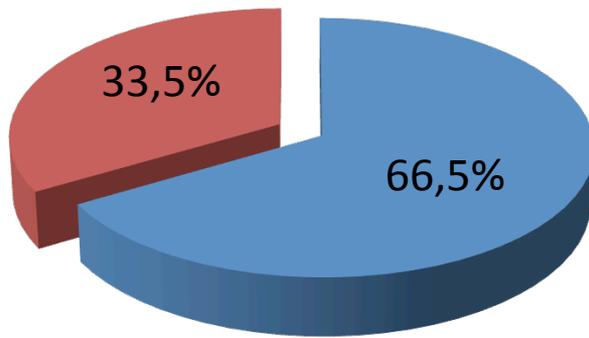
I dati sull'installazione di impianti negli edifici

	2017 (mln euro)	2018 (mln euro)	%
Idrotermosanitario	20.549	21.268	+3,5
Elettrotecniche ed elettroniche	24.212	25.035	+3,4
Altri impianti per l'edilizia	5.199	5.511	+6,0
Impianti installati da imprese non specializzate e do yourself	10.341	10.686	+3,3
Totale impianti installati	60.300	62.500	+3,6
Variazione 2016-2017			+5,3

fonte CRESME

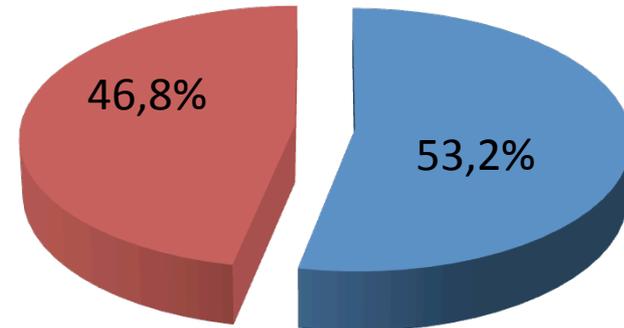
Incidenza dell'impiantistica sul totale costruzioni

addetti



- altri addetti edilizia
- addetti impiantistica

Valore



- Altro edilizia
- Impiantistica

La componente impiantistica nei nuovi edifici è determinante ma pesa molto anche lo spostamento da nuovo alla ristrutturazione

La nicchia del mercato dell'IoT in Italia (applicazioni wireless)

Nel 2018 vale 5 miliardi (+35% vs 2017)

- Smart metering +45%
- Smart car +37%
- Smart building +15%
- Smart home + 52%
- Smart city +24%
- Smart factory +40%

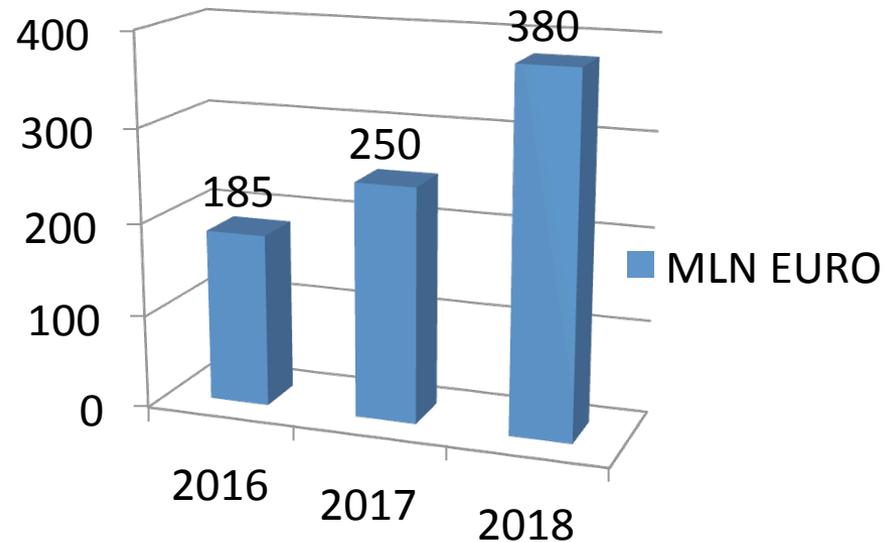
Il mercato della smart home in Italia (applicazioni wireless)

Nel 2018 il mercato vale 380 mln di euro (+52%)

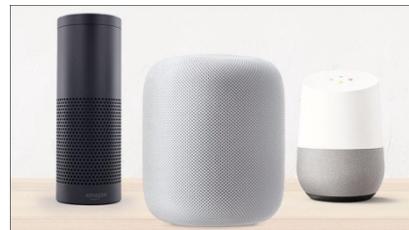
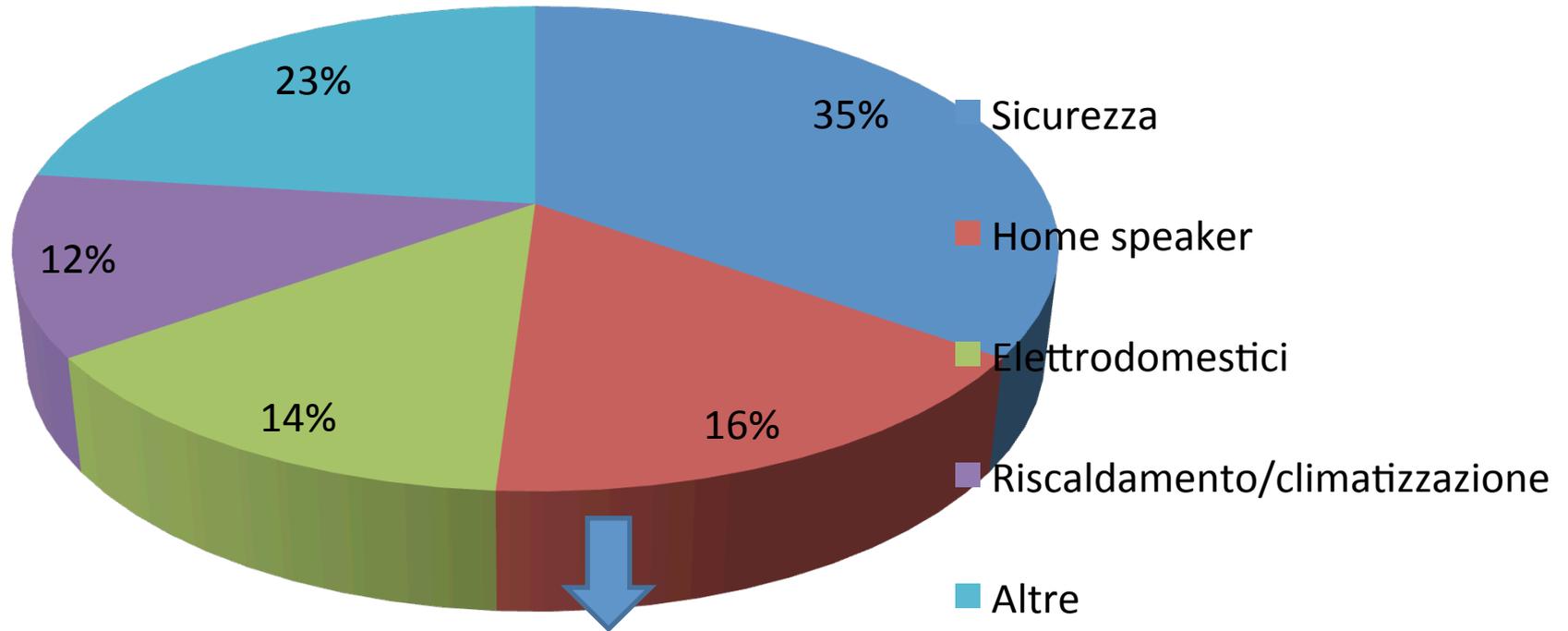
In valori assoluti siamo ancora molto in ritardo rispetto agli altri Paesi Europei:

- USA 13.9 mld
- Germania 1.8 mld
- Regno Unito 1.7 mld
- Francia 800 mln
- **ITALIA** **380 mln**
- Spagna 300 mln

Smart Home: il mercato italiano



Le applicazioni della smart home in Italia



Lancio ottobre 2018!!!

I driver della smart home oggi

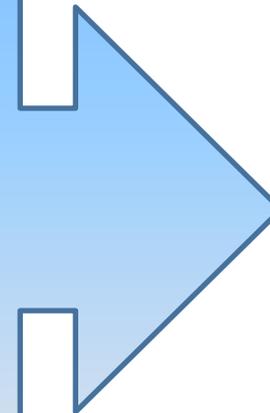
Risparmio energetico



Comfort abitativo



Home Speaker



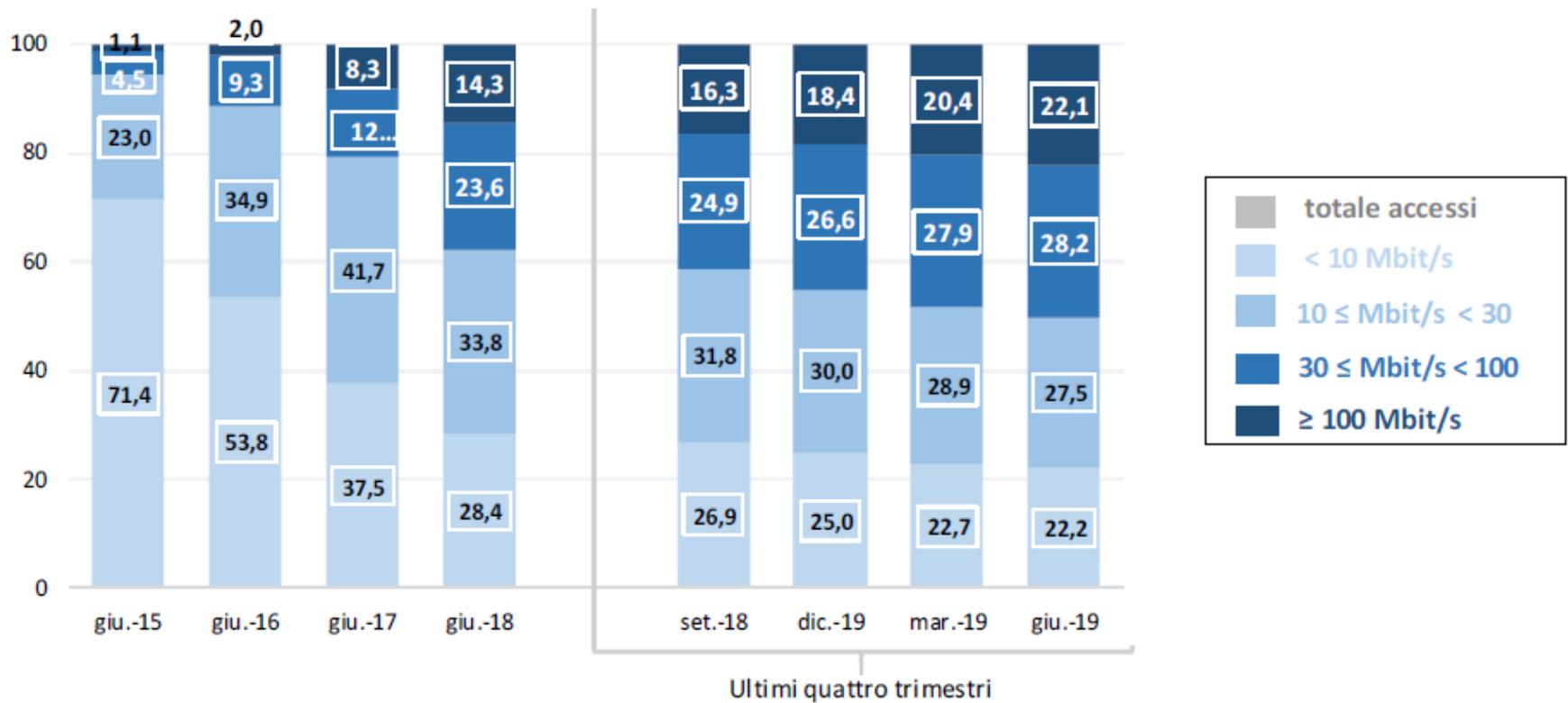
Casa on line

Il collo di bottiglia



Un asset strategico: la velocità di connessione...

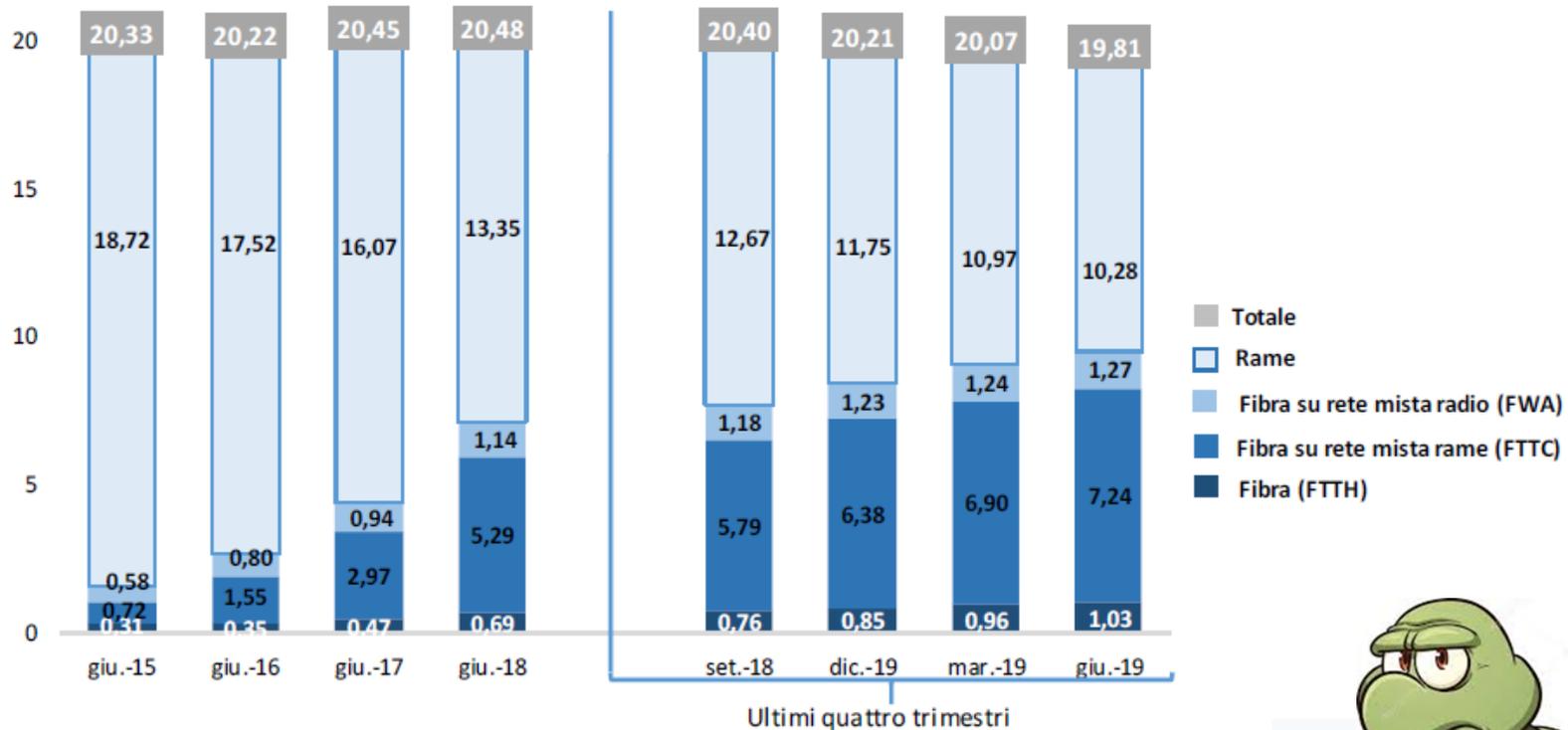
Accessi per classi di velocità (%)



Agenda EU 2020: 100% >30Mbt/sec 50% >100Mbt/sec

Rete fissa: accessi diretti per infrastruttura

Milioni di linee

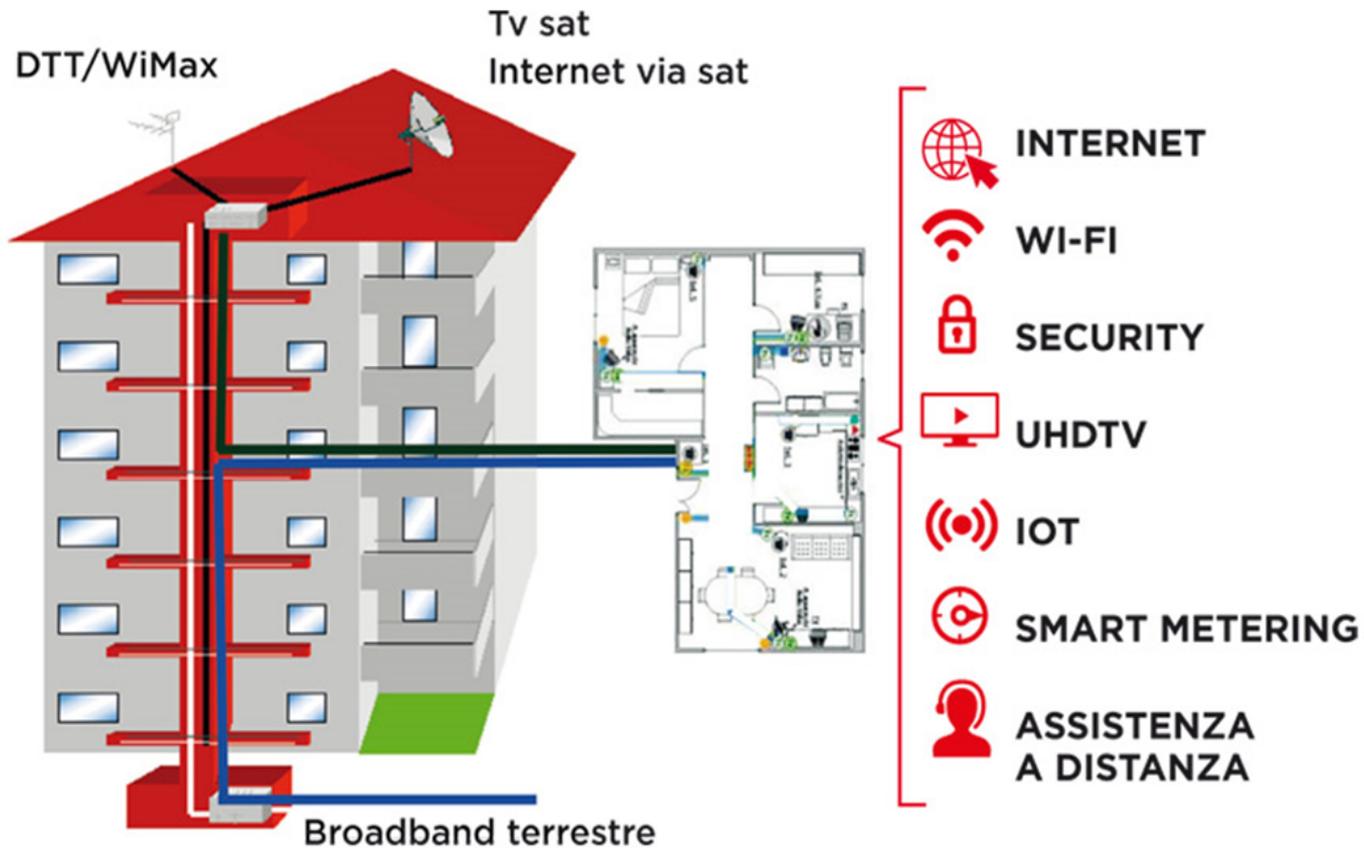


il 24,7% delle famiglie italiane sono ancora offline

Gli operatori stanno incontrando forti resistenze nella realizzazione della tratta terminale della rete (ovvero nel verticale d'edificio)



L'importanza dell'infrastruttura



Il quadro giuridico



L'impegno del governo

Direttiva EU 61/2014

Diritto alla condivisione dell'uso delle infrastrutture tic



L. n. 164/2014: art. 6 ter, comma 2

(Modifiche al DPR 380/2001 «testo unico dell'edilizia»)



Dlgs n. 33 del 15 febbraio 2016

Misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità



Legge Finanziaria 2017: Il piano Industria 4.0

super ammortamento 140% e iper ammortamento 250%
sugli investimenti per la digitalizzazione delle aziende
(dal 2018 impresa 4.0)



DICHIARAZIONE INFRASTRUTTURE DIGITALI
dichiarazione congiunta da allegare alla domanda di istanza edilizia
di nuova costruzione o ristrutturazione
(art. 135-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

OGGETTO: intervento di nuova costruzione/ristrutturazione da realizzare sull'immobile ubicato in via _____ e contraddistinto al catasto al foglio n. _____ mappale n. _____ di proprietà della ditta _____

I sottoscritti:

_____ codice fiscale _____
residente in via _____ n. _____ del
Comune di _____, in qualità di committente,

_____ codice fiscale o partita
IVA _____ con sede in via _____ n. _____ del
Comune di _____ iscritto all'ordine/albo de _____
della Provincia di _____ al n. _____, in qualità di tecnico progettista,

visto l'art. 135-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici" e consapevoli delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

D I C H I A R A N O

- che l'edificio oggetto di nuova costruzione/ristrutturazione edilizia sarà equipaggiato con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna (1), costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.-

- che l'edificio oggetto di nuova costruzione/ristrutturazione profonda sarà equipaggiato di un punto di accesso (2).-

Li _____

IL COMMITTENTE

IL TECNICO PROGETTISTA

(1) Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.-

(2) Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.-

**Dichiarazione
allegata al
modello
semplificato
per le
autorizzazioni
edilizie**

La posizione del Collegio Nazionale del Notariato

Poiché la documentazione sull'impianto multiservizio **entra di diritto nel fascicolo d'edificio** e quindi nelle pratiche di compravendita, il **Collegio Nazionale del Notariato*** ha recentemente ribadito per evitare l'insorgere di contenziosi:

1. Che la presenza del requisito tecnico debba essere tenuta presente ai sensi dell'art. 20 del TU **al momento del rilascio del titolo edilizio**
2. Che in caso di irregolarità per carenza di documentazione, sussista l'opportunità di una **adeguata attività di informazione del pubblico ufficiale** verso le parti

*)risposta dell' 11 aprile 2018 al quesito n. 66-2018P

La guida tecnica CEI 306-22 e la nuova 306-2

Per agevolare i progettisti edili e i funzionari della PA preposti al controllo, il CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) ha dapprima redatto uno strumento semplificato per favorire l'applicazione di quanto previsto dall' articolo 135-bis, la guida 306-22 e successivamente ha provveduto ad aggiornare la 306-2



L'etichetta volontaria

Ai sensi del comma 3 dell'art. 135/bis del T.U., con l'obiettivo di valorizzare gli immobili predisposti alla ricezione a banda larga, il MISE rilascia nel 2017 l'**etichetta volontaria ufficiale** che qualifica l'immobile dotato di impianto multiservizio.



L'impatto dell'etichetta sul valore dell'immobile è stato stimato tra il 2% e il 5%

Il D.Lgs. 33/2016

Diritti e doveri del condominio in riferimento alla infrastruttura di rete realizzata all'interno all'edificio

CONDOMINIO che realizza l'impianto multiservizio

È equiparato a gestore di infrastruttura (Relazione del Governo al D.Lgs 33/2016)

Ha il **diritto** ad offrire l'accesso ai gestori dei servizi di rete (art. 3 comma 1)
 Ha il **dovere** di permettere l'accesso al gestore dei servizi di rete richiesto dagli utenti (art. 3 comma 2)

Ha il **diritto** di ricevere dal gestore dei servizi di rete che utilizza l'impianto un compenso equo e non discriminatorio definito in caso di contenzioso dall'Autorità preposta – AGCOM – (art. 8 commi 1 e 2)

Ha il **diritto di rifiutare l'accesso** ad altri operatori se « *siano disponibili, a condizioni eque e ragionevoli, mezzi alternativi di accesso all'ingrosso all'infrastruttura fisica, adatti all'alta velocità* ». (art. 3 comma 4 lettera d)

Cosa non ha funzionato?

- La mancanza di una adeguata attività di informazione
- La scarsa conoscenza della norma da parte dei responsabili degli sportelli unici dell'edilizia
- La disinformazione dei diversi ambiti professionali coinvolti
- La scarsa percezione dell'importanza del provvedimento ai fini del perseguimento degli obiettivi dell'agenda digitale italiana



L'esito è che da quando è diventato cogente l'art. 135 bis mancano all'appello almeno **100.000** impianti che dovevano essere realizzati con un danno alla filiera di non meno di 1 miliardo di fatturato

I punti in discussione

Rendere obbligatorio l'uso degli impianti realizzati da parte delle telco introducendo la regola della non duplicabilità

Valutare lo spostamento del concetto di terminale di rete dalla borchia d'appartamento al CSOE

Fissare le regole della gestione e manutenzione degli impianti di proprietà condominiale (SLA degli operatori)

Quanto costa rinnovare l'impianto condominiale?

Livello realizzativo	Tipologia di servizio	Costo totale €/mq	Profilo di prodotto
Base obbligatorio legge 164/14	Due operatori TV terrestre e sat	7 €/mq	<ul style="list-style-type: none"> • 6€/mq Base • 7€/mq Medio /alto • 8€/mq Top
Secondo livello	+ rete LAN + rete Wifi condominiale	10 €/m	<ul style="list-style-type: none"> • 9€/mq Base • 10€/mq Medio /alto • 12€/mq Top
Terzo Livello	+ Videocitofonia IP	14 €/mq	<ul style="list-style-type: none"> • 13€/mq Base • 14€/mq Medio /alto • 16€/mq Top
Quarto Livello	+ videosorveglianza di edificio +sensoristica	19 €/mq	<ul style="list-style-type: none"> • 18€/mq Base • 19€/mq Medio /alto • 20€/mq Top
Quinto Livello	+ automazione di edificio	20 €/mq	<ul style="list-style-type: none"> • 18€/mq Base • 20€/mq Medio /alto • 21€/mq Top

Quanto vale rinnovare un impianto

Numerose real estate concordano sul fatto che l'apprezzamento di un edificio dotato dell'**etichetta volontaria** e quindi predisposto alla ricezione a banda ultra larga può andare

- da un minimo del **2%**
- ad un massimo del **5%**

SIMULAZIONE SU APPARTAMENTO DI 100 MQ DEL VALORE DI 250.000 EURO

Costo dell'impianto di secondo livello con tecnologia Top 100 x 12 euro 1.200

Apprezzamento minimo 2% su 250.000 euro 5.000

Saldo positivo euro 3.800

Un'occasione imperdibile



Grazie! E arrivederci a...



SMART BUILDING® Levante

Fiera del Levante - Bari
20-21 novembre 2020

È un evento

Pentastudio
marketing & comunicazione

In collaborazione

acmei

