



Riqualificazione energetica dei condomini: incentivi provinciali e attività Tavolo Condomini

Ing. Silvia Debiasi

Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e l'Energia



I CONDOMINI IN PROVINCIA DI TRENTO: SFIDE E PROPOSTE

Situazione provinciale

40% dei consumi energetici derivanti dal settore residenziale

15.000 condomini costruiti prima del 1993

Difficoltà

- Complessità del processo decisionale
- Scarso interesse da parte degli amministratori
- Scarsa conoscenza degli incentivi da parte dei condomini

Dove agire

- Risorse economico-finanziarie
- Supporto alle categorie
- Conoscenza /informazione



Attivato con la firma del Protocollo d'intesa (DP n. 1012 del 23 giugno 2017).

Obiettivi del tavolo

“promuovere la **riduzione dei consumi energetici**, in particolare di quelli da fonti non rinnovabili, nell'ambito del patrimonio edilizio privato costituito dai **condomìni**, e contestualmente contribuire alla riduzione dei gas climalteranti e al miglioramento della qualità dell'aria.”

Categorie firmatarie

- **Provincia autonoma di Trento** – Assessorato alle infrastrutture e all'ambiente
- **Distretto Tecnologico Trentino** (Habitech)
- **Amministratori di condominio** (ANACI e Confaico)
- **Tecnici** (Ordine degli Ingegneri, Ordine degli Architetti, Collegio Periti Industriali, Collegio Geometri)
- **Imprese e imprese artigiane** (Associazione Artigiani, ANCE, Confindustria)
- **Banche** (Cassa Centrale Banca e Banca Popolare Volksbank)

INCENTIVI PROVINCIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEI CONDOMINI



+ Detrazioni fiscali nazionali

65-75 % in 10 anni

+ Copertura interessi per anticipo detrazioni (imprese)

Strumenti tecnici

- Modello Offerta Tecnico-Economica
- Contrattualistica e schemi di finanziamento
- Vademecum procedure

Riconoscibilità

- Il tuo Condominio Green

Formazione

Collaborazioni

Informazione e comunicazione

- Brochure informative, pagina web, eventi, ...

DATI DI PROGETTO

LEGENDA: DATI OBBLIGATORI ai fini del calcolo valori derivanti dal calcolo di altre celle

Numero unità abitative	20
Millesimi metri per appartamento	50
Consumo energetico	
Consumo energia in bolletta (intero edificio)	
Costo ventole integrate per unità di volume	
Spesa impiantistica stimata in assenza interventi risparmio energetico (comp. di impianti)	24.000 €
Risparmio energetico annuo stimato (con risparmio su)	2.000 €
CONTRIBUTO UNITARIO (non compresi)	
Entrate fiscali	75%
	75%
	65%
	50%

Contributo fiscale	€ 200.000
CONTRIBUTO UNITARIO (diviso in 20)	€ 10.000
Spese spese tecniche	€ 20.000
spese PAT - spese ammin. (incl. altre)	€ 4.000
	€ 0.700
contributo PAT	90%
CONTRIBUTO UNITARIO	€ 24.000
COSTO TOTALE (lavori e spese tecniche)	800.000 €
INVESTIMENTO ESISTENTE CONDOMINIO	
VALORE CONDOMINIO	0 €
Costi per interessi	0 €
contributo PAT	0 €
spese a carico del condominio	0 €

• Allegato economico e tecnico dello studio di fattibilità del condominio (costo totale fino a 1.000.000 €)
 • Progetto di legge ed esecutiva tecnica per la realizzazione degli interventi (tributazione su 20%)
 • Interesse del notaio della circoscrizione di Trento per la spesa relativa agli interventi (tributazione su 20%)

Questo progetto è stato approvato in Provincia di Trento con delibera di unanime approvazione del Consiglio Provinciale n. 10 del 14 aprile 2016 e in Provincia di Bolzano con delibera del Consiglio Provinciale n. 10 del 14 aprile 2016.

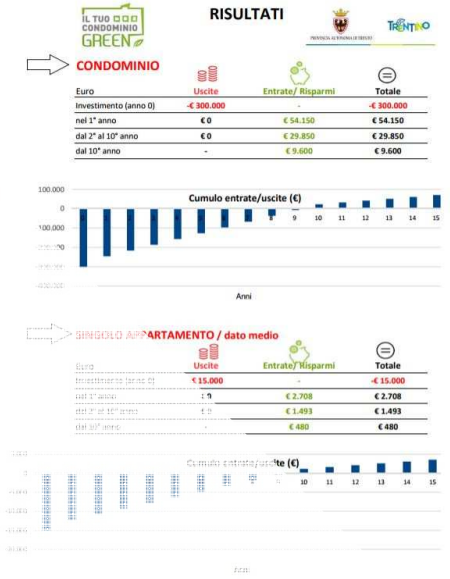
La Provincia autonoma di Trento ha inoltre attivato un'utenza gratuita a favore delle imprese e dei titolari di condomini ai fini di consulenza ed informazione in merito alla composizione di un progetto di fattibilità del condominio che prevede la partecipazione di tutti i condomini del condominio che desidera partecipare ai lavori.

Nelle pagine seguenti sono riportate tutte le informazioni, la documentazione e i moduli per la presentazione della domanda di registrazione del progetto di fattibilità del condominio e per la partecipazione del progetto di fattibilità del condominio.

Per informazioni rivolgersi all'ufficio provinciale per il governo delle attività economiche (APG) o al sito web del progetto.

Per una prima panoramica sintetica e consultare l'opuscolo informativo: [Investire nel tuo Condominio - Guida ai Progetti - 2016](#)

Guida alla legge 17/2016 (L. 17/2016)



Si ricorda che il presente progetto è una funzione di servizio informativo, volta ad una rapida comprensione degli interventi e delle procedure per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e di risparmio energetico, che non deve essere considerata come proposta di investimento.

2 Febbraio 2018
 Castello del Buonconsiglio



Guida alla procedura per la richiesta dei contributi

Documentazione di progetto

Convenzione banche

Per informazioni



Strumento elettronico in grado di rappresentare i tempi di ritorno dell'investimento, una volta noti i costi e i risparmi previsti:



"TOOL CONDOMINI"



Lo strumento proposto intende fornire una **rappresentazione dei tempi di ritorno di un investimento** in riqualificazione dei condomini, a seguito della stima del costo dell'intervento e dei risparmi in bolletta conseguibili.

E' stato pensato e condiviso nell'ambito del "Tavolo condomini" attivato con DGP 1012/2017 quale strumento a disposizione dei tecnici incaricati della diagnosi energetica e contempla gli incentivi attivati dalla Provincia autonoma di Trento ai sensi della DGP 846/2016 e s.m. .

Inserendo le stime sul costo degli interventi, sulle relative detrazioni fiscali sul costo dei lavori, sui risparmi previsti in bolletta, sulle agevolazioni PAT sulle spese tecniche ed eventualmente sulle condizioni del mutuo condominio, il foglio riprende gli incentivi disponibili per calcolare il tempo di rientro dell'investimento, con evidenza della dinamica delle uscite e delle entrate/risparmi annuali. Non viene considerato il costo della diagnosi energetica, che al termine dei lavori viene rimborsata interamente nei limiti della spesa ammessa.

I due grafici del foglio "INPUT & OUTPUT", che sintetizza il quadro economico complessivo, riportano l'andamento delle uscite e delle entrate/risparmi, cumulate per determinare il tempo di rientro dell'investimento. L'orizzonte temporale considerato è di 15 anni, ritenuto congruo rispetto al ciclo di vita di alcuni investimenti (es. caldaia) e/o all'ipotesi di assenza d'interventi di manutenzione straordinaria.

Si specifica 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.

Sono rimesse comunque al tecnico le opportune valutazioni, ponderazioni e personalizzazioni in relazione alle caratteristiche.



DATI DI PROGETTO

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

SITUAZIONE DELL'EDIFICIO	
Num. Unità Abitative	20
Millesimi medi per ogni appartamento	50

DATI DA ANALISI TECNICA	
Vettore energetico	Metano
Consumo annuo in bolletta (intero edificio)	30.000 mc o l
Costo vettore energetico per unità di misura	0,80 €/mc o €/l
Spesa energetica stimata in assenza intervento	24.000 €
Risparmio energetico stimato (diagnosi)	40%
Risparmio energetico annuo stimato corrispondente a	12.000 mc o l 9.600 €

COSTO STIMATO INTERVENTO (EURO)	
CONDOMINIO	
COSTO LAVORI (IVA compresa)	€ 270.000 di cui:
75%	€ 270.000
70%	
65%	
50%	
....	
risparmio fiscale	€ 202.500
CONSULENZE (IVA/oneri inclusi)	€ 27.000 di cui:
Spese tecniche	€ 20.250
agevolabili PAT	€ 4.050
(max) altro	€ 2.700
contributi PAT	90% € 24.300
COSTO TOTALE	€ 300.000

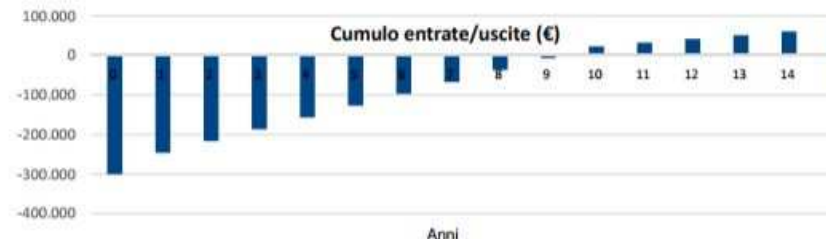
FINANZIAMENTO DIRETTO E RICHIESTA DI MUTUO (€)	
COSTO TOTALE (lavori e spese tecniche)	300.000 €
INVESTIMENTO DIRETTO CONDOMINIO	300.000 €
MUTUO CONDOMINIO	0 €
Oneri per interessi	0 €
contributo PAT	0 €
Interessi a carico del condominio	0 €

RISULTATI



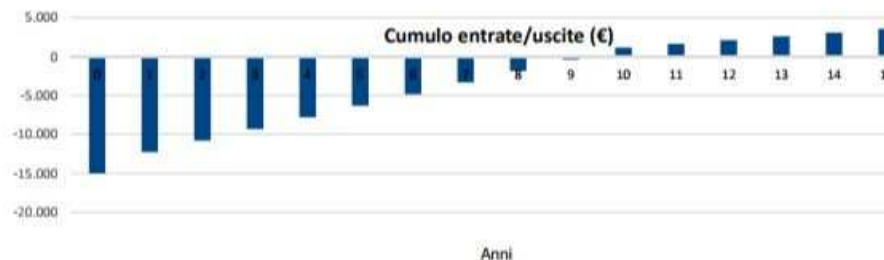
CONDOMINIO

Euro	Uscite	Entrate/ Risparmi	Totale
Investimento (anno 0)	-€ 300.000	-	-€ 300.000
nel 1° anno	€ 0	€ 54.150	€ 54.150
dal 2° al 10° anno	€ 0	€ 29.850	€ 29.850
dal 10° anno	-	€ 9.600	€ 9.600



SINGOLO APPARTAMENTO / dato medio

Euro	Uscite	Entrate/ Risparmi	Totale
Investimento (anno 0)	-€ 15.000	-	-€ 15.000
nel 1° anno	€ 0	€ 2.708	€ 2.708
dal 2° al 10° anno	€ 0	€ 1.493	€ 1.493
dal 10° anno	-	€ 480	€ 480



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.

Procedura consigliata e verbalizzazione per la realizzazione di interventi straordinari condominiali ricorrendo alle agevolazioni fiscali nazionali e ai contributi della Provincia autonoma di Trento

Esempio pratico di verbale della prima assemblea:

VERBALE DI ASSEMBLEA (Specificare se Ordinaria o Straordinaria)

(C.c., art. 1136)

- Condominio ABC -

Verbale di assemblea

Oggi XX/XX/201X alle ore .HH:MM presso (NOME) in Via (...), si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condòmini dello stabile ABC sito in (CITTA'), indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condòmini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. *Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio: valutazioni ed eventuale incarico ad un professionista*

L'assemblea elegge a Presidente YYY, che chiama a fungere da segretario ZZZ. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore HH:MM, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mil.
a		(NUMERO)
b		(NUMERO)
c		(NUMERO)
d		(NUMERO)

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. X condòmini su un totale di nr. X convocati, per complessivi millesimi (NUMERO) del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG. Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'OdG.

Punto 1* - Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio: valutazioni ed eventuale incarico ad un professionista

L'assemblea delibera di affidare l'incarico per la diagnosi energetica e per la valutazione dello stato di salute del condominio, al (*anagrafica del tecnico incaricato*) come da preventivo illustrato integralmente all'assemblea per un importo di € 000,00, incluse imposte ed oneri di legge. La spesa, interamente anticipata dal condominio, sarà successivamente rimborsata al 50%, previa accettazione da parte di APIAE della domanda di contributo, come previsto dalla L.P. 2012, n.20, e per il quale l'amministratore presenterà apposita richiesta. Per quanto riguarda la verifica dello stato di salute del condominio, dovranno essere valutate, in particolare, le condizioni de (*elenco degli eventuali approfondimenti specifici richiesti*). Successivamente, il professionista illustrerà ai condòmini, nel corso di un'apposita assemblea, i risultati delle sue analisi ed elaborazioni.

Alle ore HH:MM si perviene alla votazione:

Favorevoli: (NOME) (mil.(NUMERO)), (NOME) (mil.(NUMERO)), (NOME) (mil.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mil.(NUMERO)), (NOME) (mil.(NUMERO)), (NOME) (mil.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mil.(NUMERO)), (NOME) (mil.(NUMERO)), (NOME) (mil.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mil) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mil) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mil)

Delibera approvata.

Alle ore HH:MM, non avendo altri argomenti da trattare, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

Il Segretario

Eventi Categorie

- 19.10.2017: Festival delle Professioni – tutte le categorie
- 02.02.2018: Evento lancio – tutte le categorie
- 16.03.2018: Evento di categoria – Collegio geometri
- 18.05.2018: evento di categoria – Anaci
- 18.05.2018: evento di categoria – Confaico
- 21.06.2018: Evento di categoria – Associazione Artigiani
- 30.11.2018: Workshop fiscalità – tutte le categorie
- 14.12.2018: Workshop contrattualistica – tutte le categorie



Eventi verso la popolazione

Varie date: Stand

21.09.2018: Spettacolo convegno - Muse

IL TUO CONDOMINIO GREEN
Istruzioni per renderlo
+ vivibile + verde - costoso

Spettacolo-convegno
sull'efficienza energetica
e gli incentivi provinciali
per la riqualificazione

"L'inquilino"
Diego Parassole
Comico di Zelig

"Che Bio ce la mandi buona"
spettacolo con Diego Parassole

- ✓ Incentivi, vantaggi per l'ambiente, risparmi. Tavola rotonda con Fabio Berlanda, Katiuscia Ero e Emilio Tonetta
- ✓ Domande: la parola ai condomini
- ✓ Brindisi e stand informativi

Iscrizioni fino ad esaurimento posti
su www.eventofrite.it, cercando
l'evento "Il tuo condominio green"

Per informazioni:
0461 497307
www.energia.provincia.tn.it

21 settembre 2018, ore 19:30
MUSE - Museo delle Scienze di Trento
Tutta la cittadinanza è invitata



Corso «Riqualficazione ambientale dell'edilizia privata: ripartire dai condomini»



UNA GRANDE OPPORTUNITÀ DI ALTA FORMAZIONE
CORSO INTERDISCIPLINARE

“Riqualficazione ambientale dell'edilizia privata: ripartire dai condomini”

18.01.2018-19.04.2018



DESTINATARI: architetti, geometri, ingegneri, periti, artigiani, imprese artigiane e addetti imprese artigiane, amministratori di condominio, ESCO (Energy Service Company), commercialisti, consiglieri o responsabili formazione professionale continua degli ordini professionali delle categorie sopra riportate, rappresentanti Confindustria, rappresentanti ANCE, rappresentanti istituti bancari

ISCRIZIONI: dal 11.12.2017 al 15.12.2017

QUOTE DI ISCRIZIONE: interamente coperte da borse di studio poste a disposizione dalla P.A.

POSTI LIMITATI: per le CATEGORIE sopra citate, soggetti a REQUISITI DI ACCESSO e GRADUATO

CONTENUTI, PROGRAMMA, DOCENTI: vedi progetto didattico allegato

Al termine tutti i partecipanti verranno integrati nella rete interdisciplinare sulla riqualficazione ambientale dei condomini promossa dal Progetto LIFE IP PREPAIR e dal Tavolo Condomini



3 edizioni
100 partecipanti



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

interventi concreti per il tuo condominio

INVESTI NEL TUO CONDOMINIO

IL TUO CONDOMINIO GREEN

MISURE DI AGEVOLAZIONE **contributi** VANTAGGI OTTENUTI

ORA PUOI FARLO!

① PROVINCIALI: CONTRIBUTI SUL PROCESSO ANTERIORE I LAVORI E SULL'EVENTUALE MUTUO

Hanno diritto i condomini (immobili con almeno 5 unità abitative) costruiti prima del 14 ottobre 1993, dotati di amministratore e interessati alla ristrutturazione e alla riqualificazione energetica.

Condomini
- con almeno 5 unità abitative
- costruiti prima del 1993
- dotati di amministratore

A Il costo della diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio

B Il costo per la progettazione e l'assistenza tecnica degli interventi
specificare

C La copertura degli interessi derivanti da mutui stipulati con Le banche convenzionate

D Credito d'imposta per i lavori di riqualificazione
per interventi sulle detrazioni

alle stesse condizioni?

Il mutuo condomini può essere esteso alle parti private per gli interventi di efficientamento sugli infissi e sulle caldaie autonome che il proprietario realizza in autonomia all'interno del proprio appartamento.

+ INSERIRE (PAGINA) SLIDE AGGIUNTIVA: SI VEDA FARE

20 E PAT SUGGERIS
20 E PAT PROGETTAZ
DE ENER IN 10 ANN

IL TUO CONDOMINIO GREEN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

INVESTI NEL TUO CONDOMINIO

Incentivi provinciali e nazionali per gli interventi nel tuo condominio

I vantaggi della riqualificazione:

- Benefici economici
- Miglioramento del benessere abitativo
- Incremento del valore dell'immobile e aumento dell'attrattività degli immobili a reddito
- Opportunità per la messa a norma dell'edificio

Incentivi complementari:

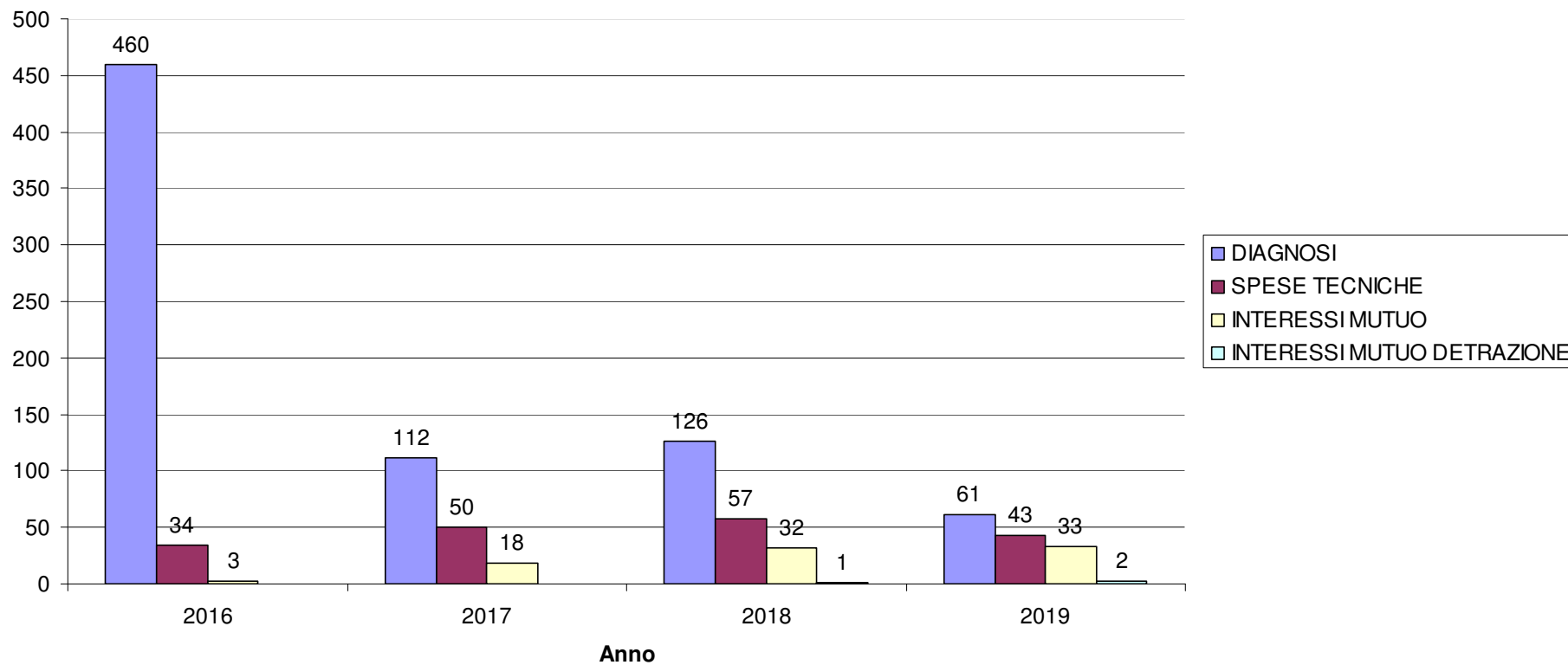
PROVINCIALI	+	NAZIONALI
<ul style="list-style-type: none"> Diagnosi energetica FINO AL 100% Progettazione e assistenza tecnica FINO AL 90% Interessi sul mutuo FINO AL 90% 		<ul style="list-style-type: none"> Detrazioni sui serramenti Detrazioni per lavori su parti comuni dei condomini FINO AL 75%

2016-2019				
TIPOLOGIA CONTRIBUTO a favore di condomini	n° domande presentate	contributi concessi	spesa lavori esposta in domanda	importo mutui previsti da stipulare
DIAGNOSI - Scheda A	759	1.091.038,20		
SPESE TECNICHE - Scheda B	184	1.547.129,82	24.705.977,75	
INTERESSI MUTUO - Scheda C	86	1.679.041,29		15.488.612,40
INTERESSI MUTUO PER CESSIONE DEL CREDITO - Scheda D	3	79.360,68		550.679,65
T O T A L I	1.032	4.396.569,99	24.705.977,75	16.039.292,05

Fattore leva di circa 1:6



Numero domande presentate



TIPOLOGIE DI INTERVENTI FINANZIATI



	Impianto di riscaldamento	Involucro	Interventi combinati	TOTALE
2016	19	3	2	24
2017	27	11	1	39
2018/2019	9	25	4	38



Supporto allo sviluppo di un mercato dedicato

- Amministratori: rafforzamento ruolo di facilitatori del processo
- Tecnici: rafforzamento del ruolo all'interno delle assemblee
- Imprese: supporto alla strutturazione di network di imprese locali

Studio di meccanismi di supporto per credito alle piccole-medie imprese

- Nuovi operatori: analisi dell'impatto dell'ingresso di nuovi operatori di mercato e di nuovi meccanismi

Comunicazione

- Edu-comunicazione ampia verso la cittadinanza
- Diffusione del marchio "Il tuo Condominio Green"

INVESTI NEL TUO CONDOMINIO
i provinciali e nazionali per gli interventi nel tuo condominio

Benefici condominiali:

- Benefici condominiali
- Miglioramento del benessere abitativo
- Incremento del valore dell'immobile e aumento degli immobili a reddito
- Opportunità per la messa a norma dell'edificio

Incentivi complementari:

PROVINCIALI

- Contributo economico fino al 50%
- Contributo economico fino al 50%
- Contributo economico fino al 50%

NAZIONALI

- Detrazioni sui serramenti
- Detrazioni per lavori su parti comuni dei condomini **FINO AL 75%**

La riqualificazione energetica dei condomini non è mai stata così vantaggiosa!

Sinergie e collaborazioni internazionali

Coinvolgimento in progetti europei come osservatori e progetti pilota di strumenti di ingegneria finanziaria:

- Energy Efficiency Mortgages: definizione del prodotto bancario dei **mutui per l'efficienza energetica**
- H2020 SMARTER, definizione del prodotto bancario dei **mutui verdi**
- H2020 Ren-on-Bill, definizione del prodotto di finanziamento per la riqualificazione energetica basato su **schemi di debito incardinati sulle bollette energetiche**

IL TUO CONDOMINIO GREEN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO TRENTINO

INVESTI IN UN CONDOMINIO

Incentivi provinciali e nazionali per gli interventi nel tuo condominio

I vantaggi della riqualificazione:

- Miglioramento del benessere abitativo
- Opportunità per la messa a norma dell'edificio

Incentivi complementari:

PROVINCIALI	NAZIONALI
<ul style="list-style-type: none"> • Detrazioni sui mutui al 36% • Detrazioni sui mutui al 36% 	<ul style="list-style-type: none"> • Detrazioni sui serramenti • Detrazioni per lavori su parti comuni dei condomini FINO AL 75%

La riqualificazione energetica dei condomini non è mai stata così vantaggiosa!

Conferma incentivo per il 2020 e anni a seguire

Obiettivi di mantenimento

- Struttura base degli incentivi
- Importanza diagnosi energetica

Obiettivi di miglioramento

- Ampliamento accesso del parco immobiliare
- Aumento richiesta efficientamento
- Semplificazione burocratica

IL TUO CONDOMINIO GREEN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

INVESTI NEL TUO CONDOMINIO

Incentivi provinciali e nazionali per gli interventi nel tuo condominio

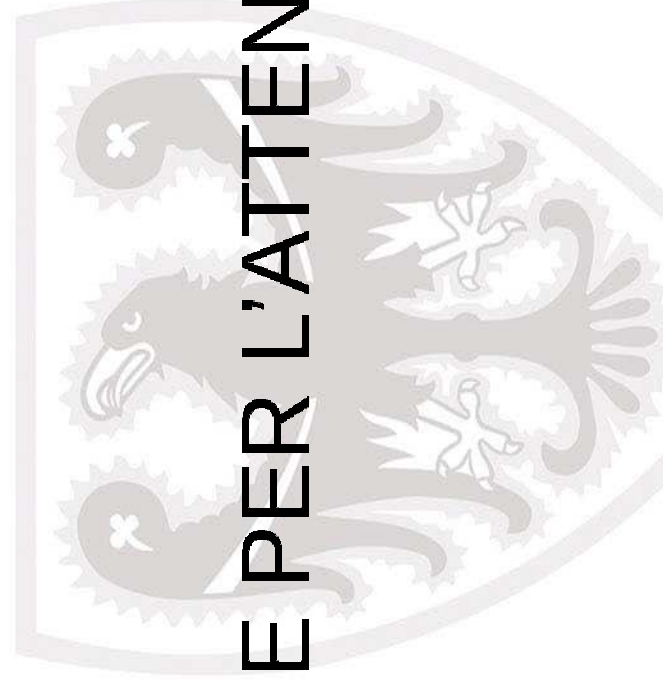
I vantaggi della riqualificazione:

Beneficiario	Miglioramento del benessere abitativo
Incremento del valore dell'immobile e aumento dell'attrattiva degli immobili a reddito	Opportunità per la messa a norma dell'edificio

Incentivi complementari:

PROVINCIALI • Detrazioni sui serramenti • Detrazioni per lavori su parti comuni dei condomini FINO AL 75%	NAZIONALI • Detrazioni sui serramenti • Detrazioni per lavori su parti comuni dei condomini FINO AL 75%
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La riqualificazione energetica dei condomini non è mai stata così vantaggiosa!



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Ing. Silvia Debiasi

Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e l'Energia

