

Il tuo condominio green incentivi provinciali per la riqualificazione energetica

I risultati del Tavolo Condomini e il materiale di supporto alle categorie

Ing. Francesco Gasperi
Direttore Tecnico Habitech
Coordinatore Tavolo Condomini



Trento, 2 febbraio 2018

Avvio Tavolo

Avvio Tavolo Condomini e
tavoli specifici organizzati

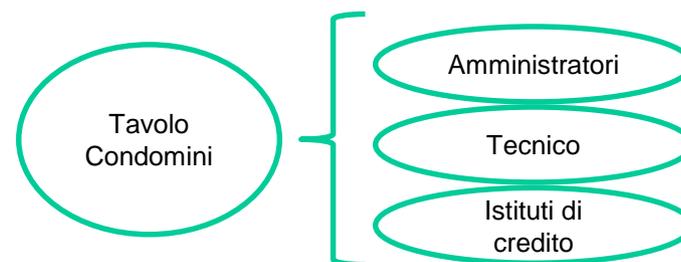
Passo 1: definizione Scopo
Passo 2: inizio collaborazioni
tra parti



APR-2017

Protocollo siglato da tutti i componenti il Tavolo

Tavolo plenario & «sotto-tavoli» di lavoro



Collaborazione attiva ai tavoli di lavoro





Strumenti tecnici?



Informazione ai condomini



Quali strumenti per amministratori e banche?



Come comunicare al meglio con tutta la filiera?



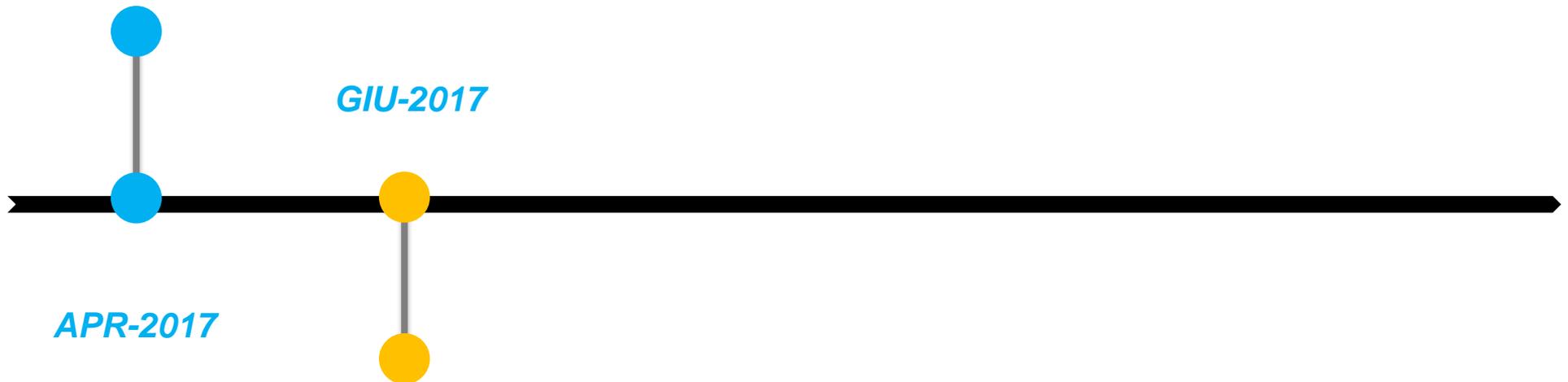
È necessario fare formazione alle diverse categorie sul territorio

Avvio Tavolo

Avvio Tavolo Condomini e
tavoli specifici organizzati

Passo 1: definizione Scopo

Passo 2: inizio collaborazioni
tra parti



Tool + Comunicazione

Collaborazione porta a
redigere la prima bozza del
Modello Tecnico Finanziario
e della prima bozza di
comunicazione per i
condomini



Strumenti tecnici?

Tool/Modello Tecnico Economico



Informazione ai condomini

Flyer Informativi e Poster



Quali strumenti per amministratori e banche?



Come comunicare al meglio con tutta la filiera?



È necessario fare formazione alle diverse categorie sul territorio

TOOL CONDOMINI

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



"TOOL CONDOMINI"



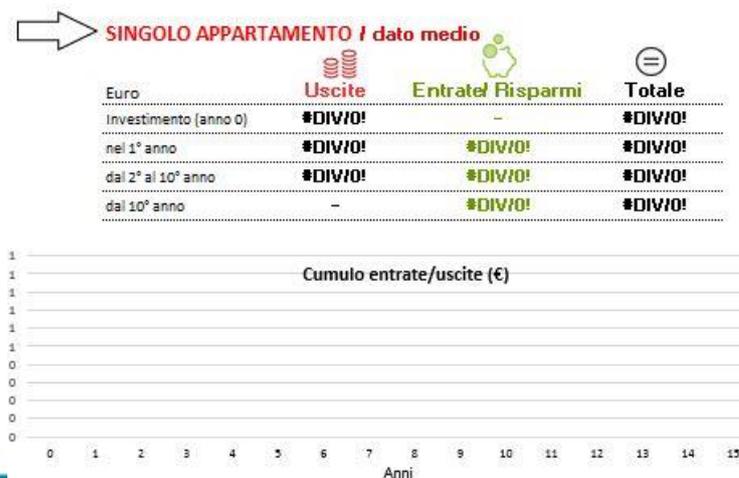
Lo strumento proposto intende fornire una **rappresentazione dei tempi di ritorno di un investimento** in riqualificazione dei condomini, a seguito della stima del costo dell'intervento e dei risparmi in bolletta conseguibili.

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
Detrazioni fiscali	70%	
	65%	
	50%	
	
<i>risparmio fiscale</i>		€ 202.500
CONSULENZE (IVA/oneri inclusi)		€ 27.000 di cui:
Spese tecniche		€ 20.250
agevolabili PAT		€ 4.050
(max) altro		€ 2.700
<i>contributi PAT</i>	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 €

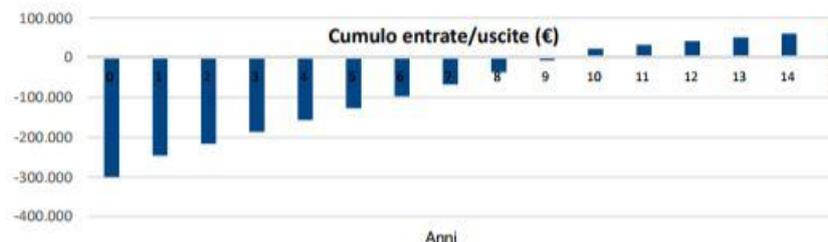


RISULTATI



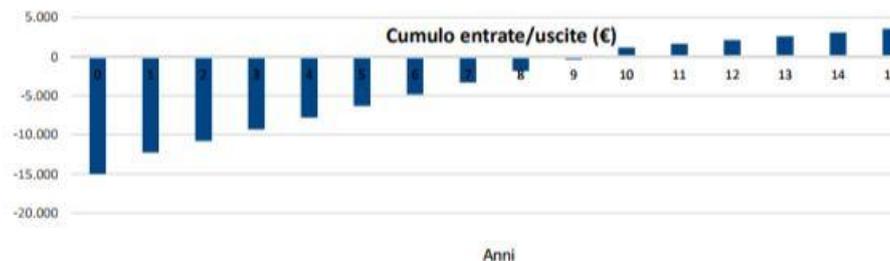
CONDOMINIO

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.

INFORMAZIONE: FLYER + POSTER

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
interventi concreti per il tuo condominio

INVESTI NEL TUO CONDOMINIO

IL TUO CONDOMINIO GREEN

*DE PAT SUGGERIS
DE PAT PROGETTAZ
DE BUA
IN 10 ANN*

MISURE DI AGEVOLAZIONE **contributi** VANTAGGI OTTENUTI
ORA PUOI FARLO!

① **PROVINCIALI**: CONTRIBUTI SUL PROCESSO ANTECEDENTE 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.

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 incrementare 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) SUE AGGIUNTIVA: SI VEDA MAIL

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%

TIMELINE TAVOLO CONDOMINI

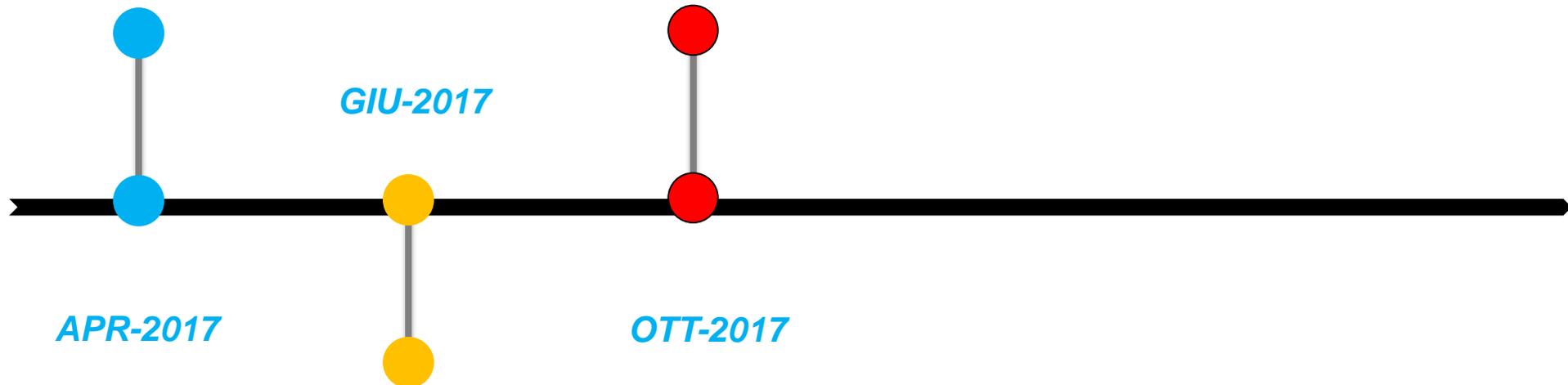
Avvio Tavolo

Avvio Tavolo Condomini e tavoli specifici organizzati

Passo 1: definizione Scopo
Passo 2: inizio collaborazioni tra parti

Eventi formativi e Procedure amministratori e banche

Evento Lancio per professionisti a Festival dedicato (19-ott).
I Vademecum sono pronti



Tool + Comunicazione

Collaborazione porta a redigere la prima bozza del Modello Tecnico Finanziario e della prima bozza di comunicazione per i condomini



Strumenti tecnici?

Tool/Modello Tecnico Economico



Informazione ai condomini

Flyer Informativi e Poster



Quali strumenti per amministratori e banche?

Vademecum Procedure



Come comunicare al meglio con tutta la filiera?



È necessario fare formazione alle diverse categorie sul territorio

VADEMECUM – PROCEDURE VERBALIZZAZIONE

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

Riqualificazione energetica e stato di salute del condominio: interventi straordinari e agevolazioni

PROCEDURE E PROPOSTE DI VERBALIZZAZIONE

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'O.D.G.

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, ai (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) (mill.(NUMERO)), (NOME) (mill.(NUMERO)), (NOME) (mill.(NUMERO)), ...
Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), (NOME) (mill.(NUMERO)), (NOME) (mill.(NUMERO)), ...
Astenuiti: (NOME) (mill.(NUMERO)), (NOME) (mill.(NUMERO)), (NOME) (mill.(NUMERO)), ...
Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

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

Il Presidente **Il Segretario**

Avvio Tavolo

Avvio Tavolo Condomini e tavoli specifici organizzati

Passo 1: definizione Scopo
Passo 2: inizio collaborazioni tra parti

Eventi formativi e Vademecum amministratori e banche

Evento Lancio per professionisti a Festival dedicato (19-ott).
I Vademecum sono pronti

GIU-2017

FEB-2018

APR-2017

OTT-2017

Tool + Comunicazione

Collaborazione porta a redigere la prima bozza del Modello Tecnico Finanziario e della prima bozza di comunicazione per i condomini

Sito dedicato - Avvio Corsi





Strumenti tecnici?

Tool/Modello Tecnico Economico



Informazione ai condomini

Flyer Informativi e Poster



Quali strumenti per amministratori e banche?

Vademecum Procedure



Come comunicare al meglio con tutta la filiera?

Eventi informativi tecnici + Sito



È necessario fare formazione alle diverse categorie sul territorio

Formazione / bando Prepair

Sito Internet:

<https://www.ufficiostampa.provincia.tn.it/Informazioni-agevolazioni-Condominio-green/Documentazione-di-supporto>

Sono riportate tutte le informazioni, la documentazione e i moduli per la presentazione delle domande di agevolazione provinciale in attuazione dell'art. 14 bis della Lp n. 20/2012 - Legge provinciale sull'energia - nonché gli strumenti formativi ed informativi, attivati con la firma del Protocollo d'intesa, approvato con deliberazione della Giunta provinciale.

Documentazione di supporto

Informazioni agevolazioni Condominio green

[Disciplina e modulistica per la richiesta dei contributi](#)

[Documentazione di supporto](#)

[Convenzionamento banche](#)

[Per informazioni](#)

La Provincia autonoma di Trento, con la firma del Protocollo d'intesa approvato con [Deliberazione della Giunta provinciale n. 1012/2017](#), ha attivato il Tavolo Condomini per la definizione di strumenti formativi ed informativi, che trovate in questa pagina.

Al Tavolo condomini hanno aderito gli ordini professionali, gli amministratori, le imprese artigiane e industriali, Habitech e le banche convenzionate.

DOCUMENTAZIONE RIVOLTA AI CITTADINI

- [Riqualificazione energetica dei condomini](#), guida sulle motivazioni e vantaggi per investire nella riqualificazione energetica
- [Poster "Investi nel tuo condominio"](#), locandina che riassume gli incentivi disponibili per la riqualificazione energetica dei condomini

DOCUMENTAZIONE PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

- [Procedure e proposte di verbalizzazione](#), guida di consultazione per gli amministratori condominiali

DOCUMENTAZIONE PER I TECNICI

- Tool condomini, strumento elettronico in grado di rappresentare i tempi di ritorno dell'investimento, una volta noti i costi e i risparmi previsti ([tool in formato xls](#)) - ([tool in formato ods](#))
Si riportano inoltre due esempi:
 - [Tool esempio esempio investimento condominio](#), dove si ipotizza che il costo dei lavori venga interamente coperto dal condominio, senza alcuna richiesta di mutuo
 - [Tool esempio mutuo banca tasso 3,5% intervento PAT 15%](#), dove si ipotizza che il costo dei lavori venga sostenuto grazie ad un mutuo richiesto ad una banca convenzionata, con un tasso di interesse pari al 3,5% e un limite massimo di contributo provinciale sugli interessi pari al 15% dell'importo del mutuo richiesto
- [Nota illustrativa](#)
- [Schema riepilogo diagnosi \(Pdf\)](#), che viene messo a disposizione dei tecnici incaricati quale schema di sintesi dell'analisi svolta sullo stato di salute del condominio/diagnosi energetica con tutti gli elementi richiesti dalla delibera provinciale.
NOTA: lo schema riporta i dati di riepilogo che devono essere presenti nella diagnosi: è comunque un prospetto non obbligatorio ma suggerito per agevolare i iter di valutazione e semplificare la rappresentazione dell'analisi all'Amministratore/Assemblea condominiale

Altro materiale di consultazione disponibile

Documenti Agenzia delle Entrate:

- [Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico](#) - L'Agenzia informa
- [Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali](#) - L'Agenzia informa

Esempi diagnosi:

- [Relazione di diagnosi energetica](#)
- [Relazione tecnica di calcolo](#)
- [Verifica dello stato di salute](#)



Eventi Categorie

+

Festival delle Professioni (19/10/2017)

Formazione
Corso Ecoopera su progetto
LIFE IP PREPAIR

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 non artigiane, amministratori di condominio, ESCO (Energy Service Company), commercialisti, consiglieri e/o responsabili formazione professionale continua degli ordini professionali delle categorie sopra riportate, rappresentanti Confindustria, rappresentanti ANCE, rappresentanti istituti bancari

ISCRIZIONI: dal 1.12.2017 al 15.12.2017

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

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

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

Avvio Tavolo

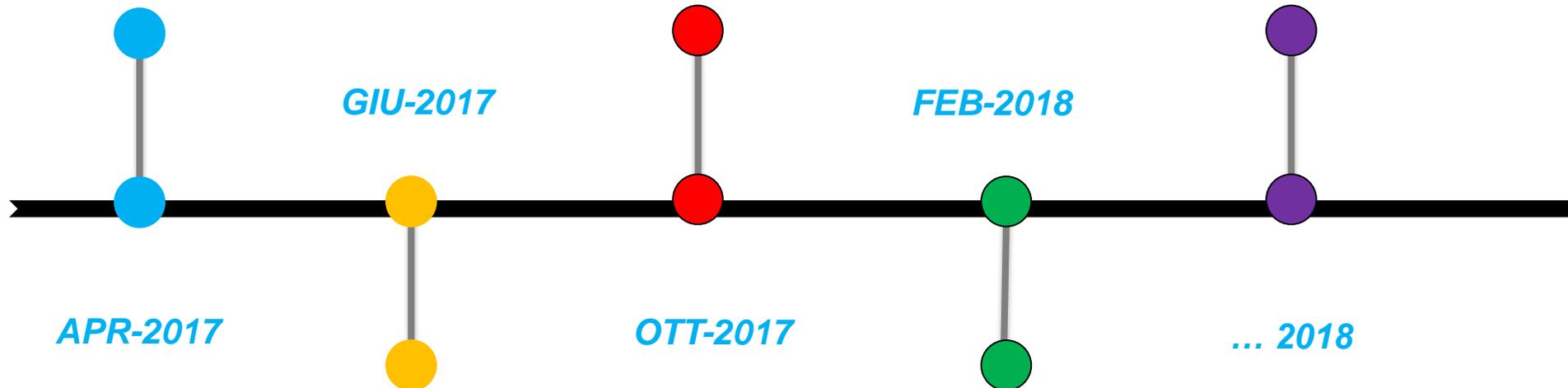
Avvio Tavolo Condomini e tavoli specifici organizzati

Passo 1: definizione Scopo
Passo 2: inizio collaborazioni tra parti

Eventi formativi e Vademecum amministratori e banche

Evento Lancio per professionisti a Festival dedicato (19-ott).
I Vademecum sono pronti

Eventi sul territorio (Comunicazione ed Informazione)



Tool + Comunicazione

Collaborazione porta a redigere la prima bozza del Modello Tecnico Finanziario e della prima bozza di comunicazione per i condomini

Sito dedicato - Avvio Corsi

TAVOLO CONDOMINI

Scala dell'investimento per gli edifici privati:

15000 condomini in provincia

RICHIESTE AD OGGI:

Diagnosi energetiche: 540 circa

Spese tecniche: 80 circa

Interessi sul mutuo: 20 circa



Grazie per l'attenzione

Francesco Gasperi
Direttore Tecnico Habitech

Contatti

francesco.gasperi@dttn.it
+39 0464 443450