

BRESCIA RENOVATION WAVE

Ovvero come districarsi tra gli incentivi per la rigenerazione del costruito

Report dei tavoli di lavoro – novembre/dicembre 2020

Comune di Brescia

Assessorato all'Urbanistica, Edilizia e Pianificazione
per lo sviluppo sostenibile

Settore Trasformazione Urbana e Urban Center



Con il supporto di **Green Building Council Italia**



Sommario

BRESCIA RENOVATION WAVE.....	1
Il contesto delle politiche in atto.....	2
L’obiettivo del workshop.....	2
I tavoli di lavoro.....	2
Gli organizzatori e gli ospiti.....	3
Il report.....	3
Tavolo tecnico progetto esecuzione.....	4
Obiettivo dell’incontro.....	4
Sintesi della discussione.....	4
Proposte per superare le barriere.....	6
Tavolo sulle questioni del credito.....	8
Obiettivo dell’incontro.....	8
Sintesi della discussione.....	8
Proposte per superare le barriere.....	11
Tavolo sulle questioni decisionali.....	12
Obiettivo dell’incontro.....	12
Sintesi della discussione.....	12
Proposte per superare le barriere.....	14
Barriere e proposte.....	14
Elenco degli enti o associazioni partecipanti ai tavoli.....	16
Il sistema di indicatori per la valutazione degli impatti della riqualificazione in città.....	17

Il contesto delle politiche in atto

L'Unione Europea, nell'ambito del Green New Deal, ha promosso la cosiddetta Renovation Wave con l'obiettivo di raddoppiare i tassi di riqualificazione edilizia nei prossimi 10 anni, per ridurre i consumi e aumentare la qualità della vita.

La Renovation Wave darà priorità a tre settori: decarbonizzazione dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento, lotta alla povertà e all'inefficienza energetica, ristrutturazione dell'edilizia pubblica (scuole, ospedali, uffici).

Il Decreto Rilancio, emanato dal Presidente della Repubblica il 19 maggio 2020, contenente le misure urgenti per salute, lavoro ed economia per fare fronte all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha previsto, tra le altre misure, il lancio del cosiddetto Superbonus, un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus). Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

L'obiettivo del workshop

Per supportare i propri cittadini e gli stakeholder nell'utilizzo delle misure previste da questo rinnovato quadro politico, l'Amministrazione del Comune di Brescia ha deciso di accompagnare la cittadinanza nei processi puntuali di rigenerazione urbana, anche attraverso adeguati strumenti e attività di comunicazione.

Di qui nasce l'idea di sviluppare un percorso di dialogo a tre tappe per affrontare il tema della riqualificazione della città analizzando in particolare le barriere all'attuazione del Superbonus 110% e le proposte di buone pratiche per superarle, anche portando i cittadini a conoscenza di iniziative di organizzazioni locali e di amministrazioni comunali che stanno svolgendo un simile percorso su altri territori.

I tavoli di lavoro

I tavoli di lavoro sono stati organizzati attorno a tre temi principali:

- Tavolo tecnico progetto – esecuzione per incontrare il mondo delle imprese e delle professioni
- Tavolo sulle questioni del credito per incontrare i soggetti del mondo del credito e della finanza
- Tavolo sulle questioni decisionali per incontrare gli amministratori di condominio e i proprietari degli immobili

Gli incontri si sono svolti in modalità virtuale attraverso la piattaforma zoom.

Complessivamente hanno partecipato 33 soggetti, di cui alcuni a più di un incontro in rappresentanza di 19 organizzazioni della filiera

Gli organizzatori e gli ospiti

Il workshop è stato organizzato dal Settore Trasformazione Urbana del Comune di Brescia con il supporto di Green Building Council Italia.

Sono state invitate a dialogare le principali associazioni e organizzazioni attive nel territorio bresciano che rappresentano gli stakeholder locali per imprese, professionisti, settore finanziario, amministratori di condominio, proprietari, utilities, associazioni di categoria.

Tra i soggetti esterni invitati a condividere le loro buone pratiche hanno partecipato:

- Claudia Carani di AESS Modena, che ha presentato alcune iniziative per la riqualificazione degli edifici
- Giovanni Vicentini del Comune di Padova, che ha presentato le attività sviluppate nell'ambito dei progetti internazionali ed in particolare del progetto PadovaFITexpanded
- Marino Paneghel di SINLOC, che ha presentato la Piattaforma SiBonus di Infocamere e Sinloc
- l'Arch. Enzo Cattarina per GBC Italia, che ha presentato il protocollo Condomini di GBC Italia insieme a due casi applicativi
- Marco Caffi di GBC Italia, che ha presentato due progetti europei collegati allo sviluppo di prodotti finanziari per facilitare l'acquisto di edifici efficienti dal punto di vista energetico e sostenibili (EEMAP e SMARTER) e i protocolli di certificazione di GBC Italia

Il report

Il report riassume i risultati dei tre incontri con gli stakeholder della città, organizzati dal Comune di Brescia in collaborazione con Green Building Council Italia, nel quadro dell'attuazione della Renovation Wave sul territorio comunale.

Il documento inoltre propone un sistema di indicatori per valutare gli impatti (ambientali e economici e sociali) degli interventi di riqualificazione degli edifici rispetto al raggiungimento degli obiettivi delle politiche locali e nazionali, sviluppato nell'ambito del progetto Build Upon².

Il report propone infine un'iniziativa di World Green Building Council che invita le città a formalizzare un impegno per la decarbonizzazione degli edifici al 2030 e al 2050, nel quadro di un movimento mondiale per il raggiungimento degli obiettivi posti dagli Accordi di Parigi.

Tavolo tecnico progetto esecuzione

Target group: professionisti e imprese

Data: 24/11/2020

Ora: 10:30 – 12:30

Collegamento Zoom

Obiettivo dell'incontro

Il meeting ha analizzato le barriere riscontrate dai professionisti e dalle imprese nell'attuare le misure di riqualificazione degli edifici sul territorio bresciano e le possibili soluzioni per superarle.

Sintesi della discussione

Si riportano i punti di vista espressi dai rappresentanti di ciascuna categoria di stakeholder, raggruppati per tematiche comuni: barriere legislative, amministrative, tecniche, e di comunicazione.

Aspetti legislativi

Il decreto relativo al Superbonus è poco chiaro rispetto alle responsabilità di ogni attore della filiera nel processo di riqualificazione. L'Agenda delle Entrate si riserva 8 anni per controllare il procedimento, pertanto potrebbero esserci difficoltà nel ripartire le responsabilità a una tale distanza di tempo dalla conclusione dei lavori.

Non è chiaro come il terzo settore possa accedere a queste agevolazioni.

È necessario fare rete tra i soggetti per ottenere chiarimenti.

Limiti amministrativi

La principale criticità riscontrata da più soggetti è la questione delle tempistiche di autorizzazione degli interventi rispetto alle necessità di ridurre i tempi tecnici per poter fare richiesta delle agevolazioni finanziarie del Superbonus. Il tema dei tempi di autorizzazione è collegato a quello delle verifiche di abitabilità/agibilità degli immobili, alle sanatorie e in generale alla conformità/compatibilità edilizia degli immobili sottoposti a riqualificazione. Nel caso delle bonifiche, inoltre, il costo collegato non dovrebbe ricadere sull'impresa che realizza i lavori per il Superbonus.

È stata sottolineata la necessità di prestare attenzione alle potenziali speculazioni e alla necessità di coinvolgere le assicurazioni nel processo, a garanzia dell'intervento nel lungo periodo.

Si sono inoltre riscontrate incongruenze tra la limitazione delle possibilità di intervento prevista dal regolamento edilizio (profilo delle facciate, altezza dei fabbricati) e le necessità previste per attuare gli interventi tecnici sull'involucro edilizio.

Da un punto di vista strettamente operativo, l'archivio cartaceo delle pratiche comunali non agevola il reperimento dei progetti e della documentazione dello status quo, soprattutto a causa della chiusura degli uffici comunali per fronteggiare la pandemia da COVID19.

Barriere tecniche

La necessità più rilevante sollevata nella discussione è quella di garantire la qualità degli interventi.

La qualità della progettazione dovrebbe essere dimostrata con la certificazione delle prestazioni espresse in fase di progetto, l'esecuzione dovrebbe includere la posa certificata dei sistemi tecnologici da parte di posatori qualificati e l'utilizzo di materiali certificati. Nasce quindi la necessità di controllare le competenze dei progettisti e delle imprese coinvolti negli interventi, di strutturare le imprese con uffici tecnici interni in grado di coprire diverse competenze e di costruire dei percorsi di acquisizione di queste competenze per le PMI, che normalmente hanno più difficoltà ad accedere alla formazione.

Un secondo aspetto importante è collegato alla effettiva possibilità di raggiungere i requisiti tecnici per ottenere gli incentivi (il salto di due classi energetiche), bisogna infatti verificare il contributo del teleriscaldamento di Brescia nel calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici e quanto influisce nella possibilità di migliorare le prestazioni del costruito. A questo aspetto è collegato il tema del doppio APE a cui i tecnici devono fare riferimento, L'APE nazionale e quello della Regione Lombardia.

Un terzo aspetto rilevante è rappresentato dalla necessità di considerare gli interventi previsti per ottenere il Superbonus come un'opportunità di prevedere una riqualificazione complessiva dell'edificio, che includa anche altri aspetti come l'adeguamento sismico, la riduzione degli impatti sulla qualità dell'aria, la riduzione dei consumi di acqua, l'aggiornamento degli impianti e l'integrazione di nuove tecnologie (es. fibra internet). Per questo è necessario che la progettazione sia affrontata in modo integrato, per coordinare gli interventi in fase progettuale e il lavoro delle imprese in cantiere.

Barriere finanziarie

Riguardo gli aspetti finanziari la discussione si è concentrata sul problema del credito: le grandi imprese possono farsi carico del costo degli interventi ma devono essere supportate da strumenti finanziari adeguati, le piccole imprese hanno difficoltà a farsi carico del credito e quindi potrebbero restare escluse da questo mercato.

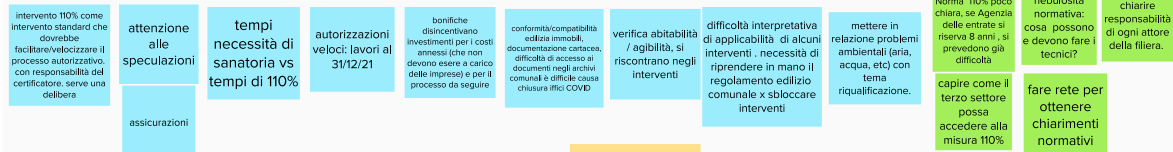
Disinformazione degli utenti finali

Il problema principale nel rapporto tra i tecnici e i proprietari degli immobili è collegato all'incomprensione della misura da parte di questi ultimi a cui arriva il messaggio che gli interventi sono "a costo zero". È necessario migliorare l'informazione degli utenti finali sui costi del Superbonus e sul fatto che si tratta di un processo di manutenzione dell'edificio a lungo termine, che può prevedere pertanto anche altri interventi quali l'adeguamento strutturale, impiantistico, l'aggiornamento tecnologico, etc.

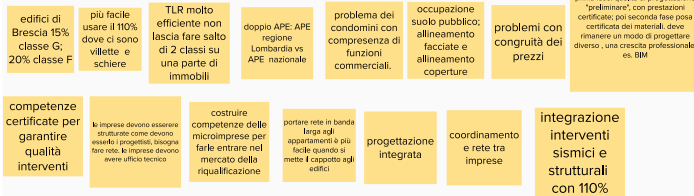
BRESCIA RENOVATION WAVE

Oppure come districarsi tra gli incentivi per la rigenerazione del costruito

Barriere amministrative /organizzative



Barriere sulle competenze tecniche



Barriere finanziarie

cofinanziamento statale (detrazioni) per completare fondi europei

piccole imprese hanno problema del credito

le imprese mettono in campo il capitale ma devono essere supportate dalla finanza, evitare gli speculatori

Barriere di comunicazione/ comprensione

verificare il messaggio che arriva all'utente finale: "casa gratis"

informare la proprietà che si sta iniziando un processo a lungo termine di rinnovamento dell'abitare

Risultati della discussione

- Ridurre i tempi autorizzativi/ avere tempi certi
- Chiarire responsabilità su agibilità/bonifiche/sanatorie
- Analizzare i vincoli urbanistici architettonici
- Innovare l'organizzazione e le competenze dei professionisti e le imprese per garantire/verificare qualità dei progetti e degli interventi
- Progettazione integrata: rete tra professionisti e imprese
- Deep renovation: non solo EE ma anche qualità ambientale e attenzione alle risorse + interventi sismici (complessità, costi, coinvolgimento professionalità diverse e residenti)

Appunti sugli interventi dei partecipanti raccolti durante il workshop del 24/11/2020

Proposte per superare le barriere

Durante la discussione i partecipanti sono stati invitati a formulare delle proposte per superare le difficoltà tecniche emerse e a definire cosa si aspettano dalla pubblica amministrazione a supporto del processo. Le proposte sono sintetizzate di seguito.

1. Barriere e soluzioni Tecnico Amministrative

▪ Vincoli/complessità normativi:

- Complessità del Superbonus 110% - fare rete per presentare richieste interpretative comuni all'agenzia entrate
- Chiarire quali siano i beneficiari della misura – es. enti del 3° settore
- Risoluzione di specifici aspetti locali come la chiara definizione del valore di conversione in energia primaria del teleriscaldamento e il suo impatto sull'ammissione degli interventi al Superbonus

▪ Tempi autorizzativi:

- Attivare una corsia preferenziale per i progetti di applicazione del Superbonus 110%

2. Barriere e soluzioni per migliorare le competenze

▪ Riqualificazione profonda e non solo energetica (strutturale, sociale, connettività):

- L'università sta lavorando per aggiornare i propri percorsi di studio e sta già proponendo corsi e ricerche in tale direzione

▪ Innovazione per progettisti ed imprese:

- Attrezzarsi per proporre soluzioni tecniche più complesse

▪ Integrazione del processo di progettazione:

- Far comprendere che il Superbonus 110% non è di valore in quanto permette di avere delle opere gratis ma perché attiva un processo virtuoso che deve essere di qualità)

3. **Responsabilità**

- Attività di certificazione dei tecnici:
 - Aggiornare e chiarire le asseverazioni e certificazioni urbanistiche richieste
- Coordinamento imprese –progettisti:
 - Fare rete fra i diversi soggetti in modo da condividere interpretazioni, modalità di operare

Tavolo sulle questioni del credito

Target group: credito e finanza

Data: 26/11/2020

Ora: 10:30 – 12:30

Collegamento Zoom

Obiettivo dell'incontro

il meeting intende approfondire la discussione sulle barriere finanziarie

il meeting ha analizzato le barriere finanziarie all'attuazione degli interventi supportati dalle detrazioni fiscali e le possibili soluzioni per superarle.

Sintesi della discussione

Si riportano i punti di vista espressi dai rappresentanti di ciascuna categoria di stakeholder: imprese, committenti e proprietari degli immobili, amministratori di condominio, professionisti/progettisti, settore finanziario.

Il punto di vista delle imprese

Non sono chiari a tutti i soggetti (imprese, proprietari) quali siano tutti i passaggi per ottenere il Superbonus, ci sono infatti tempi di approvazione e costi di istruttoria delle pratiche che devono essere sostenuti prima dell'inizio dei lavori, e il proprietario e/o l'impresa deve avere una liquidità per partire con i lavori.

Il decreto prevede una rigida fascia di prezzi per gli interventi per ottenere il Superbonus, è quindi necessario controllare i reali costi di realizzazione delle opere per verificare la fattibilità dell'intervento.

Le imprese inoltre hanno necessità di ottenere un prestito ponte per riuscire a coprire i costi di intervento.

Gli istituti bancari hanno sviluppato piattaforme indipendenti per gestire la domanda di cessione del credito e l'attivazione del Superbonus, in particolare per il caricamento della documentazione necessaria (dati e progetti). Il costo di gestione delle piattaforme, intorno ai 1000 euro, è di fatto a carico del proprietario o dell'impresa che realizza l'intervento, mentre i dati sono utili alla banca, pertanto questi costi non dovrebbero ricadere sui primi. Alcune banche si appoggiano a piattaforme gratuite, ma sono poche e non c'è molta possibilità di scelta dell'istituto finanziario a cui rivolgersi (principalmente Banca Intesa, Unicredit)

L'associazione artigiani sottolinea la necessità di uno sportello per le imprese per dare garanzie sull'accesso ai contributi e sulla disponibilità del credito per coprire i costi. Confartigianato propone un accordo con le banche per tutelare le imprese.

Committenti e proprietari degli immobili

I principali dubbi lato proprietà riguardano innanzi tutto la comprensione del funzionamento della misura e di quale sia lo sforzo economico richiesto al committente/proprietario. Bisogna inoltre chiarire che non si trattano di soli interventi di riqualificazione energetica ma che vi sono altri aspetti, non compresi nel Superbonus, che possono essere interessati da altre misure di agevolazione con percentuali di rimborso differenti oppure completamente a carico del committente/proprietario.

Inoltre, non è chiaro cosa succede nel caso in cui i costi di realizzazione sono più elevati di quelli previsti in fase di progetto, se saranno comunque sostenuti dalla banca oppure no, e che cosa succede nel caso in cui la verifica dell'agenzia delle entrate non autorizzi l'agevolazione fiscale.

Amministratori di condominio

La gestione del Superbonus per i condomini è complessa perché la cessione del credito dipende dalla capacità fiscale dei singoli proprietari di ogni appartamento. Inoltre, nel caso di proprietari che non possono contribuire con il proprio credito, si presuppone un comportamento solidale tra i condomini che difficilmente avviene.

Infine, la presentazione di una proposta di intervento di riqualificazione a livello di condominio implica la presentazione di un progetto e di un piano finanziario a supporto del preventivo che deve essere approvato in assemblea condominiale.

Il punto di vista dei professionisti/progettisti

Collegato al punto precedente, i progettisti necessitano che sia considerata nel processo la professionalità necessaria per svolgere la progettazione preliminare e i preventivi, che potrebbe non essere ripagata se la domanda di ammissione alla detrazione non va a buon fine.

Il professionista deve identificare tutti i costi dell'intervento e quali sono ammessi per la detrazione fiscale, l'utente finale deve essere consapevole che potrebbe dover coprire parte dei costi, se si interviene con una riqualificazione profonda.

Inoltre, il professionista deve poter dialogare con banche e commercialisti preparati, per valutare la possibilità di ottenere un prestito ponte.

Difficoltà del settore finanziario

Il dato di fatto da cui si parte è che gli immobili non sono più una garanzia di investimento per le banche a causa del crollo del mercato, pertanto la banca deve essere più cauta nell'erogare prestiti e mutui.

L'incertezza dell'ammissibilità degli interventi per l'agevolazione fiscale è un problema per le banche, perché si devono comportare in modo diverso se la domanda è approvata o no.

Per concedere un prefinanziamento, la banca ha bisogno di garanzie sull'adeguatezza degli immobili per gli interventi.

Una soluzione può essere quella di un prestito chirografario, che non richiede garanzie aggiuntive, in questo caso si può utilizzare un tasso fisso per coprire anche quanto non è coperto con l'agevolazione fiscale. Intesa SanPaolo propone un plafond per acquistare il credito annuale dell'impresa fino a fine 2021, al 91% su 110%

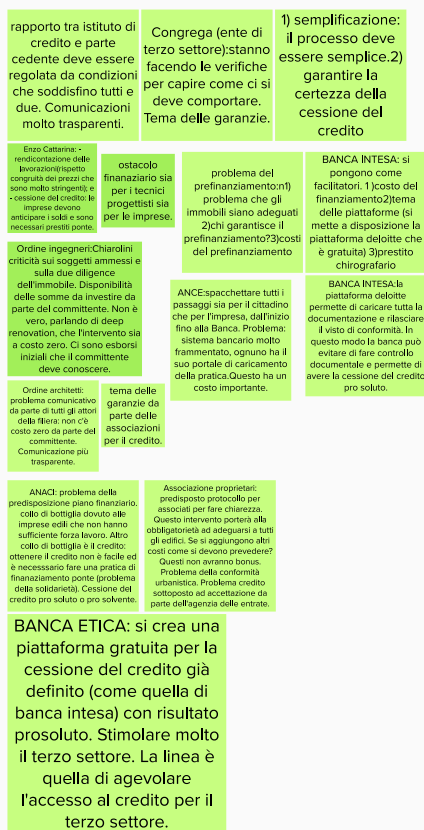
ad un prezzo predefinito, e mette a disposizione la piattaforma di Deloitte per la gestione delle pratiche e ottenere il visto di conformità. La piattaforma è gratuita. In questo modo la banca non deve fare il controllo documentale e può cedere il credito pro-soluto.

Banca Etica ha sviluppato la propria piattaforma per la verifica e gestione del credito, che è principalmente rivolta al terzo settore, caratterizzato da un grande patrimonio edilizio che è però molto fragile.

Un'altra opportunità risiede nell'attivazione del mercato dei possibili cessionari. Chiunque abbia credito da recuperare può acquistare credito di imposta di altri soggetti (es. pubbliche amministrazioni, aziende). Potrebbe essere il caso di banche, utilities, ma anche altri soggetti possono attivarsi. La piattaforma SiBonus, promossa da InfoCamere e SINLOC, serve ad attuare il mercato sul territorio facilitando l'incontro tra domanda e offerta di credito. Alcuni cessionari, infatti, potrebbero non perseguire logiche di mercato ma piuttosto sociali (ad es. supportando la riqualificazione di patrimonio social housing).

BRESCIA RENOVATION WAVE
Ovvero come districarsi tra gli incentivi per la rigenerazione del costruito
 26 Novembre 2020 - h.10.30 /12.30. **Parte 2 - Questioni del credito**

Analisi delle barriere



Risultati della discussione

1. DIVERSE TIPOLOGIE DI LAVORI NON TUTTI COPERTI DAL SUPERBONUS E QUINDI NECESSITÀ DI STRUMENTI FINANZIARI MISTI ✓
2. SUPPORTO PER PRESTITO PONTE ✓ ✓ ✓
3. TEMPI NECESSITÀ DI ORGANIZZARE PROCESSI FINANZIARI ASSOCIATI AL SUPERBONUS DA PARTE DELLE BANCHE ✓ ✓ ✓
4. PIATTAFORME DIVERSE
 1. UNIFORMITÀ PIATTAFORME PER SUPPORTARE GESTIONE CESSIONE CREDITO ✓ ✓
 2. COSTI FINANZIARI DIVERSI DI GESTIONE ✓ ✓
5. PRIORITÀ DIVERGENZIALITÀ
 1. TIPOLOGIA DIVERSA DI CARATTERI FINANZIARIA E FISCALE ✓
 2. TERZO SETTORE ✓
6. RISCHIO
 1. "ALTERNATIVE" ATTIVITÀ DI RISTRUTTURAZIONE ✓
 2. RISCHIO PERDITA DIRITTO DELLA DETRAZIONE E CONVERSIONE DELLA CESSIONE DEL CREDITO PRO-SOLUTO RO-SOLVENTE ✓ ✓ ✓

Appunti sugli interventi dei partecipanti raccolti durante il workshop del 26/11/2020

Proposte per superare le barriere

Durante la discussione i partecipanti sono stati invitati a formulare delle proposte per superare le difficoltà tecniche emerse e a definire cosa si aspettano dalla pubblica amministrazione a supporto del processo. Le proposte sono sintetizzate di seguito.

- ❖ Ci sono diverse tipologie di lavori non tutte coperti dal Superbonus, nasce quindi la necessità di strumenti finanziari misti
- ❖ Le banche devono essere attrezzate per dare supporto alla gestione del prestito ponte
- ❖ Tempi:
 - Le banche devono semplificare i processi finanziari associati al Superbonus
 - I tempi delle pratiche bancarie devono essere compatibili con la durata Superbonus
- ❖ Piattaforme di cessione del credito diverse
 - Serve uniformare le piattaforme per supportare la gestione/cessione del credito
 - Serve maggiore uniformità sui costi finanziari di gestione dei vari istituti
- ❖ Proprietà differenziata
 - Sviluppare soluzioni per la tipologia diversa di capacità finanziaria e fiscale per condomini e proprietà indipendenti
 - Serve sviluppare soluzioni per supportare il terzo settore
- ❖ Rischio
 - Affrontare il tema della difficile definizione di alcune attività di ristrutturazione con possibile conseguente variazione costi/risultati
 - Affrontare il tema del rischio di perdere il diritto alla detrazione fiscale e problema della conversione della cessione del credito pro-soluto in ri-solvente

Tavolo sulle questioni decisionali

Target group: amministratori di condominio e proprietari degli immobili

Data: 06/12/2020

Ora: 10:30 – 12:30

Collegamento Zoom

Obiettivo dell'incontro

il meeting ha analizzato le barriere riscontrate dalla proprietà immobiliare nell'attuare le misure di riqualificazione degli edifici e le possibili soluzioni per superarle.

Sintesi della discussione

Si riportano i punti di vista espressi dai rappresentanti di ciascuna categoria di stakeholder: committenti e proprietari degli immobili, amministratori di condominio, imprese e artigiani, professionisti e progettisti.

Il punto di vista degli amministratori di condominio

Innanzitutto, bisogna distinguere tra il caso della proprietà di immobili indipendenti (ville isolate o a schiera) e dei condomini, vi sono pro e contro in entrambi i casi.

I condomini possono essere maggiormente tutelati essendoci un professionista (l'amministratore di condominio) che supervisiona e gestisce il processo, tuttavia le decisioni devono essere prese attraverso l'assemblea di condominio mettendo d'accordo tutti.

Il proprietario di una casa indipendente può prendere decisioni immediate ma deve affidarsi a un professionista che lo supporti per l'intero processo oppure deve essere molto ben informato.

ANACI sottolinea la necessità di fare rete. Con il suo centro studi e con un tavolo di lavoro con ANCE sta elaborando degli strumenti di supporto agli amministratori di condominio e ai professionisti. Servirebbe anche costituire un tavolo giuridico.

Le principali difficoltà nell'attuazione del Superbonus nel caso dei condomini si possono sintetizzare come segue: l'imprecisione delle linee guida, i tempi di accesso agli atti comunali e i tempi di approvazione dei finanziamenti da parte delle banche (fino a 90 giorni), l'informazione dei professionisti della filiera, la presenza di imprese preparate in grado di impegnarsi nel Superbonus, le difficoltà di prevedere in sede di preventivo i costi reali degli interventi (imprevisti in corso d'opera). Da un punto di vista strettamente finanziario, sia la cessione del credito sia lo sconto in fattura possono riscontrare difficoltà nei condomini: nel primo caso, infatti, si verifica il problema della solidarietà tra i condomini, nel secondo invece il controllo dell'intera operazione passa al general contractor. È necessario che la misura del Superbonus diventi strutturale perché si possa rendere fluido il processo, non sono sufficienti due anni.

Il punto di vista delle imprese

ANCE sottolinea la necessità di un maggiore dialogo tra le categorie. Bisogna chiarire le incertezze quali l'ottenimento dell'agevolazione, la mancanza di strumenti e piattaforme univoche, chiarezza sulla documentazione da consegnare per ridurre problemi sui futuri controlli.

L'Associazione Artigiani ha creato una task force di professionisti per supportare i suoi associati. Infatti, ritiene che non sia possibile partire immediatamente ma che serve tempo per chiarire procedure, ruoli e responsabilità. Nel caso dei condomini il quadro si complica perché ci sono interventi trainanti e interventi trainanti, questi ultimi anche non coperti dall'agevolazione fiscale. La capacità fiscale dei singoli proprietari deve essere gestita sia per coprire le spese di pertinenza di ciascun appartamento sia quelle comuni. Nel caso si scelga lo sconto in fattura si deve dare piena fiducia al general contractor, che dovrebbe essere preferibilmente un'impresa del territorio che possa dare il massimo delle garanzie per la realizzazione degli interventi. Si sottolinea inoltre la necessità di verificare le competenze di professionisti e imprese da parte degli ordini professionali e di ANCE.

Il punto di vista dei professionisti/progettisti

Il Collegio dei geometri riporta l'attenzione sui problemi citati nel tavolo tecnico-esecutivo: il problema dell'accesso agli atti, il problema delle autorizzazioni e bonifiche, l'effettiva fattibilità tecnica degli interventi per il salto di due classi energetiche a Brescia, la necessità di una indagine tecnica preventiva per verificare la possibilità di accedere alle detrazioni fiscali e in quanta parte, la necessità di maggiore informazione degli utenti finali al costo della misura.

Anche i professionisti sottolineano la necessità di fare chiarezza con i proprietari sul reale costo degli interventi. Inoltre, sottolineano come l'articolazione della proprietà nel condominio e gli ulteriori proprietari di parti dell'immobile sotto il piano di calpestio (ad es. box auto) aggiungono complessità al sistema. È difficile distinguere quanti e quali degli interventi trainati dalla riqualificazione energetica ricadano su altre forme di finanziamento.

BRESCIA RENOVATION WAVE

Ovvero come districarsi tra gli incentivi per la rigenerazione del costruito

3 Dicembre 2020 - h.10.30 /12.30. **Parte 3 - Questioni decisionali**

Analisi delle barriere

Proprietà edilizia (associazione)

Ammedolagine (associazione proprietari) problema della comunicazione per spiegare ai proprietari di cosa si tratta.	Facilitare che ha creato paura il bagno delle antrite non concesso il licenza di risposta. 21 professionisti non tutti abilitati e avere di responsabilità di trovare accordi tipo quali con ANCI per deontologia. 4pro tutti gli interventi sono finanziati dal FTO. le banche a volte non concordano il finanziamento.	Silvio Mauri, facilitata di avere rapporti molto con il comune. Identificazione della conformità urbanistica. Qualche volta meglio per il malinteso delle opere. E il malinteso del comune. 2 di malinteso del comune. 2 di malinteso del comune. 2 di malinteso del comune.
Richiesta creare un'agevolazione nella richiesta da parte del comune. Forma di segnalazione per sanare le cose minori che non hanno divenza. Avere una persona di riferimento all'interno dell'amministrazione comunale.	ANC: necessità di dialogo, strumenti univoci, prefattibilità dell'intervento per calmare le paure dei condomini e di tutti i partecipanti.	

Il proprietario nel condominio può confrontarsi con professionista (amministratore c.)	Il proprietario è autonomo, mentre il proprietario in condominio deve affrontare assemblea condominiale	protezione formale per associati per facilitare accesso a FTO e progetti sperimentali. I professionisti hanno responsabilità di competenza, nessuno però è deputato per facilitare i pareri e deontologia. 21 professionisti non tutti abilitati e avere di responsabilità di trovare accordi tipo quali con ANCI per deontologia. 4pro tutti gli interventi sono finanziati dal FTO. le banche a volte non concordano il finanziamento.	comune deve trovare soluzioni a problemi amministrativi di sua competenza, documentazione immobili singola e condominio, documentazione veloce e elenco dei casi che possono procedere bloccati, che non si necessita di verifica da parte del comune, perché già professionisti da garanzia	progetto condominio: formazione dell'amministratore per gestire un condominio green
--	---	--	--	---

Comune di Padova: Facilitatore di Condominio (Padova FIT) + one stop shop (OSS) +Facilitatore di Quartiere (Padova FITexpanded)

ANACI - Amministratori condominio	Collegio dei Geometri	ANCE
Necessità di fare rete. ANACI ha centro studi con tutti i professionisti + collabora con ANCE + tavolo con ANCE su Superbonus protocollo con Comune di Brescia x tutte le questioni condominiali.	proposta di tavolo giuridico. tutti gli associati in ANACI che rendono difficile ottenere avere certificazione univoca e tecnico del tabellone (in futuro x tutti gli associati)	dialogo tra categorie: gli amministratori sono i committenti, l'barriera coprendo problemi non conclusi, incertezza di non avere il finanziamento alla fine, strumenti, mancanza di strumenti univoci, piattaforme o incasellamento della documentazione per avere certezza sui contratti, successo/formalizzare il tutto il più possibile.
Architetti e ingegneri	Artigiani	necessità di un interlocutore unico
costo degli interventi che è alto ma non è chiaro ai condomini. disuguaglianza di trattamento tra condomini può rendere difficile accesso al finanziamento, priorità privata sotto il piano garage) che raggiungono proprietari da consulari, norma allineamento facile. non conti storici, capienza fiscale del singolo condominio	incontri interdisciplinari molto utili per vedere il problema da altri punti di vista e così accorciare i tempi di analisi della misura	verificare le credenziali di tecnici e imprese da parte di ordini professionali, ANCE
Difficile interpretative per interventi tramati es. di tipo sismico, quali interventi sono ammessi? necessità di minore burocrazia, atteggiamento generale è abbastanza scettico perché procedure non garantiscono fino in fondo il risultato finale, serve chiarezza. Tante circolari e una ultima in arrivo per chiarire aspetti tecnici	associazioni artigiani ha creato task force professionisti x supportare gli artigiani	piattaforma Check

Appunti sugli interventi dei partecipanti, raccolti durante il workshop del 06/12/2020

Proposte per superare le barriere

Durante la discussione i partecipanti sono stati invitati a formulare delle proposte per superare le difficoltà tecniche emerse e a definire cosa si aspettano dalla pubblica amministrazione a supporto del processo. Le proposte sono sintetizzate di seguito.

Barriere e proposte

- Dare supporto ai proprietari per gestire le misure (condomini/abitazioni indipendenti)
 - Associazioni stanno attivando convenzioni/protocolli per supportare i propri associanti
- Approfondire gli aspetti incerti dell'applicazione del Superbonus:
 - Aspetti tecnici relativi alle irregolarità edilizie urbanistiche:
 - difficile salto 2 classi per condizioni locali specifiche
 - capacità delle imprese a far fronte alla richiesta
 - ristrutturazione non sempre opere definibili con certezza
 - multidisciplinarietà professionale e credenziali di tecnici ed imprese
 - Tempi di approvazione in assemblea condominiale:
 - tempi di approvazione delle pratiche di cessione del credito
 - tempi di approvazione delle autorizzazioni e di accesso agli atti
 - Aspetti economici:

- non tutto è riconducibile al 110% e quindi non tutto è a costo zero
- necessità di un prestito ponte
- Aspetti normativi:
 - interpretazione delle norme nazionali (agenzia delle entrate)
 - Regolamenti locali che vincolano alcuni tipi di interventi

3. Importanza di identificare un interlocutore unico, per razionalizzare il processo e gli strumenti (piattaforme, ec..) e facilitare il confronto/dialogo/collaborazione

Elenco degli enti o associazioni partecipanti ai tavoli

Associazione Artigiani di Brescia e Provincia (Assoartigiani)

CNA - Confederazione nazionale dell'artigianato e della piccola e media impresa

CONFARTIGIANATO

Associazione Bresciana della Proprietà Edilizia

AIB – Associazione Industriale bresciana

A2A S.p.a.

ESEB - Ente Sistema Edilizia Brescia

Università degli Studi di Brescia – Facoltà di ingegneria

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia

Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia

ANCE - ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

ASSOPADANA

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari (ACAP)

Congrega della Carità Apostolica

ALER - Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (Brescia)

Camera Commercio

Associazione Bancaria Italiana - ABI Lombardia

BANCA ETICA

Banca Intesa



Il sistema di indicatori per la valutazione degli impatti della riqualificazione in città

[Build Upon²](#) è un progetto finanziato nell'ambito del programma europeo Horizon2020, ed ha un consorzio di 10 partner, tra cui Green Building Council Italia, altri 7 Green Building Council Europei, Climate Alliance e il Building Performance Institute of Europe. Completano il Consorzio 8 Città Pilota, tra cui per l'Italia, la città di Padova.

Il Comune di **Brescia** è **città follower** del progetto; sarà quindi uno dei principali interlocutori e potrà beneficiare di attività di informazione e formazione sull'uso degli indicatori che verranno sviluppati nel corso della sperimentazione.

All'interno del progetto si è individuato un Quadro di indicatori multilivello (successivamente indicato come *Framework*) per valutare l'impatto delle attività di riqualificazione a scala di città e per allineare i risultati degli obiettivi politici a diversi livelli: dalla scala nazionale a quella locale (comunale).

Oltre alla selezione e definizione degli indicatori, i partner stanno lavorando per definire un metodo comune per la raccolta e la gestione dei dati per tutte le città, per confrontare e combinare i dati allo scopo di verificare quale sia il contributo delle azioni locali rispetto agli obiettivi climatici e di riqualificazione degli edifici stabiliti dai diversi livelli di governo.

Gli indicatori estendono l'analisi dei benefici dell'attività di riqualificazione oltre i consumi energetici e la riduzione delle emissioni di CO₂, già inclusi nei piani energetici e climatici, per tenere conto di altri co-benefici che integrano l'attività di riqualificazione in una visione più sistemica del benessere dei cittadini. Il Framework mira quindi ad evidenziare l'impatto delle azioni intraprese a livello locale, sia mediante le azioni specifiche dei PAESC, sia mediante altre iniziative e progetti pubblici e privati, nel quadro degli obiettivi nazionali che gli Stati membri stanno definendo con le strategie nazionali di riqualificazione degli edifici.

Il Framework è il risultato di un'attività di co-design portata avanti dai GBC negli 8 paesi europei coinvolti nel progetto, attraverso la consultazione dell'Advisory Board del progetto e di gruppi di lavoro nazionali di esperti, ([qui i partecipanti al gruppo italiano](#)), che rappresentano tutte le categorie di soggetti interessati che possono influenzare lo sviluppo e l'adozione delle politiche.

Il Framework è costituito da due serie di indicatori:

- i cosiddetti indicatori *core*, che sono intesi come il gruppo di indicatori necessari per completare un'analisi completa degli impatti delle attività di riqualificazione degli edifici
- gli indicatori *non-core*, che sono intesi come indicatori nazionali per affrontare priorità specifiche che possono essere rilevanti per alcuni Paesi ma non per tutta l'Europa.

Il Framework può essere utilizzato per valutare una singola iniziativa o un programma, o più in generale essere esteso alla valutazione degli impatti delle trasformazioni in corso in tutta la città. A questa scala è particolarmente rilevante valutare gli indicatori nel tempo per valutare gli impatti cumulativi degli interventi. Il Framework non definisce di per sé gli obiettivi di ristrutturazione degli edifici, che sono pianificati dalle amministrazioni locali, ma è concepito come uno strumento di supporto alle amministrazioni, molto utile per valutare i benefici di scenari futuri.

La tabella riporta gli indicatori *core* in nero e gli indicatori specifici per il territorio nazionale, in blu. La versione qui proposta risale a Luglio 2020 ed è quella utilizzata dalle città nella fase di test dello strumento. I partner

del progetto stanno elaborando delle modifiche minori agli indicatori e alle guide di riferimento che saranno pubblicate a breve.

Il sistema di indicatori è già stato testato dal Comune di Padova, in quanto città pilota italiana del progetto, ed è stato ritenuto particolarmente utile per valutare gli impatti sull'ambiente, l'economia e i cittadini, delle iniziative pubbliche e private di riqualificazione, ed in particolare per orientare o migliorare il proprio operato.

Tali indicatori sono stati applicati alla scala urbana (non su una singola iniziativa) e i dati sono stati reperiti attraverso varie fonti, ad esempio mettendo a sistema i dati disponibili nei diversi settori dell'amministrazione e richiedendo ad ENEA i dati sulle detrazioni fiscali ammesse nel territorio comunale. Inoltre, alcuni di essi sono stati introdotti nel sistema di reporting delle attività previste dal Piano d'Azione per l'energia sostenibile e per il clima (PAESC), di prossima pubblicazione, riunendo in un unico strumento la valutazione degli impatti delle iniziative locali.

Tabella 1_Sintesi degli indicatori proposti dal progetto Build Upon². Sono inclusi gli indicatori solo nazionali (versione di Luglio 2020)

Indicatori ambientali	Indicatori sociali	Indicatori economici
<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione nelle emissioni dirette annuali di CO₂ rispetto all'anno di riferimento del SEAP/SECAP • Riduzione del consumo di energia finale • Indice di riqualificazione annuale totale • % della superficie totale di pavimento degli edifici di proprietà o occupati dal Comune riqualificata annualmente • Energia prodotta da fonti rinnovabili in sito o nelle vicinanze, totale annuale • N. di edifici riqualificati in conformità con i principi dell'edilizia sostenibile • Consumo medio di acqua per usi domestici • N. di edifici con contatori smart per l'acqua potabile • Quantità di volume costruito (m³) per tipo/funzione di edificio all'anno o rispetto a un anno di riferimento 	<ul style="list-style-type: none"> • N. di inquilini colpiti da povertà energetica • N. di inquilini / n. di edifici non residenziali con un sistema di ventilazione collaudato e/o monitoraggio in sito della reale qualità dell'aria interna • N. di inquilini / n. di edifici non residenziali in cui le verifiche di calcolo dimostrano che le condizioni post-riqualificazione soddisfano i requisiti per il riscaldamento • N. di inquilini / n. di edifici non residenziali in cui sono stati presi provvedimenti per ridurre il rischio di surriscaldamento estivo • N. di professionisti e lavoratori del settore edile che hanno preso parte ad attività di training per la riqualificazione energetica • N. di edifici riqualificati con interventi di risparmio energetico e di adeguamento strutturale per ridurre il rischio sismico • Numero di edifici riqualificati tenendo conto del valore culturale degli edifici 	<ul style="list-style-type: none"> • Investimenti annuali totali in riqualificazione energetica • Investimenti annuali pubblici in riqualificazione energetica • Investimenti annuali privati in riqualificazione energetica • Efficienza (energetica) teorica degli investimenti • Incremento totale dei posti di lavoro • N. di imprese coinvolte nei lavori di riqualificazione energetica • Risparmi diretti associati alla riqualificazione energetica

Alla luce dell'impegno che l'amministrazione comunale di Brescia ha dedicato al tema della Renovation Wave nei tre incontri con gli stakeholder della riqualificazione, il Framework potrebbe essere uno

strumento di valore per valutare gli impatti delle attività di riqualificazione in città e supportare la programmazione a medio e lungo termine degli interventi nel territorio.



This project has received funding from the European Union's H2020 programme under Grant Agreement No.840926