

edilportale[®]

TOUR 2017

Ristrutturazione, riqualificazione energetica, comfort abitativo, adeguamento antisismico, BIM



Roofingreen



Udine, 7 giugno 2017

Ristrutturare i condomini: perché e quanto

Federico Della Puppa

Economista esperto in pianificazione strategica e marketing territoriale | Smart Land srl

EDIFICI



14.515.795

14,5 milioni di edifici

di cui

12,2 residenziali

che contengono

31,1 milioni di abitazioni

delle quali

14,3 milioni sono in condomini

24,6 milioni di famiglie

di cui

58% vivono in condominio

EDIFICI



12.187.698

31,1 milioni di abitazioni

delle quali

14,3 milioni sono in condomini

FAMIGLIE



24.611.766

ABITAZIONI



31.138.278

ABITAZIONI



14.325.290

58% FAMIGLIE
VIVE IN
CONDOMINIO

Siamo ricchi di condomini energivori

In Italia ci sono **14,5 milioni di edifici**

dei quali oltre **1,2 milione sono condomini**

che sommano **27 milioni di unità immobiliari**

delle quali circa **14,3 milioni sono alloggi residenziali** occupati da famiglie

e il rimanente sono locali utilizzati per altri scopi, dal direzionale al commerciale

...per lo più concentrati in poche regioni

Considerando l'insieme dei condomini italiani, le regioni che presentano la maggior incidenza sono:

- la Lombardia, con il **17,0%** di edifici e il **18,3%** delle unità immobiliari residenziali
- il Lazio, con il **9,9%** degli edifici e l'**11,9%** di unità immobiliari residenziali

→ In sostanza **Lombardia e Lazio rappresentano il 27% dei condomini italiani e oltre il 30% degli alloggi presenti nei condomini**

Seguono poi Emilia Romagna e Campania, entrambe con oltre l'8% di condomini sul totale nazionale, e poi Piemonte e Veneto

Distribuzione
dei condomini
in Italia:

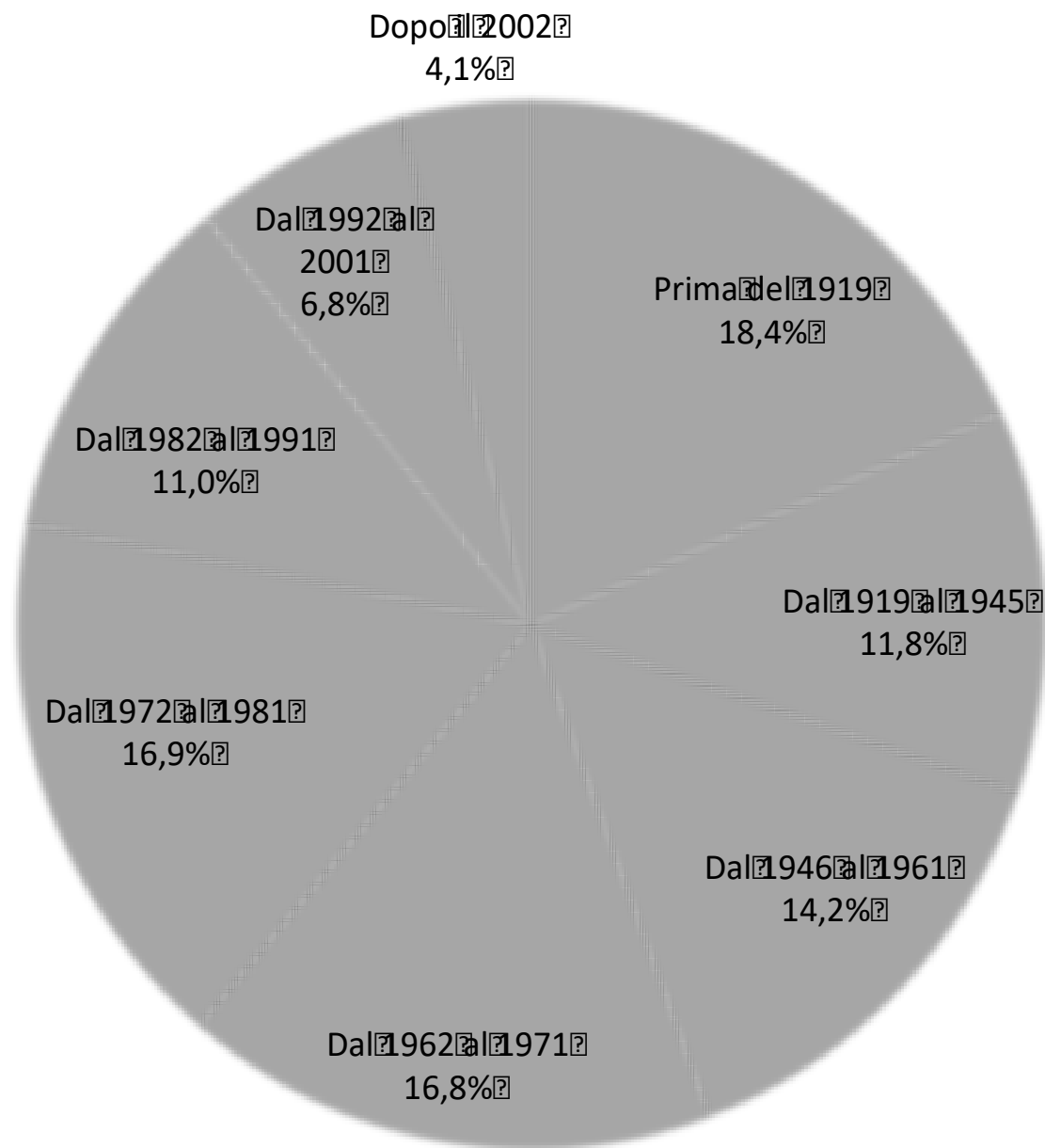
Friuli Venezia
Giulia vale il
2,2%

	Condomini	Unità residenziali
Piemonte	7,7	8,9
Valle d'Aosta	0,4	0,3
Lombardia	17,0	18,3
Trentino-Alto Adige	1,9	1,7
Veneto	7,0	5,7
Friuli-Venezia Giulia	2,2	2,1
Liguria	4,4	5,5
Emilia-Romagna	8,5	7,6
Toscana	7,0	5,9
Umbria	1,2	1,0
Marche	2,6	2,1
Lazio	9,9	11,9
Abruzzo	2,0	1,9
Molise	0,4	0,4
Campania	8,4	8,6
Puglia	6,1	6,0
Basilicata	0,8	0,7
Calabria	3,4	2,8
Sicilia	6,9	6,8
Sardegna	2,1	1,9
Italia	100,0	100,0

Fonte: Istat

Edifici condominiali per epoca di costruzione

Fonte: Istat



Un grande patrimonio sul quale intervenire

- Il **60%** circa dei condomini italiani è stato edificato **prima del 1976**, anno in cui per la prima volta fu introdotta una normativa che prescriveva per legge criteri di efficienza energetica negli edifici
- ma ben l'**82%** dei condomini in Italia è stato edificato **prima dell'avvento della Legge 10/1991**, la prima vera legge italiana sull'efficienza energetica.

Un sistema abitativo energivoro

MODELLO ENERGETICO PER LO STOCK ABITATIVO

SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO	Chiusura opaca verticale	2,20 W/m ² K	1,61 W/m ² K	1,74 W/m ² K	1,76 W/m ² K	1,26 W/m ² K	0,78 W/m ² K	0,59 W/m ² K	0,46 W/m ² K	0,37 W/m ² K	0,34 W/m ² K
	Chiusura opaca orizzontale superiore	1,96 W/m ² K	1,96 W/m ² K	1,71 W/m ² K	1,65 W/m ² K	1,65 W/m ² K	0,97 W/m ² K	0,69 W/m ² K	0,43 W/m ² K	0,32 W/m ² K	0,30 W/m ² K
	Chiusura opaca orizzontale inferiore	2,04 W/m ² K	1,95 W/m ² K	1,35 W/m ² K	1,30 W/m ² K	1,30 W/m ² K	0,96 W/m ² K	0,77 W/m ² K	0,43 W/m ² K	0,36 W/m ² K	0,33 W/m ² K
	Chiusure trasparenti	5,79 W/m ² K	5,79 W/m ² K	5,79 W/m ² K	5,79 W/m ² K	2,80 W/m ² K	2,80 W/m ² K	2,80 W/m ² K	2,80 W/m ² K	2,40 W/m ² K	2,20 W/m ² K
	Rendimento medio globale impianto di riscaldamento	71,5 %	71,5 %	71,5 %	72,4 %	73,2 %	77,2 %	77,2 %	77,2 %	79,6 %	88,5 %
	FABBISOGNO ENERGETICO	376 kWh/m ² /anno	321 kWh/m ² /anno	315 kWh/m ² /anno	311 kWh/m ² /anno	212 kWh/m ² /anno	145 kWh/m ² /anno	121 kWh/m ² /anno	99 kWh/m ² /anno	80 kWh/m ² /anno	66 kWh/m ² /anno

Epoche
di costruzione

ante
1950

anni
2010

In Friuli Venezia Giulia si tratta del 26% degli edifici e del 22% se con 8 e più alloggi

- Se si circoscrive la definizione di condominio utilizzando i parametri della recente riforma, ovvero limitando il conteggio agli edifici che necessitano per legge di un amministratore condominiale si giunge ad un totale di **79 mila alloggi e famiglie amministrate**, pari al **22% delle famiglie residenti** in Friuli Venezia Giulia.
- In sostanza gli edifici condominiali rappresentano il 26% degli edifici ma quelli con obbligo di amministratore sono **circa il 22% degli edifici**
- Sono dati eclatanti che evidenziano l'**importanza del fenomeno dal punto di vista economico e sociale.**

97% delle abitazioni ante L.10/1990

- Sul totale delle abitazioni friulane, l'**83% è stato costruito prima del 1970** e dunque presenta caratteristiche di scarsa o nulla rispondenza alle normative antisismiche ed energetiche.
- Un ulteriore **14% è stato costruito prima del 1990**, anno di entrata in vigore della L. 10.
- Del restante 3% neanche un terzo è stato edificato in epoca recente.

VALUTARE LA FATTIBILITA'

Chi paga?

- Bisogna sfruttare tutte le **opportunità di detrazione dei costi di ristrutturazione e di efficientamento energetico**, proponendo interventi mirati sugli impianti e sulle strutture al fine di ridurre i consumi, migliorare il comfort abitativo e rendere gli edifici più efficienti dal punto di vista del risparmio energetico.
- Ciò si traduce anche in un risparmio sulle bollette energetiche, un risparmio che, sommato agli effetti delle detrazioni fiscali, può rendere **economicamente sostenibili** gli interventi e dunque avviare una nuova stagione di miglioramento complessivo del sistema-casa in Italia.

Le opportunità: art. 5

E' possibile, con l'approvazione dell'assemblea condominiale a maggioranza degli intervenuti e con almeno la metà del valore dell'edificio, consentire le innovazioni delle cose comuni aventi come oggetto “*le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.*”

Le opportunità: art. 7

- Consente la possibilità di *"installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi."*
- In sostanza **con la riforma è più facile intervenire per lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico, i quali possono accedere ai sistemi di incentivi e di detrazioni fiscali che ne garantiscono anche una migliore sostenibilità economica.**

Quali interventi?

- installare **caldaie a condensazione**, che grazie ad un minore utilizzo di combustibile, permettono di **risparmiare dal 15 al 20% dei costi** per produrre acqua calda sanitaria e, se associata all'installazione di impianti radianti a possono ottenere risparmi **anche superiori al 40%**
- utilizzare sistemi di **termoregolazione climatica con sonde esterne**, che permettono di **risparmiare anche il 10%** rispetto ad un impianto tradizionale
- applicare **valvole termostatiche** ai radiatori per regolare in maniera autonoma la temperatura di ciascuna stanza
- installare **sistemi di contabilizzazione individuale del calore**, per personalizzare la misurazione dei consumi per alloggio

Quali interventi?

- realizzare un **impianto solare termico** per produrre acqua calda sanitaria che, se abbinato all'utilizzo di una caldaia a condensazione, con **risparmi del 40-60%**
- utilizzare **illuminazione a Led** nelle parti condominiali comuni, che può produrre risparmi **fino all'80%** ed è particolarmente adatta per una illuminazione prolungata nel tempo
- realizzare un **impianto fotovoltaico o minieolico condominiale** per produrre energia elettrica pulita, che può garantire un **risparmio del 30-40%** attraverso l'autoproduzione, l'auto-consumo e l'alimentazione delle diverse utenze comuni

Quali interventi?

- isolare termicamente in modo adeguato l'edificio, intervenendo sull'involucro esterno, sui serramenti, sul tetto, riducendo le dispersioni di calore, con **risparmi fino al 35% dei costi di gestione**









L'insieme di questi interventi può garantire risparmi complessivi dell'80% e anche oltre sui consumi e sulle spese, alzando la qualità dell'edificio e portando la sua certificazione energetica in una classe migliore

Cosa possiamo fare?

- usare bene gli incentivi
- promuovere lavori di ristrutturazione energetica e strutturale nei condomini
- avviare audit energetici dei condomini per sviluppare adeguati business plan

Dalla classe G alla classe A (e oltre)

Valori medi di consumo e di costo delle classi energetiche

Basso consumo	Consumo kWh/mq anno	Consumo €/anno	Risparmio per salto di classe
	< 15	< € 100	
	< 30	€ 201	-52%
	tra 31-50	€ 415	-39%
	tra 51-70	€ 683	-28%
	tra 71-90	€ 951	-22%
	tra 91-120	€ 1.219	-25%
	tra 121-160	€ 1.621	-24%
	> 160	€ 2.144	
Alto consumo			

Quanto costa e quanto si risparmia?

Esempio: alloggio in classe G, spesa media annua energetica: 3.000 euro
Intervento di riqualificazione energetica (classe A+) = **50.000** euro

Utilizzando la defiscalizzazione minima (50%):

- detrazione IRPEF 50% = **25.000** euro
- risparmio medio in bolletta 80% = **2.500** euro/anno * 10 anni
= **25.000** euro

10 ANNI | **RISPARMIO TOTALE = 50.000** euro



In 10 anni l'intervento si ripaga completamente con un risparmio medio per gli anni seguenti di **2.500 € / anno**

Il calcolo finanziario

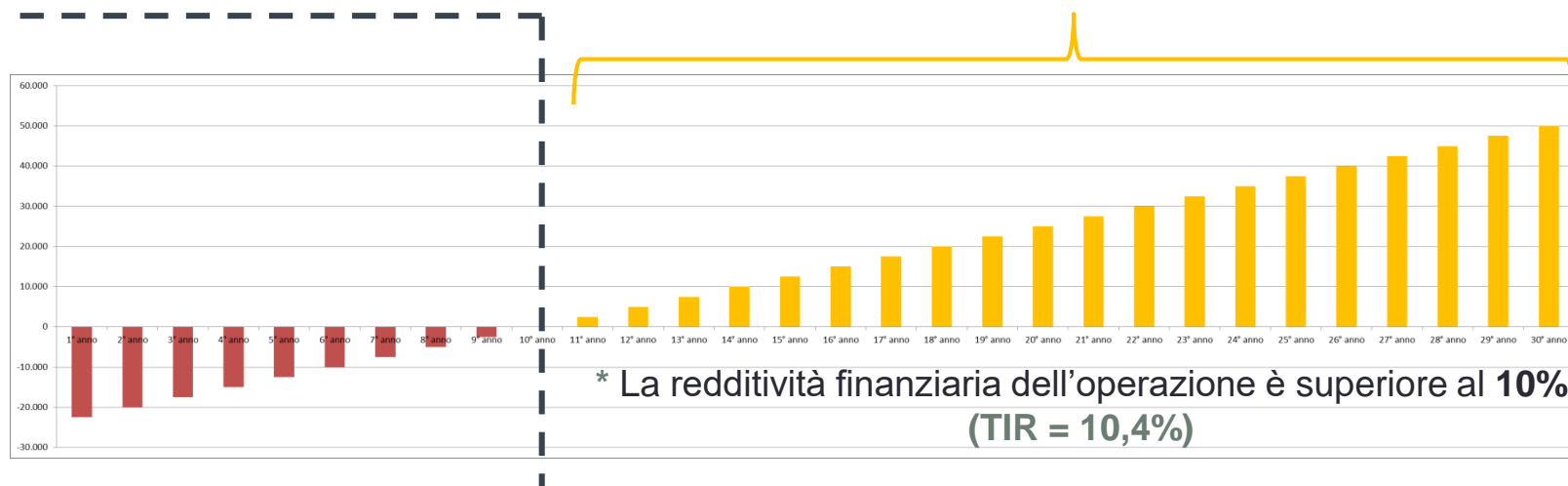
Un intervento di questo tipo comporta risparmi annui che se sommati alle detrazioni fiscali portano ad **un totale complessivo pari a:**

- 10 ANNI | **RISPARMIO TOTALE = 50.000 €** (di cui 25.000 € risparmio energetico)
- 20 ANNI | **RISPARMIO TOTALE = 75.000 €** (di cui 50.000 € risparmio energetico)
- 30 ANNI | **RISPARMIO TOTALE = 100.000 €** (di cui 75.000 € risparmio energetico)

Pay Back Period - Risparmio accumulato - Redditività finanziaria

PAY BACK PERIOD - 10 ANNI

SALDO CUMULATIVO / RISPARMIO ACCUMULATO



in sintesi: dobbiamo DIMOSTRARE... e COMUNICARE... e quanti lo fanno?

Investire nella riqualificazione della propria abitazione rende **oltre tre volte** quanto rendono i BTP a 30 anni

Una analisi dei flussi di cassa a 30 anni* evidenzia infatti che un investimento di riqualificazione e rigenerazione energetica ha un **redditività finanziaria superiore al 10% netto**

Il confronto con i titoli di stato a 30 anni evidenzia una **notevole differenza:**

BTP A 30 ANNI
rendimento LORDO
3,2%

VS

RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA
rendimento NETTO
10,4%

Grazie per l'attenzione!

Federico Della Puppa

