

# TAVOLA ROTONDA NAZIONALE SUL FINANZIAMENTO DEL RINNOVO ENERGETICO DEGLI EDIFICI IN ITALIA



24 maggio  
2018

Roma

Evento organizzato nel quadro dei “Sustainable Energy Investment Forums” finanziati dal programma Horizon 2020 dell’Unione europea.

## Indice

<b>SINTESI</b> .....	2
<b>CONTESTO DELL'EVENTO</b> .....	4
<b>IntroduZIONE ALLA SESSIONE plenaria</b> .....	5
<b>Introduzione e aggiornamento della Commissione europea</b> .....	5
Claudia Canevari, vice capo dell'unità Efficienza energetica, DG Energia, Commissione europea .....	5
<b>considerazioni preliminari</b> .....	5
Mauro Mallone, direttore dell'unità Efficienza energetica, Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), Italia .....	5
Alessandro Federici, direttore, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) .....	6
Pierfrancesco Gaggi, direttore delle relazioni internazionali di ABI e presidente di ABI Lab .....	6
<b>TOPIC GROUP 1</b> .....	7
<b>Ristrutturazione abitazioni private</b> .....	7
<b>RAPPORTEUR: ENRICO BONACCI, MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO</b> .....	7
<b>TOPIC GROUP 2</b> .....	12
<b>De-risking per l'efficienza energetica</b> .....	12
Rapporteur: Giorgio Recanati, Francesca Rosati, Abilab .....	12
<b>TOPIC GROUP 3</b> .....	18
<b>Mutui dedicati all'efficienza energetica</b> .....	18
Rapporteur: Simone Grillo, Banca Etica .....	18
<b>TOPIC GROUP 4</b> .....	22
<b>Edifici pubblici</b> .....	22
Rapporteur: Giulia Centi, ENEA .....	22
<b>ConcluSIONI</b> .....	26
Mauro Mallone, direttore dell'unità Efficienza energetica, Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), Italia .....	26
Alessandro Federici, direttore, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) .....	26
Angelo Peppetti, direttore della divisione Strategia e mercati finanziari, ABI .....	26
Claudia Canevari, vice capo dell'unità Efficienza energetica, DG Energia, Commissione europea .....	27
<b>ALLEGATO 1 – PUNTI DETTAGLIATI E FLIPCHART DEI TOPIC GROUP</b> .....	28
Topic group 1 – Ristrutturazione delle abitazioni .....	28
Topic group 2 – De-risking dell'efficienza energetica .....	31
Topic group 3 – Mutui efficienti dal punto di vista energetico .....	32
Topic group 4 – Edifici pubblici .....	35
<b>ALLEGATO 2 – ELENCO DEI PARTECIPANTI</b> .....	37

## SINTESI

La Commissione europea, in collaborazione con il Ministero dello sviluppo economico, l'Agenzia nazionale italiana per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, l'Associazione bancaria italiana e l'Iniziativa per il finanziamento dell'ambiente delle Nazioni Unite, ha organizzato una tavola rotonda a Roma il 24 maggio 2018 sul finanziamento della ristrutturazione energetica degli edifici in Italia. All'evento hanno partecipato 46 esperti provenienti dall'Italia, che sono impegnati nel finanziamento dell'efficienza energetica da parte del governo nazionale, del settore finanziario, degli sviluppatori di progetti, della catena di approvvigionamento e del governo locale e regionale.

L'obiettivo della tavola rotonda nazionale era di avviare un dialogo tra le principali parti interessate italiane su come migliorare l'accesso ai finanziamenti per gli investimenti nell'efficienza energetica e per individuare obiettivi comuni e possibili miglioramenti da apportare all'attuale quadro politico e alle pratiche commerciali.

I risultati dei quattro gruppi tematici approfonditi sono stati sintetizzati come segue:

### **Gruppo tematico 1 — Rinnovo delle abitazioni private**

Il gruppo tematico si è concentrato sul concetto di sportello unico che mira a sostenere i proprietari di abitazioni durante il processo di ristrutturazione in modo integrato.

- Esaminare l'uso dei punti di attivazione (pianificazione energetica per la pianificazione di altre opere chiave)
- Coinvolgere i responsabili decisionali chiave, in particolare per i condomini.
- Variare i modelli contrattuali in base alle esigenze dei proprietari di edifici
- Avviare i parametri di riferimento e standardizzare i progetti ove possibile per sviluppare il mercato e fornire opportunità di aggregazione
- Esaminare il ricorso a incentivi e sovvenzioni come strumenti promozionali

### **Gruppo tematico 2 — De-risking dell'efficienza energetica**

Questo gruppo tematico esamina cosa si può fare per ridurre il profilo di rischio degli investimenti nell'efficienza energetica per il settore finanziario.

- Elaborare indicatori — individuazione di indicatori specifici derivanti dai progetti di efficienza energetica storici per le banche nella loro valutazione dei progetti
- L'intervento pubblico è necessario per avviare il mercato, compreso lo sviluppo di strumenti di condivisione dei rischi, come i fondi di garanzia e il sostegno alle PMI per la preparazione delle domande relative ai prestiti.
- È opportuno riesaminare i metodi di trasferimento del credito sulle detrazioni fiscali, al fine di consentire anche l'accesso per le banche.
- Dovrebbe essere istituito un comitato permanente per la discussione tra i principali attori, compresa la valutazione dell'impatto normativo

### **Gruppo 3 — Energy Efficient Mortgages, gruppo tematico**

Questo gruppo tematico è stato incentrato sull'attuazione in Italia dell'iniziativa « Mutui efficienti sotto il profilo energetico», sulla base di precedenti riunioni organizzate a livello nazionale.

- Dovrebbe essere istituito un gruppo di esperti di tutte le principali parti interessate.
- È opportuno istituire un marchio di qualità o un'etichetta di qualità nazionale (e banche dati di sostegno) per contribuire a definire il concetto di crediti ipotecari verdi e certificare gli interventi a livello tecnico e finanziario.
- Occorre sviluppare iniziative di sensibilizzazione dei consumatori

### **Gruppo 4 — Fabbricati pubblici**

Questo gruppo tematico si è concentrato sulle modalità di sostegno agli enti pubblici per l'avvio e il finanziamento di progetti di ristrutturazione, in particolare mediante contratti di rendimento energetico.

- Istituire centri di assistenza territoriale e sportelli unici (a livello regionale) finanziati dai fondi strutturali
- Gli audit energetici sono obbligatori per gli edifici pubblici ad alta intensità energetica
- Mettere a punto procedure di controllo e verifica dell'energia standardizzate e riproducibili.
- Esplorare le possibilità offerte dai servizi energetici negli alloggi pubblici come potenziale mercato di risparmio energetico
- Semplificazione delle procedure di accesso al credito e rafforzamento del ruolo di assunzione dei fondi di garanzia

## CONTESTO DELL'EVENTO

All'interno dell'iniziativa "Smart Finance for Smart Buildings", la Commissione Europea intende organizzare una serie di "Sustainable Energy Investment Forums" (SEI Forum), per sviluppare la capacità e accrescere la cooperazione fra gli stakeholder pubblici e privati, con l'obiettivo di sviluppare schemi di finanziamento e programmi di investimento su larga scala. I SEI forum prevedono più di 30 eventi in circa 15 Stati Membri tra il 2016 e il 2019; informazioni su eventi passati o futuri sono reperibili sul [sito dei SEI forum](#).

Il 16 novembre 2017 si è svolta a Milano una prima conferenza (di seguito indicata come "Conferenza di Milano") sul finanziamento per la riqualificazione energetica degli edifici in Italia, Croazia e Slovenia. Questo evento ha richiamato 125 partecipanti provenienti sia dal settore finanziario che dai Governi nazionali: hanno partecipato anche sviluppatori di progetti, agenzie locali e regionali e gli stakeholder coinvolti nel settore della riqualificazione energetica degli edifici. Le presentazioni e gli atti dell'evento, utili come letteratura di background in vista della Tavola Rotonda Nazionale, possono essere consultati [qui](#).

## INTRODUZIONE ALLA SESSIONE PLENARIA

### INTRODUZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA COMMISSIONE EUROPEA

**Claudia Canevari, vice capo dell'unità Efficienza energetica, DG Energia, Commissione europea**

È possibile consultare la presentazione [qui](#).

Il quadro legislativo è esteso e ancora in fase di sviluppo. Si tratta di un processo avviato a partire dal [pacchetto Energia pulita per tutti gli europei](#) del 2016. La [direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia](#) è stata rivista e il processo di adozione da parte degli Stati membri è attualmente in corso. Tra le modifiche più importanti apportate durante la revisione della direttiva compaiono l'aggiunta degli obiettivi per il 2030 e il 2040 per il rinnovo degli edifici e il traguardo di una decarbonizzazione completa entro il 2050.

Il sostegno dell'iniziativa [Smart Finance for Smart Buildings](#) intende superare alcuni dei principali ostacoli al finanziamento dell'efficienza energetica. Si compone di tre pilastri relativi a un utilizzo più efficiente dei finanziamenti pubblici, all'aggregazione dei progetti e all'assistenza tecnica, nonché alla percezione e alla riduzione dei rischi. In merito al primo pilastro, sono in fase di sviluppo delle piattaforme di finanziamento flessibili aventi lo scopo di distribuire fondi agli Stati membri. Per quanto riguarda il contratto di rendimento energetico (EPC), le amministrazioni pubbliche hanno incontrato alcuni problemi, ma la Banca europea per gli investimenti ed Eurostat hanno pubblicato una [guida aggiornata](#) sul trattamento dell'EPC nei conti pubblici nazionali. Quanto al pilastro relativo all'aggregazione, i SEI forum risultano pertinenti; alcuni sono già stati tenuti e altri sono in programma per i prossimi mesi (maggiori dettagli sono disponibili [qui](#)). È inoltre previsto un maggiore supporto agli sportelli unici in grado di aiutare le autorità locali a preparare i progetti da aggregare. Nell'ambito del pilastro legato alla percezione e alla riduzione dei rischi, il gruppo di istituti finanziari per il finanziamento energetico ha prodotto il proprio [toolkit per la sottoscrizione](#) ed è stata creata la banca dati De-risking Energy Efficiency Performance ([DEEP](#)).

### CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

**Mauro Mallone, direttore dell'unità Efficienza energetica, Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), Italia**

La [strategia energetica nazionale](#) dell'Italia, approvata nel 2017, definisce gli obiettivi energetici e ambientali per il 2030. Essa propone un obiettivo di riduzione energetica di 10 Mtep da raggiungere nel 2030, con un passo di riduzione dei consumi dell'ordine di 1 Mtep all'anno. Rispetto all'attuale trend, tale riduzione dei consumi dovrà riguardare principalmente il settore civile e dei trasporti. La Strategia, stima investimenti aggiuntivi di circa 110 miliardi di euro per il raggiungimento di questi ambiziosi obiettivi di efficienza energetica, di cui 80 per il settore civile (edifici privati e pubblici).

L'Italia dispone di alcuni strumenti di supporto chiave per l'efficienza energetica degli edifici, che hanno registrato buone prestazioni, quali le detrazioni fiscali, i titoli di efficienza energetica (certificati bianchi), il Conto Termico e il programma per la riqualificazione energetica degli edifici della PA centrale (PREPAC). Mediante questi strumenti sono in grado di mobilitare 2 euro di investimenti privati per ogni euro di finanziamento pubblico. .

Data l'esigenza di stimolare maggiori investimenti privati in efficienza energetica e in considerazione dei vincoli di bilancio, particolare attenzione è dedicata dal Ministero dello Sviluppo Economico alla individuazione di misure e strumenti con più alto effetto leva. A tal fine è stato varato il decreto attuativo del Fondo Nazionale Efficienza Energetica che darà impulso agli investimenti privati. Si stima, infatti, che a fronte dei 300 milioni allocati nel periodo 2018-2020, il Fondo potrà mobilitare almeno 1,5 miliardi di investimenti attraverso un mix di garanzie e finanziamenti privati. In questo ambito con ENEA, è stato sviluppato un modello contrattuale EPC con l'obiettivo di facilitare l'accesso alla PA, alle imprese, ai condomini ai finanziamenti da parte di istituti finanziari e/o ESCO. Inoltre, è in corso di realizzazione il programma triennale di informazione e formazione finalizzato a stimolare la domanda di efficienza energetica da parte di imprese, PA e cittadini.

Riteniamo, pertanto, di estrema utilità l'organizzazione di questa Tavola Rotonda il cui obiettivo è di individuare nuovi meccanismi per stimolare i finanziamenti per l'efficienza energetica degli edifici pubblici e eprivati.

### **Alessandro Federici, direttore, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA)**

È possibile consultare la presentazione [qui](#).

È necessario mobilitare gli investimenti negli edifici, in particolare nel settore residenziale. Tuttavia, sono presenti alcune barriere che bloccano gli investimenti. Sono in fase di sviluppo dei meccanismi di incentivazione volti a stimolare gli investimenti. Uno dei principali ostacoli incontrati è rappresentato dal fatto che, negli edifici residenziali multifamiliari, le possibili soluzioni di ristrutturazione non arrivano mai ad essere discusse dai proprietari. L'ENEA ha parlato con una serie di amministratori condominiali. È emerso che il piano di sostegno dell'Ecobonus può supportare fino al 35-40% delle spese di ristrutturazione, ma che il resto dei costi risulta spesso troppo elevato per molti. Occorre inoltre far comprendere e presentare meglio i numerosi vantaggi offerti dagli interventi di rinnovo. Sono stati sviluppati un progetto pilota e uno strumento decisionale volti ad aiutare i proprietari di appartamenti a comprendere realtà come ad esempio le società di servizi energetici (ESCO) durante le riunioni.

### **Pierfrancesco Gaggi, direttore delle relazioni internazionali di ABI e presidente di ABI Lab**

Il settore bancario riveste un ruolo importante nella promozione e nella comprensione dell'efficienza energetica. L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) sta analizzando quest'area per supportare meglio le misure di efficienza energetica attraverso strumenti finanziari, analisi dei fondi di investimento e gestione dei rischi. Svolge inoltre analisi tecniche per gli istituti bancari. Le banche utilizzano anch'esse strumenti per l'efficienza energetica e una sezione di ABI Lab sta lavorando con le banche presso le loro sedi insieme all'ENEA. Si tratta di una pratica poco comune tra le associazioni bancarie europee. Le banche sono coinvolte da questo tema e stanno già sviluppando vari strumenti dedicati ad aziende, PMI e famiglie per incentivare le misure volte a potenziare l'efficienza energetica.

ABI supporta la creazione di mutui verdi attraverso il progetto EEMAP, è membro della Federazione bancaria europea e ha offerto il proprio supporto al piano d'azione della

Commissione europea sull'efficienza energetica. Ha inoltre due rappresentanti italiani nel gruppo di esperti ad alto livello della Commissione europea sulla finanza sostenibile.

L'Italia ha promosso in modo deciso le linee di credito per le PMI. ABI è coinvolta in nuove operazioni di analisi dei meccanismi basati su capitale/titoli destinati alle PMI. ABI desidera elaborare un approccio improntato alla green economy su questa base, per contribuire a definire il concetto di "green" e concordare una definizione comune.

Il settore bancario è decisamente pronto ad adottare un simile criterio di credito. I criteri che agevolano gli investimenti in progetti di efficienza energetica inviano un endorsement importante. In generale, gli investimenti nelle iniziative di efficienza energetica e nelle energie rinnovabili sono parte integrante della crescita. Occorre porre l'attenzione sul settore immobiliare. In generale, la popolazione percepisce il valore offerto dal risparmio energetico, ma è possibile supportare tale percezione attraverso strumenti finanziari aggiuntivi volti ad attivare il risparmio energetico disponibile.

ABI vuole avviare una reazione a catena e in tal senso è importante la collaborazione tra tutti gli attori del settore bancario.

## TOPIC GROUP 1

### RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONI PRIVATE

#### RAPPORTEUR: ENRICO BONACCI, MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

##### Scopo del lavoro

Nonostante per le abitazioni private esista un alto potenziale in termini di risparmi energetici e riduzione di CO<sub>2</sub>, questo non è il settore più semplice su cui intervenire in quanto le autorità pubbliche hanno su di esso un controllo limitato o del tutto assente.

Esiste infatti un ampio numero di barriere non finanziarie, che includono: la scarsa consapevolezza dei cittadini legata ai benefici di interventi di riqualificazione energetica, priorità famigliari concorrenti e una mancanza di competenze per realizzare una riqualificazione di alto livello. Molti proprietari, infatti, non sono esperti nel campo delle riqualificazioni e tanto meno in quello delle riqualificazioni energetiche. Nei casi dei condomini, inoltre, la difficoltà di trovare una decisione collettiva e l'interdipendenza delle capacità finanziarie dei diversi proprietari rende ancora più complesso l'intero processo di riqualificazione. Questo dovrebbe risultare il più possibile semplice e allettante, ma in pratica così non è.

Un altro punto cruciale è che l'orizzonte temporale degli investimenti è spesso maggiore dell'orizzonte temporale legato alla proprietà dell'immobile da parte del proprietario: molti infatti prevedono di vendere la loro proprietà nel breve o medio periodo.

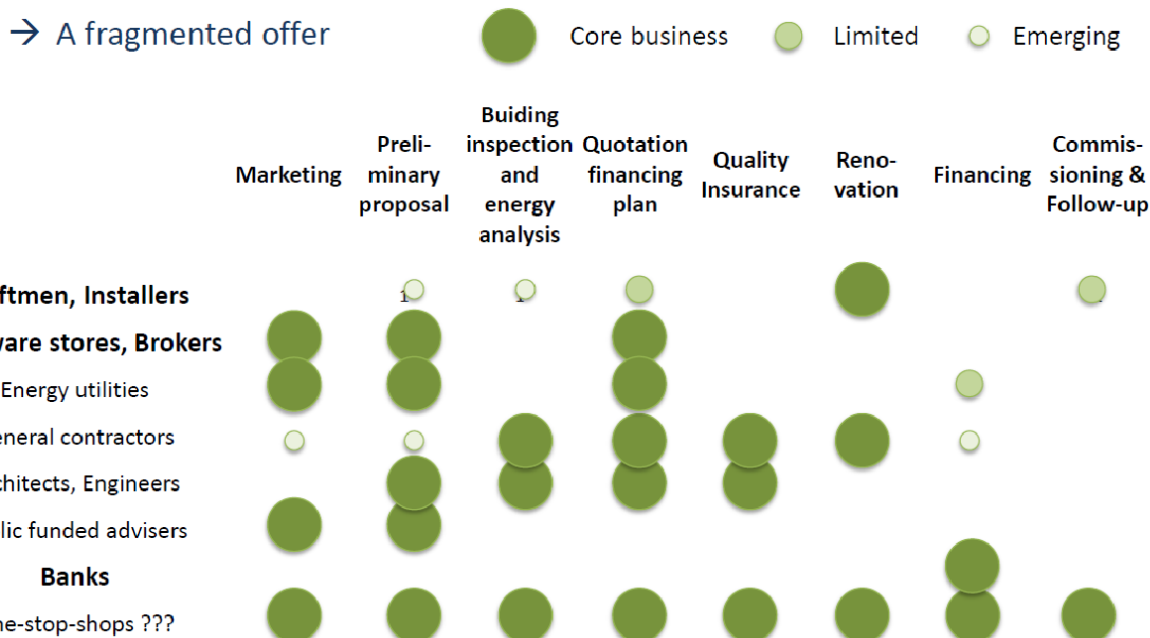
La Conferenza di Milano ha incluso [presentazioni su un'esperienza di concessioni di prestiti a Parma](#), dove sono state mostrate le difficoltà affrontate dalle autorità locali nell'impostare tali strumenti che, [dal punto di vista bancario](#), non sono allettanti a causa della bassa diffusione e conoscenza. Entrambe le presentazioni hanno concluso che un più forte endorsement e realizzazione del ruolo dell'ente locale è molto importante e che meccanismi di incentivazione più consistenti potrebbero aiutare e spingere la percentuale di riqualificazione.



L'esperienza di Padova attraverso il progetto [PadovaFIT](#) ha enfatizzato l'importanza del coinvolgimento degli stakeholder e ha sensibilizzato da un lato sia i proprietari degli immobili che gli occupanti e dall'altro le società di gestione dei condomini in merito all'esigenza di riqualificazione e di condurre veloci diagnosi energetiche iniziali.

Il progetto è stato anche molto chiaro in merito al ruolo che le autorità pubbliche devono avere nell'adottare le opportune azioni sugli appalti pubblici. Sono state illustrate anche presentazioni di esperienze di successo al di fuori dell'Italia, come i progetti francese [Picardie Pass](#) e [Energies Posit'if](#). Infine, il [rapporto presentato](#) ha evidenziato che le offerte di riqualificazione residenziale sono spesso frammentate e si rivolgono ad un pubblico altrettanto frammentato, così come un ruolo chiave per gli one-stop-shop (negozi in cui sia possibile rispondere alle diverse esigenze in un unico posto) per mettere insieme e collegare una domanda aggregata e offerte dai fornitori (vedere figura di seguito).

### Consensus on findings regarding private housing refurbishment market



Fonte: presentazione su *Integrated Home Renovation Services*, Françoise Réfabert, Conferenza di Milano, Sustainable Energy Investment Forums.

[GNE finance](#) ha inoltre presentato il progetto [EuroPACE](#), che mira a replicare in Europa alcuni meccanismi di finanziamento ben consolidati negli Stati Uniti.

Questo finanziamento “on-tax” supera alcune barriere legate al tradizionale finanziamento dell’efficienza energetica, essendo più standardizzato, replicabile, offrendo un sicuro meccanismo di rientro dell’investimento e potendo essere offerto sotto forma di “green bond”.

La disponibilità di risorse economiche non sembra essere una rilevante barriera in Italia, ma sussistono alcuni problemi relativamente all’equilibrio tra sovvenzioni e prestiti e la capacità dei singoli schemi di combinare queste tipologie di finanziamenti.

Azioni specifiche sono necessarie per incoraggiare i proprietari/occupanti a richiedere prestiti per la riqualificazione e per aumentare la loro fiducia nei risultati di tale processo.

Questo solleva la questione di quali servizi possono essere forniti per facilitare il processo di riqualificazione e che contenga tutti gli step dall'identificazione dei potenziali risparmi alla realizzazione dei lavori, incluso anche lo studio del piano di finanziamento basato su concessioni, mutui e altre risorse disponibili. Il concetto del "one-stop-shop" non vuole creare solamente un iter integrato verso la riqualificazione energetica, ma anche incentivare la richiesta delle riqualificazioni e la fornitura di appropriate soluzioni finanziarie.

**1: AM I SPENDING TOO MUCH ON ENERGY?**  
**COMPARE AND TEST YOUR ENERGY CONSUMPTION!**  
 Paying the electricity bill or going on a holiday? The gas bill or a new couch? Which of these do you prefer to spend your money on? With the help of several free energy checks on our website you can quickly discover exactly how much gas or electricity you consume. Or how much energy you can generate yourself. Consuming less means paying less. Isn't that what everybody wants?

**2: HOW CAN I SAVE MONEY?**  
**PUT YOUR HOUSE UNDER A MICROSCOPE WITH THE HELP OF THE ENERGY SAVING SCAN**  
 Every house and every household is different. Get an energy efficiency scan for your house and receive tailor made advice.

**3: WHO DO I CONTRACT FOR ENERGY EFFICIENCY MEASURES?**  
**CHOOSE FOR THE QUALITY OF LOCAL CONTRACTORS**  
 If you know which measures you want to take, you can start your search for a reliable company to implement these measures. On the internet you can quickly get lost in the enormous amount of companies, who all promise they can offer you the best. Do not worry! With our help of you can quickly and easily find the quality of local companies.

**4: HOW WILL I PAY FOR THIS?**  
**DISCOVER SUBSIDIES AND FINANCING OPTIONS**  
 If you want to renovate your house or to put solar panels on your roof, the best option is to use your savings. Energy efficiency saving are much higher than the interest you receive from the bank. Not enough money to invest? With a sustainability loan you enjoy attractive interest and conditions.

**5: IS EVERYTHING GOING WELL?**  
**APPLY FOR A CHECKLIST**  
 You have found a SMART company that matches your demands and work starts. What do you need to pay attention to? Apply for our checklist. With this handy list you can check if the renovation and installation are really going according to plan.

**6: HOW DO I GET AN ENERGY LABEL?**  
**ASK FOR A PROOF OF QUALITY**  
 The job is done! After this, all you want is proof that the energy efficiency of your house has actually improved. We can tell you how to obtain an official energy label. Will it be label C, B or maybe even A?

**7: SATISFIED? SHARE YOUR EXPERIENCE!**  
**BECOME A SMART-AMBASSADOR AND INSPIRE OTHER CITIZENS**  
 Are you happy with your improved house or your solar panels and do you want to show other people that taking energy efficiency measures is not difficult? Become a SMART-ambassador and share your experience!

## Living SMART, step by step

Fonte: Reimarkt Concept, presentazione di Marco van Dalfsen al Sustainable Energy Investment Forums Webinar on Financing Home Renovation

I proprietari degli immobili non investono nella riqualificazione energetica per il solo tornaconto economico, ma in molti casi entrano in gioco molteplici fattori, come ad esempio il miglioramento del comfort, la salubrità e l'incremento del valore dell'immobile.

Questi fattori dovrebbero essere meglio integrati nelle proposte di marketing per le riqualificazioni residenziali, in modo da incentivare la richiesta da parte dei proprietari/occupanti.

In merito a questo, il [progetto Reimarkt](#) è molto promettente. Anche nel [progetto INNOVATE](#) sono stati previsti pacchetti di servizi di efficienza energetica integrati e diffusi in undici territori (tra città e regioni).

Ulteriori informazioni sulle iniziative innovative in Europa sono state presentate all'interno di [questo webinar](#), organizzato all'interno della serie di eventi "Sustainable Energy Investment Forums". Le presentazioni includono il progetto Reimarkt sopra menzionato e la sintesi a livello europeo delle offerte di ristrutturazione delle abitazioni incluse nei programmi descritti sopra. Il bisogno di integrare i servizi e la potenzialità di uno "one-stop-shop" sono emersi essere i principali aspetti da affrontare nel prossimo futuro.

Il progetto Reimarkt punta a sviluppare uno "one-stop-shop" che comprenda informazioni e consigli, pianificazione del progetto e realizzazione dello stesso, finanziamento, assistenza post-vendita e prodotti assicurativi. Il collegamento tra questi diversi step nell'iter della riqualificazione energetica dovrebbe consentire di superare le ben note barriere che ad essa si oppongono.

### **Domande chiave**

Il gruppo di lavoro si è concentrato sulle domande:

1. Quali dovrebbero essere i componenti chiave di un servizio "one-stop-shop" in linea con le necessità della riqualificazione energetica residenziale in Italia? Quali organizzazioni sono le più indicate per implementare tali servizi? Quale sarebbe il ruolo di ogni organizzazione in un siffatto servizio? Come si potrebbe finanziare il servizio?
2. Come può essere migliorata la propensione dei proprietari/occupanti a richiedere prestiti per la riqualificazione? Quale ruolo dovrebbero avere i comuni nell'incrementare la consapevolezza e la fiducia in questo processo?
3. Come potrebbero essere sviluppati e finanziati tali schemi? Quale livello di assistenza tecnica sarebbe richiesta per assicurare al progetto un adeguato iter?
4. Quale ruolo potrebbero avere i gestori di grandi condomini come promoter o facilitatori nel processo decisionale?

### **Sintesi dei lavori**

Di seguito sono sinteticamente illustrati, tramite una sintesi basata su 5 *keypoint*, i principali elementi scaturiti dalla discussione avuta nel *topic group*.

Il report segue la *timeline* del processo decisionale che conduce un proprietario/condominio a eseguire un intervento di riqualificazione energetica del proprio edificio.

### **Keypoint 1- Conoscenza**

Spesso i driver delle decisioni di intervento non sono esclusivamente economici. Necessario favorire la conoscenza dei proprietari riguardo gli interventi di riqualificazione energetica, intesa nel senso di tipologie di intervento, vantaggi economici ad essi connessi, miglioramento della qualità della vita e incremento del valore dell'immobile. In tale contesto è importante diffondere il concetto di "finestra di opportunità", ovvero l'esecuzione di un intervento di efficienza contestualmente ad altri interventi programmati sugli elementi edilizi o sugli impianti, al fine di abbatterne i costi.

Tale obiettivo può essere favorito da una figura che si ponga come intermediaria tra il proprietario e i fornitori di servizi, nei condomini ad esempio si tratta dell'amministratore, che pertanto necessita di specifica formazione.

## Keypoint 2 – Processo decisionale

La diffidenza verso interventi innovativi o non conosciuti e verso gli operatori tecnici/economici (come ad esempio le ESCO), è percepita come un fattore bloccante rispetto alla scelta di intervenire. Inoltre, nel caso del condominio si nota una resistenza all'indebitamento, nel caso di prestiti o di EPC, causata dalla diffidenza rispetto a situazioni impreviste (condomini morosi, mancato raggiungimento del risparmio previsto, vendite, locazioni). Inoltre le dinamiche di assemblea condominiale non favoriscono le decisioni.

Tali criticità possono essere smarcate tramite una mirata formazione dell'amministratore di condominio, che si pone come soggetto di fiducia dei proprietari e può sciogliere i loro dubbi in merito. Inoltre è importante aumentare l'affidabilità e la credibilità di strumenti quali le diagnosi energetiche e gli APE, anche tramite l'intervento della pubblica amministrazione volto alla promozione di tali strumenti. Sarebbe inoltre utile una revisione della normativa riguardante il codice del condominio, volta a favorire le deliberazioni dell'assemblea riguardo gli interventi di riqualificazione energetica (ad esempio tramite una riduzione delle maggioranze necessarie, come fu previsto dalla legge 10/1991). Al fine di incrementare la fiducia rispetto alla riuscita degli interventi, è utile introdurre già in questa fase il *benchmarking* e la standardizzazione degli stessi.

## Keypoint 3 – Modelli contrattuali

E' stato evidenziato come il modello ESCO e in generale del finanziamento tramite terzi non sia sempre ottimale e non sia facilmente scelto dai proprietari. E' quindi importante coinvolgere e stimolare gli operatori di mercato a mettere a disposizione modelli contrattuali differenziati e *taylor made* rispetto alle esigenze dei proprietari. In quest'ambito è importante il ruolo delle amministrazioni pubbliche nel mettere a disposizione strumenti di promozione componibili e nel rimuovere le barriere (ad esempio burocratiche) che limitano l'ampiezza delle offerte.

## Keypoint 4 – Aggregazione

Spesso gli interventi di riqualificazione energetica sono onerosi e sono caratterizzati da lunghi tempi di ritorno dell'investimento. Al fine di stimolare e accrescere il numero e l'appetibilità degli investimenti nelle riqualificazioni è quindi importante favorire l'aggregazione dei progetti da parte degli operatori di mercato (effetto scala). Lo sviluppo del mercato e l'aggregazione possono inoltre essere favoriti dal *benchmarking* e dalla standardizzazione dei progetti, che devono divenire altamente ripetibili e con elevato tasso di affidabilità. In quest'ambito può essere rilevante il ruolo di player energetici esperti e strutturati sia tecnicamente che economicamente, come per esempio le Utilities energetiche.

## Keypoint 5 – Strumenti di promozione

Oltre a quanto suddetto, è risultato tuttavia importante il ruolo degli strumenti di promozione degli interventi (incentivi e agevolazioni). Tali strumenti, se ben congegnati possono ridurre notevolmente il rischio degli imprevisti a carico del proprietario e pertanto anche smarcare la diffidenza dello stesso. Sono importanti in questo senso gli strumenti di garanzia sui mutui e gli incentivi che diminuiscono l'esposizione finanziaria degli investitori. Tali strumenti devono stimolare anche la crescita dell'offerta di prestiti a tassi agevolati finalizzati alle riqualificazioni energetiche da parte degli istituti di credito. Anche in quest'ambito, per favorire la concessione di mutui, garanzie e incentivi, il *benchmarking* e la standardizzazione dei progetti costituiscono un elemento fondamentale.

## TOPIC GROUP 2

### DE-RISKING PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

Rapporteur: **Giorgio Recanati, Francesca Rosati, Abilab**

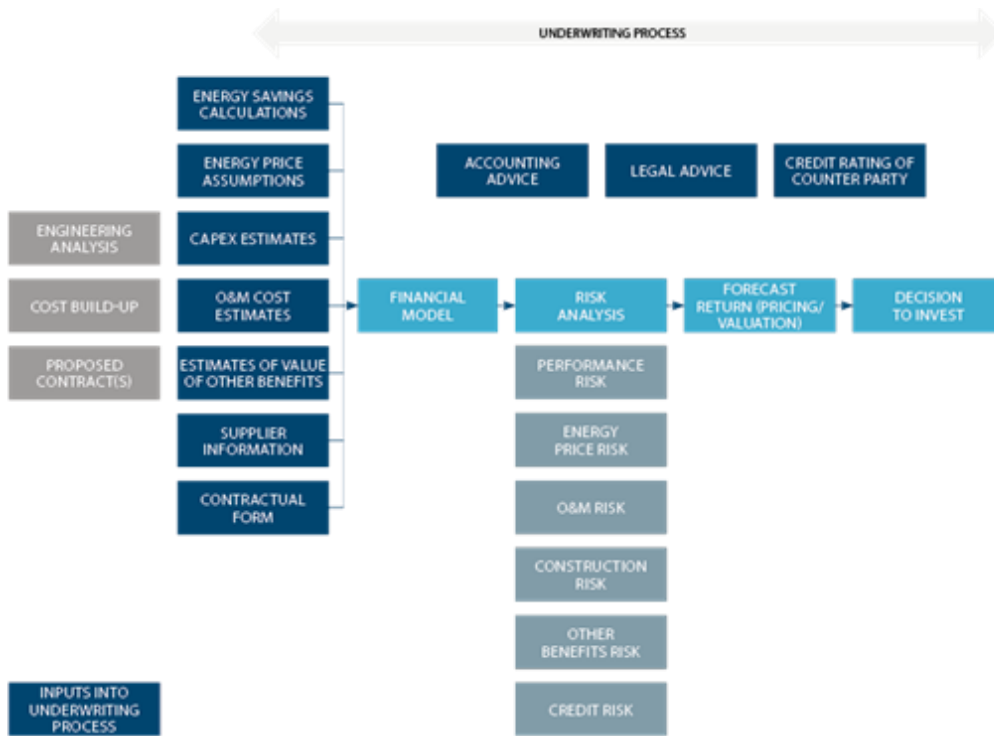
#### Scopo del lavoro

Nelle attuali condizioni di mercato, gli investitori non sono attratti dall'efficienza energetica. Le banche spesso rilasciano mutui basandosi sul merito creditizio dei loro clienti e sul valore della proprietà mentre i benefici derivanti dagli interventi di efficienza energetica non sono presi in considerazione. Il rapporto [EEFIG del 2015 ha sottolineato, fra gli altri, i seguenti problemi:](#)

- La mancanza di evidenza delle prestazioni degli investimenti in efficienza energetica rende la valutazione dei rischi e dei benefici di difficile valutazione.
- La mancanza di procedure e standard, comunemente concordati, per la sottoscrizione di investimenti di EE aumenta i costi di transazione.

A tale riguardo, la Conferenza di Milano ha incluso presentazioni che forniscono una panoramica del lavoro del Financial Stability Board sulla divulgazione finanziaria relativa al clima. Si stanno esaminando metriche comuni per il settore bancario per comprendere le valutazioni "verdi" dei business e delle imprese, al fine di migliorare la comprensione del rischio quando si valutano gli investimenti. Ci sono molti indicatori in uso e ABI è coinvolta insieme ad altri soggetti nelle discussioni in corso su questi temi con la Commissione europea.

È stato inoltre presentato il lavoro realizzato per standardizzare i progetti di efficienza energetica grazie all'[Investor Confidence Project \(ICP-Europe\)](#) e all'[Energy Efficiency Risk Valuation and Underwriting Toolkit](#) per gli istituti finanziari rilasciato recentemente dall'EEFIG. ICP cerca di standardizzare il processo di sviluppo dei progetti e include un monitoraggio degli stessi in modo da migliorarne l'affidabilità. Si spera dunque che lo standard Investor Ready Energy Efficiency ([IREE](#)) dell'ICP divenga nel tempo il riferimento per i progetti di efficienza energetica. Questa certificazione riduce i rischi e i relativi costi di due diligence. Il toolkit sviluppato dall'EEFIG vuole aiutare gli istituti finanziari a valutare e comprendere i rischi, attraverso un linguaggio comune per la valutazione degli investimenti e la creazione di progetti che siano maggiormente allineati alle esigenze degli istituti finanziari. La Tavola Rotonda Nazionale dovrebbe valutare come questo Toolkit possa essere adottato diffusamente dai principali istituti in Italia.

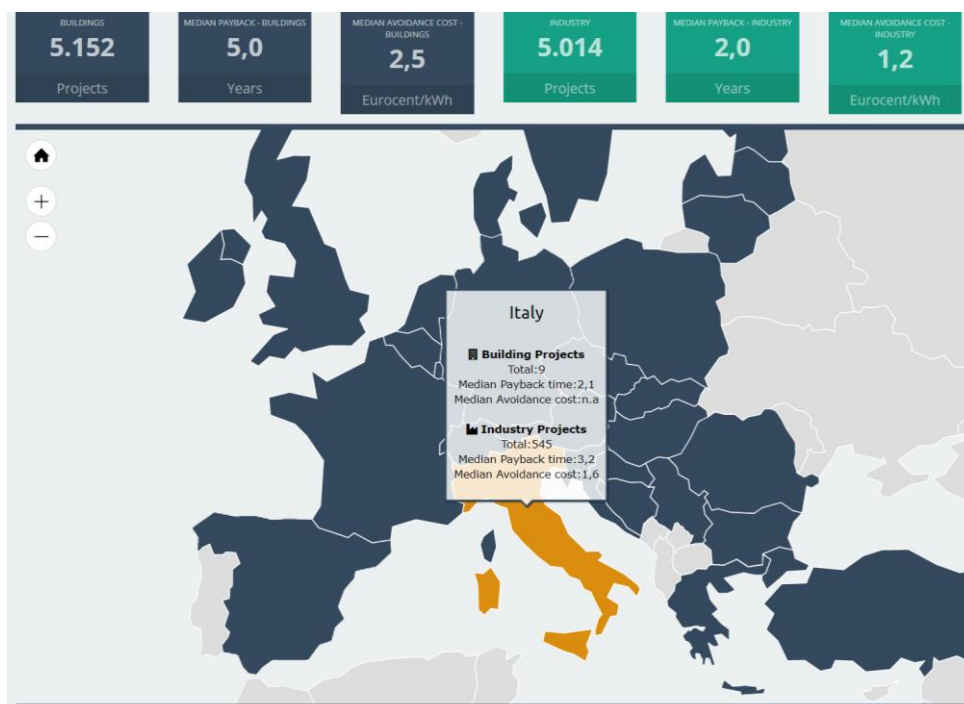


- Underwriting Process Steps
- Inputs
- Components of Risk Analysis
- Inputs into underwriting process

Inoltre, è stata illustrata una presentazione relativa al progetto europeo [BUILDINTEREST](#), che punta a ridurre strutturalmente l'incertezza e incrementare la fiducia negli investimenti di efficienza energetica negli edifici. BuildLab, all'interno del progetto, sta lavorando per ridurre l'incertezza e il rischio attraverso la standardizzazione delle procedure di riqualificazione e dei marchi di qualità e la comprensione delle ipotesi tecniche sviluppate sulla base delle diverse tipologie di edifici.

La Commissione Europea, in collaborazione con EEFIG, ha sviluppato una specifica piattaforma ([De-risking Energy Efficiency Platform - DEEP](#)) in modo da provare a risolvere la mancanza di dati disponibili. Questa piattaforma è un database open source, basato su dati di progetti realizzati, per il monitoraggio e il benchmarking delle prestazioni degli investimenti in efficienza energetica. Il suo principale scopo è migliorare quindi la comprensione dei reali rischi (in particolare quelli legati alle prestazioni degli interventi) e dei benefici degli investimenti in efficienza energetica grazie alle informazioni ottenute dal mercato.

La piattaforma DEEP ha già iniziato a fornire dati di benchmarking liberamente accessibili, anche se al momento non contiene ancora molti dati sull'effettivo andamento delle prestazioni degli interventi di efficienza energetica realizzati. Una schermata di come si presenta la piattaforma è mostrata di seguito: l'immagine evidenzia i dati relativi all'Italia. Mentre nel database è presente un elevato numero di progetti provenienti dal settore industriale per l'Italia, al momento solo nove sono disponibili per gli edifici. Per migliorare ancor di più l'attività di benchmarking e di de-risking, l'invio di ulteriori dati è dunque incoraggiata.



Oltre alla standardizzazione, una grande sfida è il profilo di rischio percepito dell'efficienza energetica, che comporta purtroppo un alto costo del capitale. Una possibile soluzione potrebbe essere lo sviluppo di strumenti di condivisione del rischio come ad esempio le garanzie che possono essere fornite dall'Europa attraverso specifici schemi come l'EFSI ([European Fund for Strategic Investments](#)) e il PF4EE ([Private Finance for Energy Efficiency](#)), in aggiunta alle iniziative nazionali esistenti.

In Italia è stato lanciato con il D.M. 22 dicembre 2017 il fondo nazionale per l'efficienza energetica, che prevede una sezione dedicata alle garanzie.

In questo contesto, per mobilitare e sbloccare ancor di più gli investimenti privati, la Commissione Europea ha lanciato la [Smart Finance for Smart Buildings facility](#), che mira appunto a sbloccare 10 miliardi aggiuntivi di fondi pubblici e privati entro il 2020:

- incoraggiando un uso più efficace dei fondi pubblici attraverso lo sviluppo di piattaforme flessibili per il finanziamento dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili tali da accelerare la combinazione tra l'European Fund for Strategic Investment e altri fondi pubblici, inclusi i fondi Strutturali e di investimento europei;
- aiutando chi sviluppa progetti a rendere bancabili le proprie idee con una maggiore assistenza in fase progettuale e un meccanismo di aggregazione;
- facendo sì che finanziatori, investitori e promotori dei progetti abbiano più fiducia negli investimenti in efficienza energetica e che questi risultino per loro più interessanti.

### Domande chiave

Il gruppo di lavoro si è concentrato sulle domande:

1. Quali dati, in Italia, potrebbero essere disponibili e condivisibili su una piattaforma come il database DEEP? Quali organismi potrebbero essere d'aiuto nella realizzazione degli standard e nella definizione di benchmark per minimizzare il rischio legato alle prestazioni?
2. Ora che il Toolkit sviluppato dall'EEFIG è stato pubblicato, come può essere usato al meglio in Italia? Quale supporto potrebbe essere richiesto per incoraggiare la sua diffusione e adozione? Quali istituzioni e individui potrebbero essere i principali sostenitori?
3. Quale ruolo i fondi di garanzia potrebbero avere nel supportare la crescita degli investimenti in efficienza energetica? Meccanismi di supporto come questo, come potrebbero essere strutturati per rispettare le necessità del settore bancario?
4. Come può essere mantenuto un dialogo continuativo tra banche e organizzazioni operanti nel settore dell'efficienza energetica? C'è bisogno di ulteriori meccanismi di supporto per garantire che questo avvenga?

### **Sintesi dei lavori**

Di seguito sono sinteticamente illustrati, tramite una sintesi basata su 6 *keypoint*, i principali elementi scaturiti dalla discussione avuta nel *topic group*.

#### **Key point 1 - Problematiche**

Principali problematiche:

- Necessario per le banche poter acquisire elementi oggettivi che permettano una corretta valutazione del rischio;
- Vi è una difficoltà di «comunicazione» tra gli standard finanziari e gli standard tecnici utilizzati nei progetti, di conseguenza è necessario condividere dei criteri di valutazione dei progetti tra banca e fornitore;
- Le principali difficoltà si presentano nel caso di finanziamenti retail (il project finance già prevede valutazioni tecniche da parte di advisor).

#### **Key point 2 - Indicatori**

Per supportare le banche nella valutazione dei progetti di efficienza energetica è opportuno identificare indicatori specifici provenienti da serie storiche di progetti di efficienza energetica eventualmente suddivisi tra progetti più performanti e progetti meno performanti. Gli indicatori che analizzano le due tipologie di progetti andrebbero poi confrontati in modo da poter acquisire un valore predittivo per futuri progetti da valutare.

Sono stati discussi alcuni possibili indicatori da considerare sia tecnici che finanziari (anche per costruire griglia per individuare costi e potenzialità).

- Tecnici:
  - Riduzione consumi energetici;
  - Risparmio complessivo;
  - Riduzione CO<sub>2</sub>;
  - Quota minima di equity;
  - Età dell'edificio (per potenziale di miglioramento);



- Fascia climatica edificio (per potenzialità di miglioramento);
- Rivalutazione dell'immobile stesso (soprattutto per interventi di Efficienza Energetica profondi);
- Per i condomini il livello di Morosità.
- Finanziari:
  - Tasso interno di rendimento dell'investimento;
  - Tempo di ritorno dell'investimento.

Le fonti dei dati per valorizzare tali indicatori e popolare le piattaforme benchmark potrebbero essere:

- Diagnosi energetiche;
- Attestati di prestazione energetica;
- Detrazioni fiscali.

È necessario standardizzare gli interventi di efficienza energetica, ai quali associare gli indicatori per predirne l'efficacia. Esistono già progetti a riguardo e sarebbe interessante coordinare le loro attività.

### **Key point 3 - intervento pubblico**

È Necessario un intervento pubblico per far partire il mercato, in particolare supportando:

- lo sviluppo di metodologie di standardizzazione e l'identificazione e l'utilizzo di indicatori condivisi
- la valutazione dei progetti da finanziare
- le PMI nella raccolta della documentazione tecnica per la richiesta del finanziamento, come ad esempio le diagnosi energetiche.
- Definizione di fondi di garanzia o altri strumenti in grado di mitigare il rischio di credito per le Banche (meccanismi di riduzione della componente LGD per ridurre assorbimento di capitale per le Banche che erogano mutui green);
- Promozione di strumenti di Risk Sharing da parte delle Regioni che prevedano la concessione di contributi a fondo perduto a favore di chi investe in Efficienza Energetica da abbinare a finanziamenti bancari a condizioni di mercato

### **Key point 4 - Mitigazione del rischio**

È opportuno individuare strumenti di mitigazione del rischio.

Fondo di garanzia per l'efficienza energetica:

- Il fondo presenta uno sbilanciamento tra percentuale dedicata ai finanziamenti diretti e quella dedicata alle garanzie. Sarebbe stato molto più utile una percentuale più alta dedicata alla garanzia per fare da maggiore leva agli investimenti.
- L'attuale percentuale di garanzia, ipotizzando una leva da 1 a 10, attiverebbe circa 500 milioni di euro in investimenti, non sufficiente per gli obiettivi nazionali di efficienza energetica.
- Nell'impostazione del fondo va tenuto conto che la platea di riferimento sono le **Esco Start up**, quindi per l'accesso alla garanzia andrebbe considerato quanto già previsto per l'accesso delle Start Up innovative al Fondo Nazionale di Garanzia.

- La garanzia rilasciata dal Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica deve essere riconosciuta da Banca d'Italia come garanzia a ponderazione zero per le Banche. Le procedure per l'attivazione della garanzia sarebbe opportuno fossero allineate a quelle già previste dal Fondo Centrale di Garanzia per evitare ulteriori investimenti da parte delle banche.

Altri strumenti di mitigazione del rischio:

- Strumenti di Risk Sharing come ulteriore strumento di supporto pubblico. Come esempio sono stati portati i progetti avviati dalla BEI (strumenti della commissione europea come ad es PF4EE - .....)
- Ruolo delle assicurazioni nella garanzia del rischio operativo e della performance del progetto (ancora non sembrano esserci casi in Italia).

### **Key point 5 - Detrazioni fiscali**

In merito alle detrazioni fiscali è necessario rivedere le modalità di cessione del credito, in modo di permettere l'accesso anche alle banche.

### **Key point 6 - Tavolo permanente**

Utile impostare un tavolo permanente di discussione tra diversi attori, anche per la valutazione dell'impatto normativo.

## TOPIC GROUP 3

### MUTUI DEDICATI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA

Rapporteur: Simone Grillo, Banca Etica

#### Scopo del lavoro

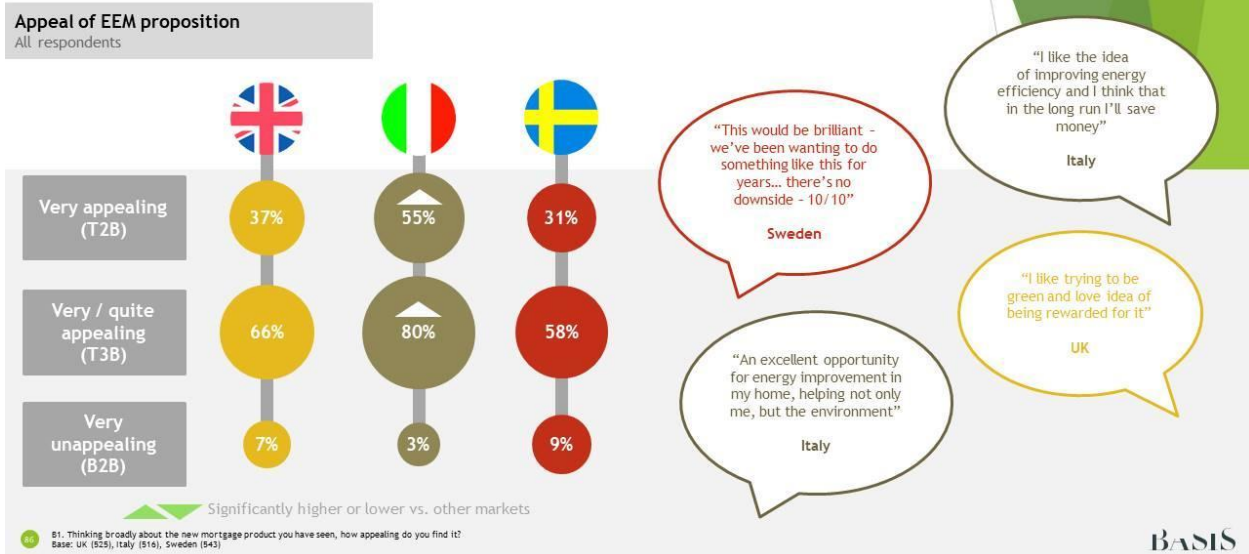
Un mutuo dedicato per l'efficienza energetica è un prodotto finanziario specifico dedicato sia all'acquisto di un edificio energeticamente efficiente che per la riqualificazione energetica dell'immobile. Le minori fatture energetiche derivanti da un alto livello di efficienza energetica dovrebbero ridurre il rischio di insolvenza, mentre l'aumento di valore della proprietà dovrebbe permettere ai finanziatori di offrire un mutuo di importo più alto e/o bassi tassi di interesse.

Al momento non esiste una chiara definizione di tali mutui, gli investitori difatti offrono ai consumatori diverse opzioni. Per affrontare questo problema e aiutare la crescita del mercato dei mutui dedicati all'efficienza energetica, l'European Mortgage Federation e l'European Covered Bonds Council hanno avviato l'[Energy Efficient Mortgages Initiative](#), [come illustrato](#) durante la Conferenza di Milano.

Lo scopo di questo progetto, co-finanziato dalla Commissione Europea, è quello di creare un mutuo standardizzato dedicato all'efficienza energetica in modo tale che i proprietari degli immobili siano incentivati a migliorare le prestazioni energetiche della loro proprietà, o acquistare una proprietà che sia già energeticamente efficiente, grazie alle favorevoli condizioni collegate al mutuo stesso. Il progetto identificherà e riassumerà le migliori pratiche del mercato, definirà le prestazioni energetiche, identificherà i pre-requisiti per la valutazione del "green value", confermerà la correlazione tra efficienza energetica e il rischio di insolvenza e infine definirà e progetterà un mutuo dedicato all'efficienza energetica basato su condizioni finanziarie favorevoli. All'interno dell'EEMAP ([Energy Efficient Mortgages Action Plan](#)), in Italia, sono in corso alcuni processi e discussioni all'interno del settore bancario in merito all'adozione di principi per promuovere il mercato dei "mutui verdi".

Il progetto EEMAP ha pubblicato un documento ([Building Assessment Brief](#)) per l'Italia e la [Consumer research insight](#) associata allo stesso ha evidenziato come, tra i quattro Stati Membri investigati, in Italia l'accettazione della proposta di un simile prodotto finanziario risulti essere la più alta.

## The Energy Efficient Mortgage holds greatest appeal to the Italian market, and outright rejection of the proposition is minimal...



Fonte: *Financing Home Renovation from the User Perspective*, presentazione di Marco Marijewycz, *Sustainable Energy Investment Forums Webinar*

La Conferenza di Milano ha inoltre incluso una presentazione illustrata da un [rappresentante del CRIF](#) che ha fatto luce sull'importanza di sviluppare il concetto del "valore verde" della proprietà all'interno del mercato, in modo da far meglio comprendere e misurare il potenziale dei "mutui verdi". Lo sviluppo di un programma nazionale basato sui "mutui verdi" deve affrontare ancora diverse sfide, come ad esempio la mancanza di regolamenti bancari conformi, la mancanza di dati consistenti che supportino il modello ipotetico sviluppato dal team dell'EEMAP e la mancanza di una vera e propria definizione di "mutuo verde".

### Domande chiave

Il gruppo di lavoro si è concentrato sulle domande:

1. Qual è il ruolo del settore pubblico? Come è possibile gestire le relazioni tra il settore pubblico e le banche relativamente ai "mutui verdi"?
2. Che tipo di normative potrebbero promuovere lo sviluppo dei "mutui verdi"? Esiste qualche specifica norma italiana cui far riferimento?
3. Che tipo di informazioni sono richieste per supportare questo modello? Come potrebbe il settore bancario supportare la raccolta di queste informazioni? Quale è il ruolo delle piattaforme IT nella gestione e comprensione del mercato dei "mutui verdi"?
4. Quali attori potrebbero contribuire alla definizione di questi "mutui verdi"?
5. Quale forma dovrebbe assumere in Italia un programma nazionale basato sui "mutui verdi"? Dovrebbe essere prevista una formazione? In qualche forma e da chi? A chi dovrebbe essere rivolta?

6. Quale potrebbe essere il potenziale di un programma del genere data la situazione italiana? Come potrebbe essere supportato e monitorato lo sviluppo di questo mercato? Come andrebbe promosso attraverso programmi di informazione?

### **Sintesi dei lavori**

Lo sviluppo di un mercato dei mutui verdi richiede una progettualità in grado di superare gli ostacoli e cogliere le opportunità, agendo su aspetti quali:

- L'incremento della fiducia dei consumatori (oggi molto scarsa, specie nei condomini) attraverso la sensibilizzazione
- L'inclusione effettiva di tutti gli stakeholder interessati all'efficientamento energetico
- L'adeguamento dei processi tecnici (periti) e bancari (soluzioni di finanziamento "Energy safe") attraverso opportuni processi formativi
- L'adeguata regolazione del mercato integrata da misure di sostegno pubblico (condizioni per un modello scalabile)

Occorre sviluppare a pieno un mercato strategico sia per l'affermazione di un modello di sviluppo sostenibile (il 40% dei consumi di energia è dovuto agli edifici) che per le strategie di business delle banche e degli operatori del mercato (il business dell'efficienza energetica cresce a livelli del 2- 2,5% annui).

Di seguito sono sinteticamente illustrati, tramite una sintesi basata su 3 *keypoint*, i principali elementi scaturiti dalla discussione avuta nel *topic group*.

#### **Keypoint 1 - Piano nazionale per l'efficientamento energetico**

Creazione di un Tavolo partecipato da tutti gli stakeholder rilevanti: Ministeri competenti, ABI, associazioni consumatori, rappresentanze professionali e delle imprese interessate, real estate agencies, Energy provider, enti locali.

Definizione dei parametri che definiscano l'intervento di efficientamento energetico (definendo la classe energetica da raggiungere o il livello di miglioramento energetico da conseguire, tenendo conto delle differenze in UE tra le varie classi energetiche e dei modelli di benchmark di valutazione oggi applicati a livello comunitario).

Diffusione delle buone prassi UE e scambio buone prassi locali.

#### **Keypoint 2 - Misure tecniche e finanziarie per un mercato dei mutui verdi**

Definizione di un Label/marchio di qualità nazionale che definisca il concetto di "mutuo green" e certifichi gli interventi sul piano tecnico e finanziario.

Definizione di una banca dati condivisa pubblico-privato (incrocio dati CRIF, OMI, Rating Casa) certificata da Authority e capace di definire il livello di rischio associato alla singola tipologia di mutuo e definire parametri tecnici e finanziari dell'intervento.

Definizione di misure finanziarie di supporto (requisiti di capitale per le banche che erogano credito per "mutui verdi"; fondo di garanzia; contributo in c/interessi; detrazioni fiscali; cessione del credito; interventi PAES/enti locali; "cambiale verde"; covered bond) e/o disincentivi alle iniziative non eco-compatibili (tassa per "edifici brown").

Interventi di sburocratizzazione.

Intervento di Banca d'Italia con ruolo di monitoraggio.

**Keypoint 3 - Misure culturali**

Iniziative informative per il consumatore (anche attraverso le associazioni).

Diffusione della conoscenza dei fondi UE disponibili.

Iniziative culturali in partnership con enti privati.

Coinvolgimento delle Scuole/Università e dei Centri di Formazione Professionali.

La progettualità dovrà essere definita valorizzando le progettualità europee già attive, a cominciare da EEMAP (modello "mutuo verde") ed EDAP (database).

## TOPIC GROUP 4

### EDIFICI PUBBLICI

#### Rapporteur: Giulia Centi, ENEA

##### Scopo del lavoro

In teoria, gli investimenti in efficienza energetica negli edifici pubblici condividono molti dei benefici degli edifici commerciali (dimensione, intensità energetica, proprietà accentrata, gestori di strutture qualificati), ma affrontano sfide aggiuntive come ad esempio le procedure di appalto, il dilemma degli “split incentives” tra i differenti dipartimenti a capo degli acquisti/approvvigionamenti e delle spese energetiche, i vincoli di bilancio e le limitazioni sulla contabilità pubblica.

La Conferenza di Milano ha illustrato presentazioni sulla riqualificazione energetica attraverso l'uso del Contratto a Prestazione Garantita (EPC) in Italia a [livello nazionale](#), in [Piemonte](#) e nella [Marche](#), e in Slovenia e Croazia poiché riconducibili a programmi simili. Infine una [presentazione](#) ha sottolineato le nuove [linee guida Eurostat sugli EPC](#) e le relative implicazioni.

Il progetto [2020TOGETHER](#), in Piemonte, mira ad avviare un'azione coordinata coinvolgendo autorità regionali, provinciali e locali, istituti finanziari, industrie locali e lancerà un programma di investimenti basato sul Partenariato Pubblico Privato e sul Finanziamento Tramite Terzi. Il programma [MARTE](#) delle marche, invece, ha come obiettivo principe quello di creare modelli finanziari innovativi e strategie di supporto agli investimenti in efficienza energetica combinando l'assistenza tecnica da parte dell'Europa e i fondi strutturali (ERDF).

La Regione Marche intende promuovere una discussione a livello regionale con le ESCO e aumentare la capacity building degli stakeholder. L'obiettivo è di replicare tale iniziativa nell'housing sociale, nel settore dei rifiuti, nelle Province e nelle Autorità Locali.

Le complete implicazioni della revisione delle linee guida Eurostat sono ancora in fase di valutazione. La guida operativa è in fase di realizzazione da parte della Banca Europea per gli Investimenti (EIB) ed esiste un'attività di collaborazione su questo argomento tra l'ENEA e l'ABI. I ruoli delle banche e del settore pubblico, nell'implementazione della nuova versione di queste linee guida, sono ancora da esplorare in modo approfondito.

Potenziali soluzioni per incrementare i tassi di riqualificazione possono essere:

- Assistenza per lo sviluppo del progetto e aggregazione della domanda di piccoli comuni per ridurre i costi di transazione;
- “One-stop-shop” per il mercato EPC incluso l'uso di modelli di contratti e procedure di appalto. In merito a questo punto, il [modello KEA](#) con facilitatori locali e il modello [Re:Fit](#), con una rete di ESCO pre-aggiudicate sono molto promettenti;
- Cessione dei contratti di prestazione energetica, per consentire il rifinanziamento delle ESCO, che possono essere implementati attraverso specifici strumenti come ad esempio il [Bulgarian Energy Efficiency Fund](#) per gli edifici pubblici o il [Latvian Baltic Energy Efficiency Fund](#) per gli edifici residenziali.

La Tavola Rotonda dovrebbe esplorare maggiormente le implicazioni della nuova versione delle linee guida Eurostat (come accennato, la Banca Europea degli Investimenti sta preparando una

guida operativa) e definire i passi per consentire a Province, Regioni e agenzie per l'energia di offrire a comuni ed altri enti maggiore sensibilizzazione e sostegno nel superare le barriere al coinvolgimento e al procurement. Questo può assumere la forma di un "one-stop-shop".

Rüdiger Lohse (KEA), ha illustrato la lunga esperienza del Baden-Württemberg nell'uso degli EPC per la riqualificazione degli edifici, incluso il ruolo dell'agenzia per l'energia (KEA) nel supportare i comuni e creare un centro di competenze su tale argomento e, recentemente, sugli sforzi compiuti per creare un fondo di cessione del credito per rifinanziare le ESCO. Una dettagliata presentazione può essere reperita [qui](#).

### **Domande chiave**

Il gruppo di lavoro si è concentrato sulle domande:

1. I fondi pubblici potrebbero essere allocati sotto forma di supporto per lo sviluppo del progetto, che comporterebbe una maggiore leva rispetto alle sovvenzioni sotto forma di sussidi e prestiti pubblici? Come potrebbe funzionare praticamente? Qual è l'esperienza nel cercare di utilizzare o candidarsi per i finanziamenti ELENA?
2. Cosa è necessario per rendere replicabile su larga scala il mercato dei contratti a prestazione energetica? Come può essere supportato un meccanismo come quello dei contratti di prestazione energetica con cessione del credito?
3. In quali altri modi può essere migliorato l'accesso al credito da parte delle ESCO?
4. Cosa è richiesto per aumentare la consapevolezza e il capacity building dei proprietari degli edifici pubblici?

### **Sintesi dei lavori**

Favorire gli investimenti per l'attuazione degli interventi di efficienza energetica negli edifici pubblici è stato il tema del confronto dei partecipanti al 4° gruppo "Edifici Pubblici". La traccia fornita dalle 4 domande chiave proposte, ha portato ad individuare una serie di azioni possibili che sono state poi riunite nei 5+1 punti chiave di seguito elencati.

Di seguito sono sinteticamente illustrati, tramite una sintesi basata su 6 *keypoint*, i principali elementi scaturiti dalla discussione avuta nel *topic group*.

### **Keypoint 1 - Competenze**

Uno dei principali ostacoli all'attuazione degli obiettivi di efficienza energetica è individuato nella diffidenza negli strumenti disponibili e nelle limitate competenze delle parti interessate. Possibili azioni da intraprendere potrebbero essere:

- Istituzione di Centri di Supporto Territoriali finanziati da fondi strutturali e non, come attualmente accade, affidati alla singola iniziativa o al singolo progetto.
- Sviluppo sul territorio di one-stop-shop, per rendere strutturale l'attività di coordinamento locale. Auspicabile una programmazione a livello europeo post H2020
- Attuazione di programmi d'informazione e formazione e creazione di banche dati di buone pratiche per la condivisione e promozione delle azioni di successo.
- Puntare sugli Energy Manager per aumentare le competenze delle Pubbliche Amministrazioni dal proprio interno.



## **Keypoint 2 - Diagnosi energetiche**

La diagnosi Energetica riveste un ruolo fondamentale. E' importante promuovere lo sviluppo degli audit energetici ma soprattutto è essenziale individuare modalità di finanziamento che consentano alle PA di concretizzare questo primo step dell'attività di progettazione anche in mancanza di disponibilità economica. Potrebbe essere utile, ove consentito dai vincoli di bilancio pubblici, legare il contributo all'effettiva realizzazione dell'intervento di miglioramento dell'efficienza energetica.

Rendere le diagnosi energetiche obbligatorie anche per gli edifici pubblici energivori, potrebbe favorire l'attuazione di piani di finanziamento.

Infine, incoraggiare un cambio culturale importante per considerare la diagnosi energetica non solo come elaborato progettuale, ma come punto di forza comunicativa del soggetto che gestisce la struttura verso la cittadinanza.

## **Keypoint 3 - Standardizzazione**

L'incertezza normativa e la mancanza di documentazioni e procedure standardizzate rappresentano altre importanti barriere da superare. Il codice degli appalti vigente, non favorisce l'applicazione e lo sviluppo dei contratti di prestazione energetica. Si avverte forte la necessità di:

- una maggiore certezza e chiarezza normativa, sia a livello nazionale sia a livello europeo.
- Standardizzazione e replicabilità dei Contratti di prestazione energetica, delle procedure e del sistema di M&V.
- Creazione di una banca dati d'indicatori energetico\ economici a cui la PA possa fare riferimento all'atto della valutazione delle proposte progettuali.

## **Keypoint 4 - Edilizia popolare**

L'edilizia popolare rappresenta certamente uno dei settori di maggiore interesse per l'elevato potenziale di miglioramento dell'efficienza energetica. Le principali barriere sono individuate nel rischio di morosità degli inquilini e negli split incentives dilemma. Occorre individuare soluzioni di business che possano essere vincenti per tutte e tre le parti coinvolte (proprietario, locatario ed Esco); è necessario coinvolgere e sensibilizzare gli attori interessati, valorizzando tutti i benefici che un intervento di riqualificazione energetica può portare, non solo quelli di natura economica (miglioramento comfort, miglioramento della salute, ecc.).

I contratti di locazione potrebbero essere legati alla classe energetica dell'immobile o, in alternativa, si potrebbero utilizzare gli extra-gettito per l'attuazione di ulteriori misure di "efficientamento".

## **Keypoint 5 - Credito**

Sotto questo key point sono stati raggruppati:

- Potenziamento dei Fondi di Garanzia. Si chiarisce che per gli istituti bancari è importante la presenza del fondo di garanzia (si auspica aumento delle dotazioni future), certamente la sua disponibilità aumenta la platea dei "finanziabili", ma ai fini del buon esito della concessione del finanziamento, resta determinante lo standing del creditore e la qualità del progetto. Un altro aspetto importante è la dimensione di scala: è auspicabile l'aggregazione

della domanda. Per gli istituti di credito è rilevante anche che il progetto è valutato anche dalla PA che concede la garanzia.

- Uso sinergico di fondi, soprattutto per assistenza tecnica
- Possibilità del ricorso alla Cessione del Credito con regole certe e chiare e soprattutto che sia di semplice applicazione e non sia costosa (per questo favorire la standardizzazione e l'aggregazione)
- Si accresce il merito creditizio delle ESCO attraverso la capitalizzazione, l'aggregazione temporanea e l'ottimizzazione della norma UNI CEI 11352:2014 per la certificazione delle ESCO.
- Prodotti Assicurativi facilitano l'accesso al credito, ma al momento sono costosi e tailor made. Necessaria la loro diffusione e standardizzazione.

### **Keypoint 6 - Meccanismi premianti**

Durante la discussione è emerso questo ulteriore punto chiave, previsto anche dalla Strategia Energetica.

Può essere vincente agire sul lato culturale e sociale per di stimolare l'adozione di comportamenti virtuosi degli utenti, non solo attraverso l'adozione di penalità, ma, soprattutto, attraverso l'istituzione di un sistema di primalità per utenti virtuosi. Un'ipotesi potrebbe essere di integrare queste azioni motivazionali all'interno del codice etico aziendale, attuando al contempo un adeguato piano d'informazione e formazione che porti al cambiamento culturale attraverso lo stimolo degli utenti ad un comportamento virtuoso. Puntare dunque sulla gratificazione più che sulla sanzione.

## CONCLUSIONI

### **Mauro Mallone, direttore dell'unità Efficienza energetica, Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), Italia**

I lavori svolti nel corso della Tavola Rotonda sono risultati particolarmente fruttuosi. Dai quattro gruppi di lavoro sono emerse una serie di riflessioni, suggerimenti e stimoli utili per rendere più efficace l'azione pubblica di promozione dell'efficienza energetica negli edifici. Un aspetto interessante che caratterizza le proposte emerse dai lavori è l'esigenza di focalizzare l'attenzione sulle misure abilitanti per sviluppare il mercato dell'efficienza energetica, rispetto alla tradizionale richiesta di aumentare il livello di incentivi pubblici.

Mi riferisco, in particolare, all'importanza data allo stimolo della domanda di efficienza attraverso la realizzazione di campagne di sensibilizzazione, la promozione di servizi di assistenza al montaggio e al finanziamento dei progetti, la standardizzazione degli interventi, la diffusione di modelli contrattuali, il miglioramento della governance.

Alcuni degli spunti emersi potranno essere presi in considerazione nella messa a punto dei provvedimenti in cantiere come il Fondo per l'efficienza energetica e nel Piano annuale di Informazione e Formazione 2019, altre proposte che comportano modifiche legislative potranno essere attivate nel medio-lungo termine. In ogni caso, il MISE terrà conto di quanto scaturito dai lavori della Tavola Rotonda e auspica che il confronto sul tema del finanziamento dell'efficienza energetica avviato in collaborazione con la Commissione Europea con l'ABI e con l'ENEA possa continuare nei prossimi mesi.

### **Alessandro Federici, direttore, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA)**

L'ENEA ha un piano di formazione di tre anni molto importante per la sua attività. Ha inoltre elaborato una banca dati sugli Eurobond e una serie di indicatori, cosa che le ha consentito di valutare le prestazioni delle misure di efficienza energetica.

In Italia, sono stati completati 14.000 sondaggi basati sui requisiti della direttiva sull'efficienza energetica e utili come punto di riferimento. Tuttavia, ora occorre passare all'attuazione e ciò va fatto insieme agli utenti finali, tenendo conto della sensibilizzazione e degli ostacoli al coinvolgimento. Ulteriori tavole rotonde possono consolidare questo lavoro.

### **Angelo Peppetti, Direzione Strategia e mercati finanziari, ABI**

L'ABI dispone di gruppi di lavoro dedicati a una serie di argomenti e sta collaborando con i membri anche attraverso la Federazione italiana delle società di credito ipotecario. Nelle tavole rotonde future, sarebbe bene coinvolgere il Ministero dell'Economia e altre figure per ampliare la partecipazione e adottare le misure finanziarie più appropriate.

Non si tratta di operazioni ordinarie. Sono state sviluppate conoscenze specifiche che devono essere estese.

## **Claudia Canevari, vice capo dell'unità Efficienza energetica, DG Energia, Commissione europea**

L'importanza di questi argomenti in Italia è particolarmente marcata. La Commissione esaminerà il modo in cui le idee discusse durante l'evento possono essere trasformate in proposte concrete. Sarà interessante approfondire anche temi più specifici e cercare di coinvolgere un numero sempre maggiore di soggetti interessati. Occorre una forte volontà politica e tecnica.

## ALLEGATO 1 – PUNTI DETTAGLIATI E FLIPCHART DEI TOPIC GROUP

### Topic group 1 – Ristrutturazione delle abitazioni

#### Elenco di azioni possibili

I punti con \* sono di scopo generale, mentre la maggioranza dei punti sono relativi al concetto di one-stop-shop.

#### Attori:

- Il gestore dell'one-stop-shop dovrebbe essere non interessato, ossia ente pubblico o associazione. Interventi di riqualificazione e finanziamento sono tipicamente servizi forniti dal settore privato. Il one-stop-shop potrebbe posizionarsi come facilitatore della relazione tra condomino e settore private.
- La fiducia da parte dei proprietari è un fattore essenziale per concepire la figura del one-stop-shop. Deve agire come un terzo di fiducia.
- Gli amministratori sono in una buona posizione per orientare verso gli interventi adeguati
- Le agenzie dell'energia potrebbero essere il veicolo adatto per un one-stop-shop
- Le utilities potrebbero essere coinvolte per la loro capacità di aggregare la domanda e abbattere i costi.
- Non devono intervenire per forza le ESCO, ma anche il settore privato regolamentato

#### Strumenti

- Sono necessari strumenti di riduzione dei rischi per diminuire la diffidenza verso l'indebitamento condominiale, che intimorisce i singoli. Ad esempio, fondi di garanzia (il Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica non è idoneo) e fondi di cessione del credito\*

#### Servizi del one-stop shop:

- Componenti chiave per la sicurezza degli investimenti: credibilità (necessita criteri minimi) e garanzia di qualità (necessita monitoraggio dei risparmi)
- Una diagnosi leggera potrebbe essere fornita con qualità garantita dall'ente locale, o gestito dal one-stop-shop con gli amministratori; bisogna valutare i costi se fosse messo a conto pubblico
- Per gli interventi più complessi, il one-stop-shop deve eliminare il rischio di ogni tipo per il condomino
- Gli interventi semplici o a basso costo (cambio di un singolo componente, ad esempio la caldaia) sono di volume troppo basso per potere sviluppare servizi comprensivi al proprietario. Per questi, il one-stop-shop potrebbe fornire una attività di benchmarking, cioè dare degli elementi di paragone per il proprietario nella fase di diagnosi
- Il modello contrattuale deve essere flessibile per adattarsi a diverse situazioni tra condòmini e condomini

- L'Energy Performance Contracting è adeguato per gli edifici con impianto centralizzato, però necessita un monitoraggio del comportamento degli utenti che può essere complicato.
- Controllo della qualità degli interventi, qualificazione / preselezione degli operatori

### **Scopo territoriale e tipo di investimenti per un one-stop-shop:**

- Lo scopo territoriale giusto per un one-stop-shop è almeno la provincia, e preferibilmente la regione, per raggiungere una massa critica di investimenti che giustifichi i costi di strutturazione
- Per sviluppare un servizio economico, ha senso concentrarsi sui lavori di ristrutturazione a basso consumo perché rappresentano un volume più importante
- Un one-stop-shop potrebbe cominciare con le case singole che sono più semplici perché non ci sono decisioni collettive, anche se i condomini rappresentano la maggioranza del settore residenziale

### **Cambi necessari sul mercato immobiliare**

- Definizione di un passaporto energetico dell'alloggio con indicata scadenza degli interventi per raggiungere il basso consumo \*
- Incentivare il mercato a creare una offerta nuova in affitto, che permetterebbe di offrire migliori servizi \*
- Standardizzare i metodi di intervento per facilitare le valutazioni da parte delle banche\*
- Creare una scala della sostenibilità più virtuosa \*

### **Formazione**

- Bisogna arrivare ad una certificazione della qualità per poter dimostrare nel tempo i benefici della ristrutturazione e del one-stop-shop.
- Formare gli artigiani del settore edilizio e aiutarli a creare consorzi con tutti mestieri per fare progetti di rinnovo globale di buona qualità (è essenziale la coordinazione tra i mestieri per la rinnovazione a basso consumo)
- Formazione specifica per gli amministratori, da integrare nelle formazioni periodiche che ricevono; coinvolgere la confederazione ANACI \*
- È necessario formare tutta la filiera, dal comune al proprietario di case \*

### **Comunicazione:**

- Comunicare sull'one-stop-shop attraverso gli attori che hanno già un contatto con i proprietari: artigiani, banche, agenzie immobiliare, siti immobiliari
- Comunicazione istituzionale per creare fiducia da parte dei condomini nei servizi dell'one-stop-shop.
- Accrescere la domanda di servizi dell'one-stop-shop da parte dei cittadini
- Coinvolgere i fornitori di materiale nella promozione e nella formazione dei costruttori\*
- informare il proprietario sul miglioramento del comfort e l'aumento del valore legati alla riqualificazione, e non solo sui risparmi finanziari o l'impatto ecologico \*

- Combinare la riqualificazione energetica con gli aspetti antisismici \*

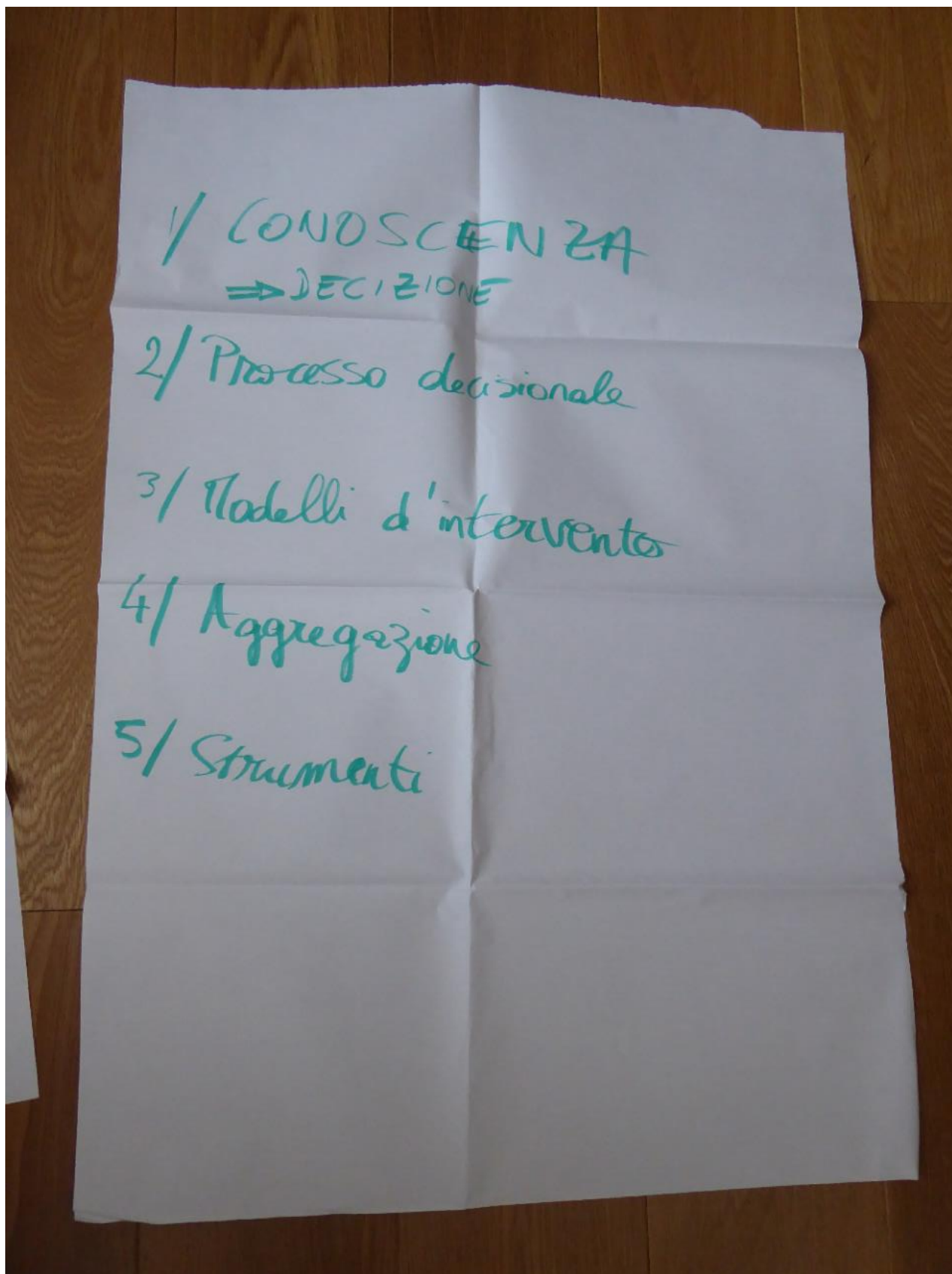
### **Uso dei fondi pubblici**

- È opportuno per i fondi pubblici (e fondi UE) promuovere gli one-stop-shop come servizio integrato, in particolare è necessario sostenere la fase di start-up
- In presenza di incentivi efficaci si può pensare a disincentivi contro l'inerzia, ad esempio bilanciamento dell'IMU in funzione di interventi di efficientamento per un periodo limitato \*
- Sgravi fiscali per la riduzione dell'uso di combustibili fossili e riduzione di CO2. \*
- Incentivi sono necessari perché il solo risparmio energetico non basta per rimborsare gli investimenti \*
- Condizionare l'uso dei fondi pubblici al rispetto dell'ordine giusto degli interventi: 1) involucro; 2) Impianto; 3) fonti di energia rinnovabile \*

### **Aspetti legali:**

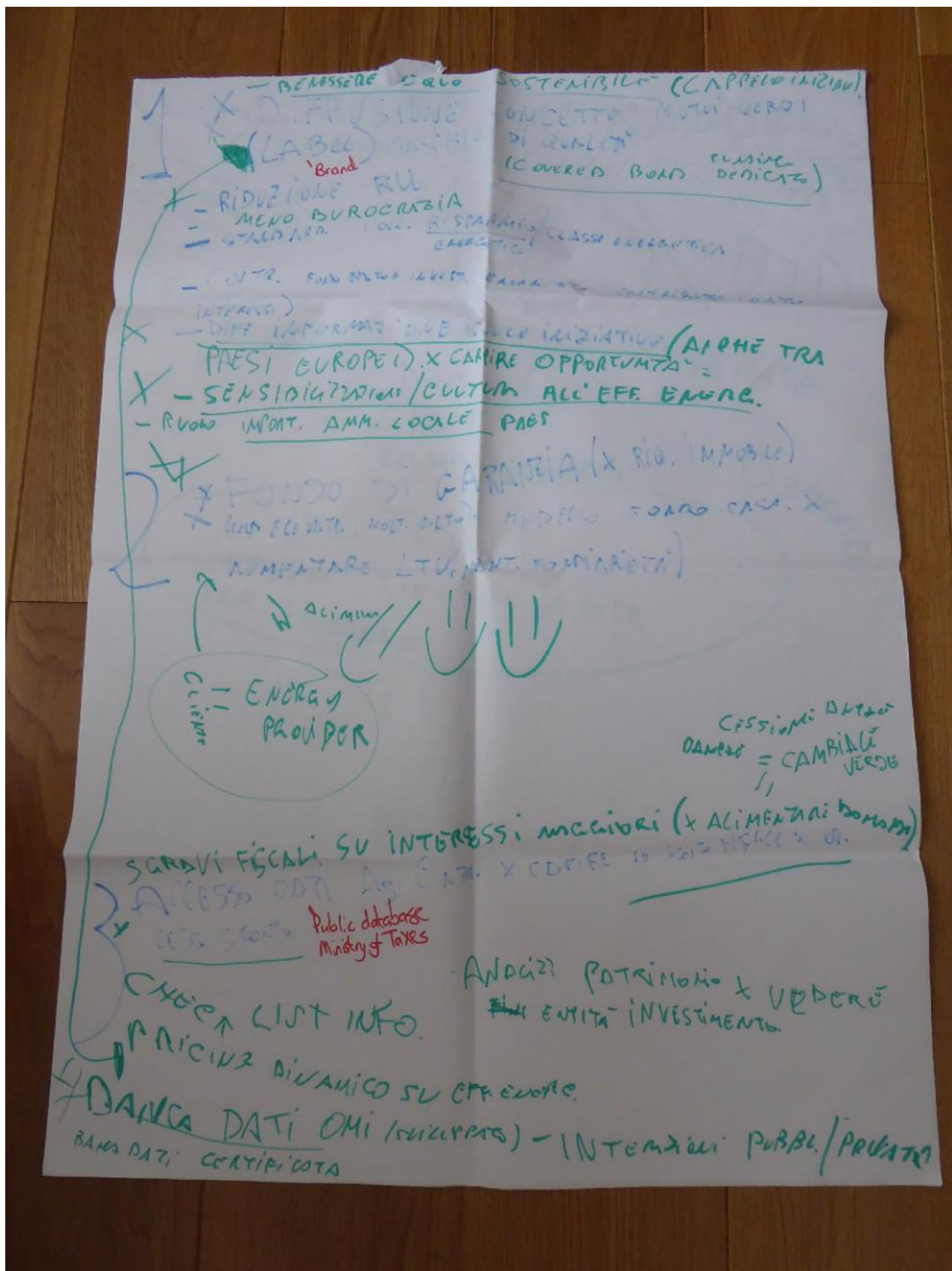
- Aumentare la possibilità di ricorsi del condominio contro il condomino che non paga, per ridurre la diffidenza verso l'investimento collettivo\*
- Revisione delle regole di maggioranza per la riqualificazione energetica. Si potrebbe creare una categoria legale specifica di 'lavori nelle parti private con interesse comune', come è stato fatto in Francia \*
- Obbligo di intervenire sull'edificio in caso di ristrutturazione importante \*
- Permettere al comune di creare un obbligo di riqualificazione energetica quando si tocca la facciata, così integrando la riqualificazione nel ciclo di vita normale dell'edificio. \*

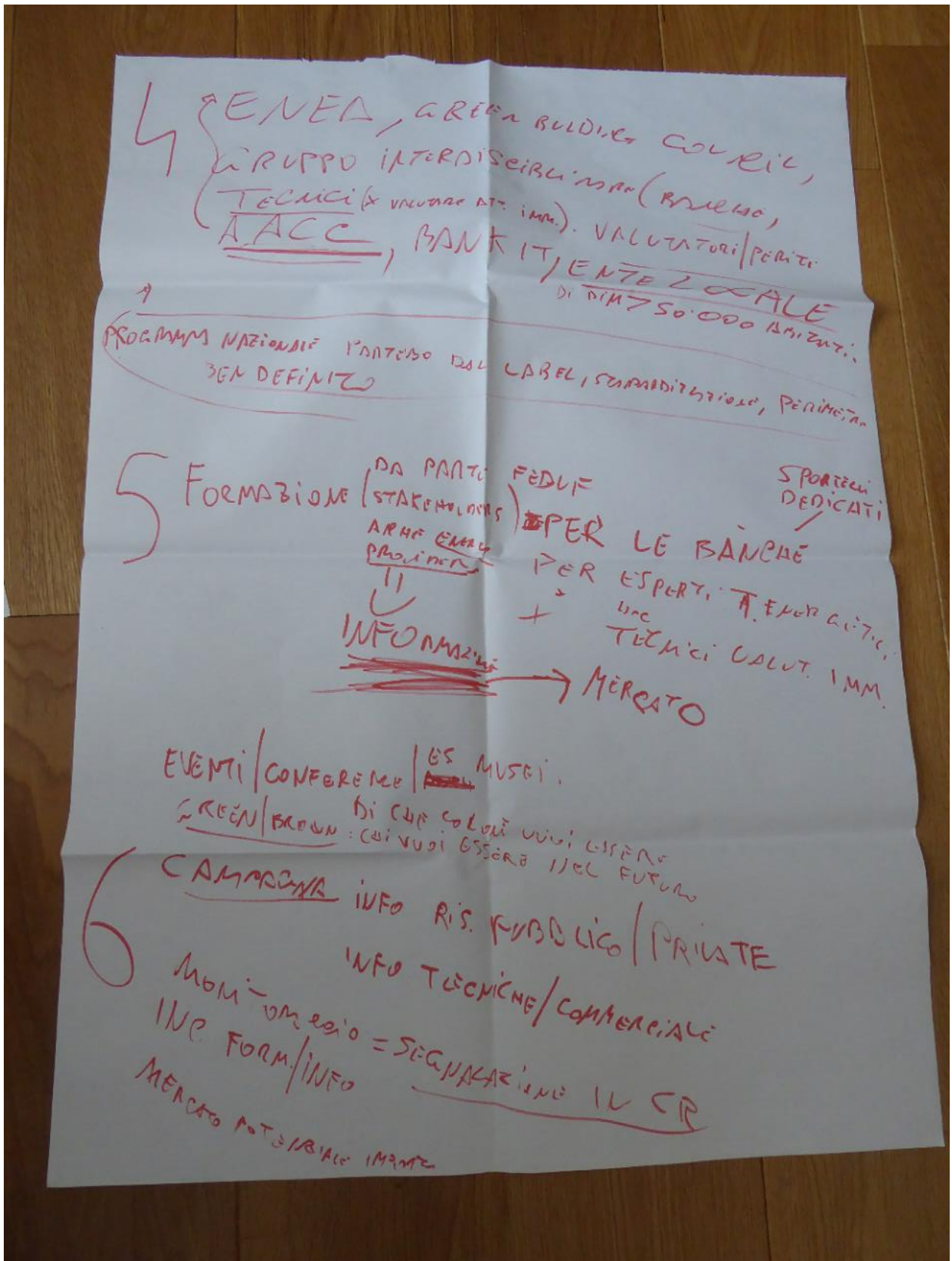
Topic group 2 – De-risking dell'efficienza energetica

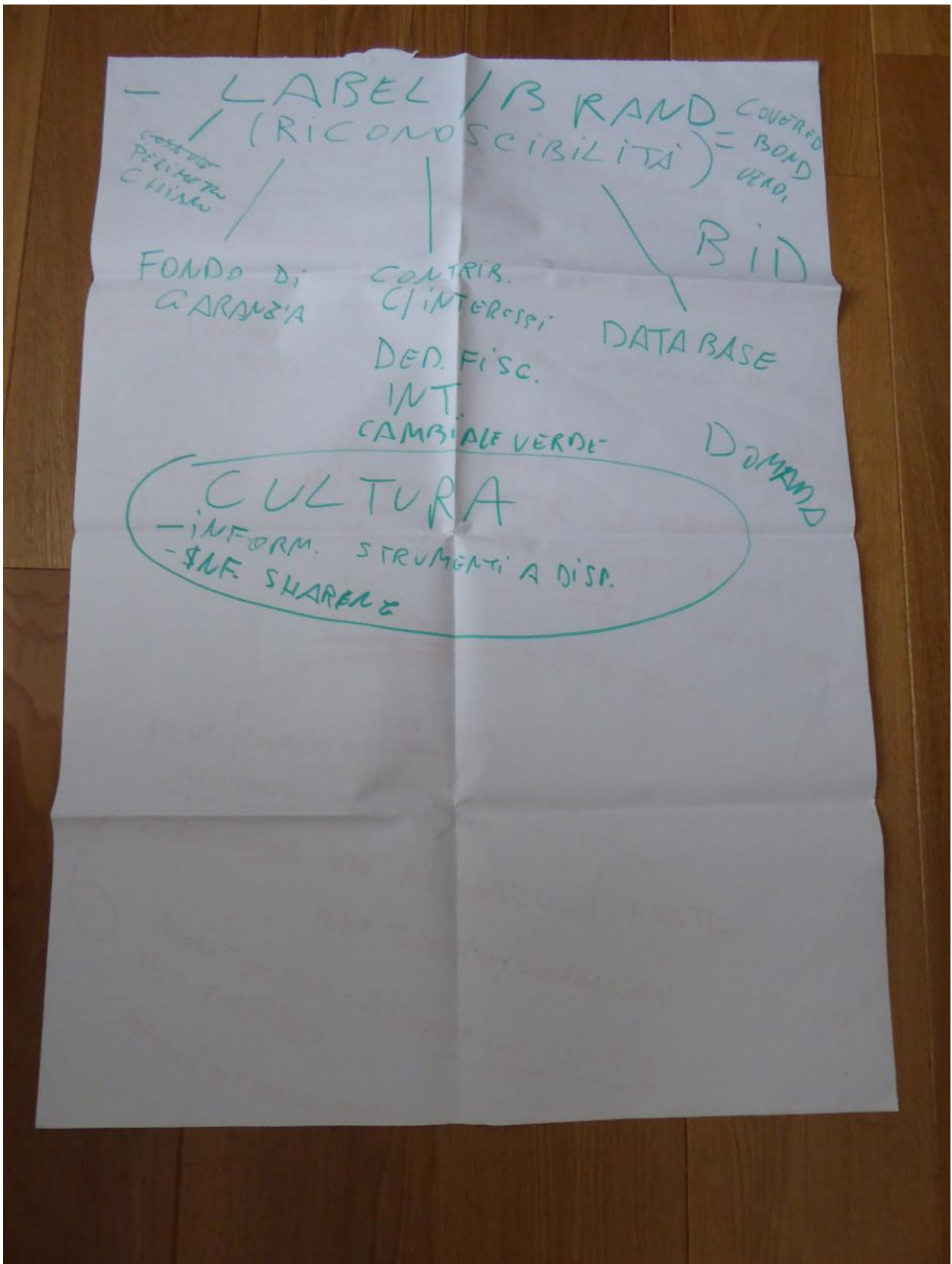




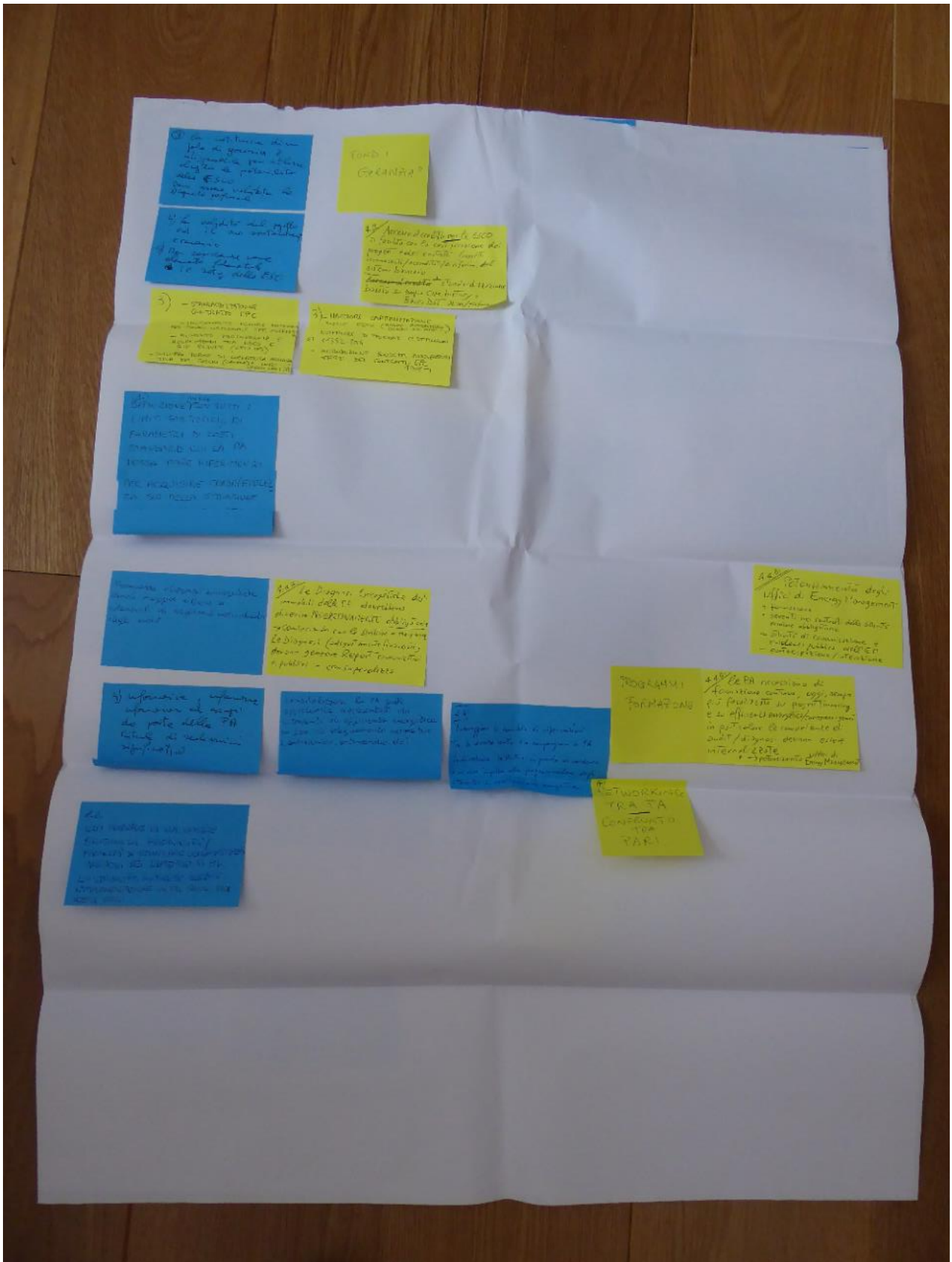
Topic group 3 – Mutui efficienti dal punto di vista energetico

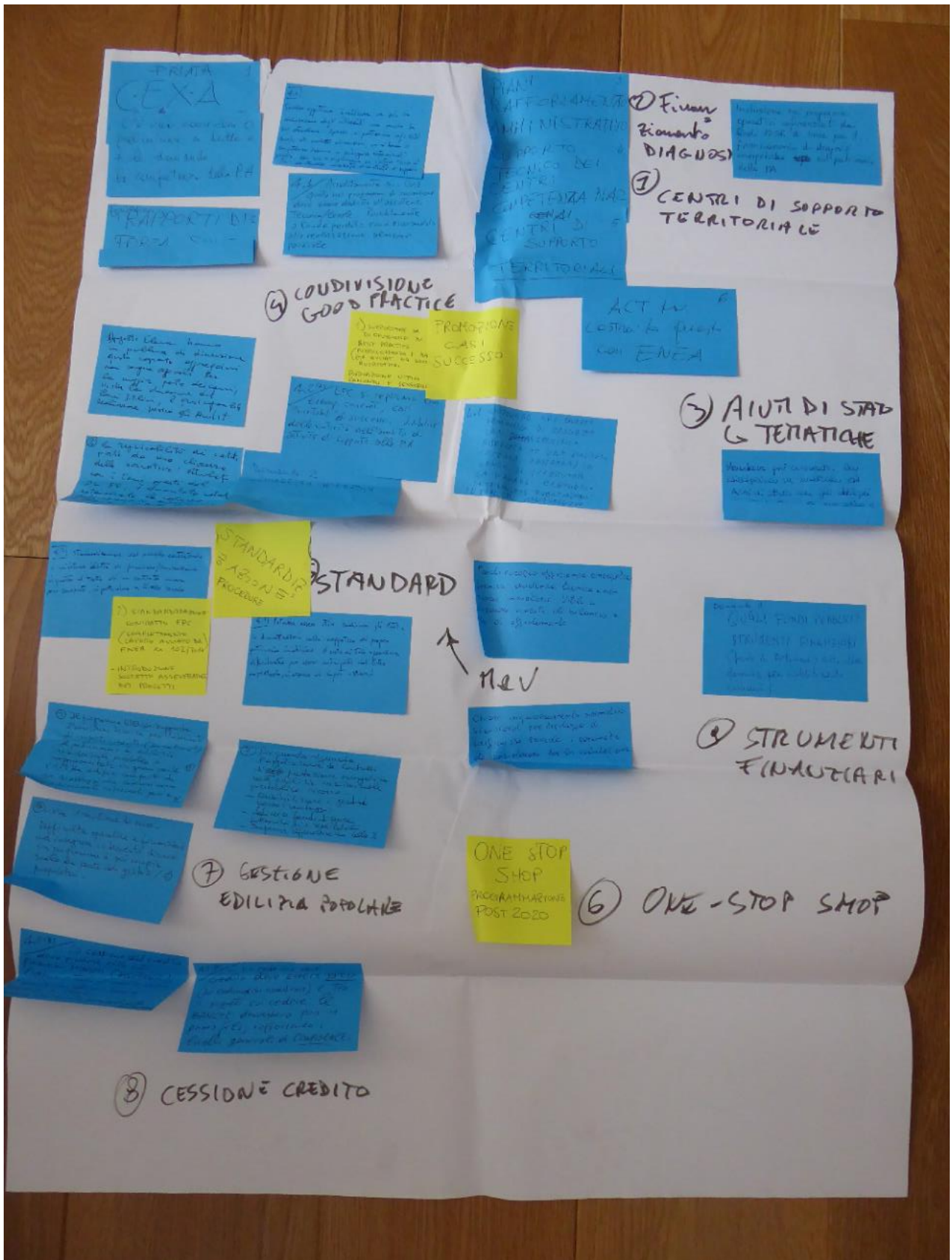






## Topic group 4 – Edifici pubblici





**ALLEGATO 2 – ELENCO DEI PARTECIPANTI**

<b>Nome</b>	<b>Cognome</b>	<b>Organizzazione</b>
Cosimo	Antonaci	Agenzia per la Coesione Territoriale
Teresa	Bagnoli	ASTER
Enrico	Bonacci	Ministero dello Sviluppo Economico
Adrien	Bullier	Commissione Europea, EASME
Claudia	Canevari	Commissione Europea - DG ENER
Alessandro	Carettoni	Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
Gianluca	Cavalloni	Saint-Gobain PPC Italia Spa
Cinzia	Ceccarelli	EMF-ECBC
Giulia	Centi	ENEA
Giulia	Danna	Ministero dello Sviluppo Economico
Giuseppe	Dasti	Mediocredito Italiano
Silvio	De Nigris	Regione Piemonte
Andy	Deacon	Climate Alliance
Florian	Debeve	Climate Alliance
Marco	Devetta	SOGESCA
Claudio	Di Angelo Antonio	FEDERCASA
Alessandro	Federici	ENEA
Claudio	Ferrari	Federesco
Paolo Eliezer	Foa	Membro del EEFIG
Pierfrancesco	Gaggi	Direzione Relazioni Internazionali e Presidente di ABILAB
Agime	Gerbeti	Lumsa University
Simone	Grillo	Banca Popolare Etica
Cecilia	Hugony	Renovate italy
Christian	Kier	Volksbank
Alessandro	Lodigiani	Green Building Council Italia
Antonio	Lumicisi	Roma Capitale
Mauro	Mallone	Ministero dello Sviluppo Economico
Valentina	Marino	Green Building Council Italia
Patrick	Maurelli	Roma Capitale
Paolo	Melone	Intesa Sanpaolo
Adelaide	Mondo	ufficio Mediocredito
Aglaia	Murgia	Agenzia per la Coesione Territoriale
Claudia	Pasquini	ABI
Angelo	Peppetti	ABI
Ettore	Piantoni	Comat S.p.A.
Rosanna	Pietropaolo	GSI
Giorgio	Recanati	ABI Lab
Luigi	Risorto	GSE

**TAVOLA ROTONDA NAZIONALE SUL FINANZIAMENTO DEL RINNOVO ENERGETICO DEGLI EDIFICI in ITALIA**

Francesca	Rosati	ABI Lab
Federica	Saccani	CBRE
Maurizio	Scicchitano	INVITALIA
Carlo	Scippa	Mediocredito Italiano
Carlo	Scognamillo	Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
Cristain	Spinelli	Crédit Agricole Italia
Romano	Stasi	ABI Lab
Pietro	Storace	Agenzia per la Coesione Territoriale
Salvatore	Torsello	ufficio Mediocredito
Mauro	Tosi	Banco BPM
Virginio	Trivella	Rete IRENE
Francesco	Verdi	Confedilizia
Davide	Vivaldi	Banca Monte dei Paschi di Siena
Chiara	Volter	Ambiente Italia