

Il Progetto «EcoCondomini nella Città di Napoli»



Ing. Michele Macaluso
Direttore ANEA



CHI E' L'ANEA

AGENZIA NAPOLETANA ENERGIA E AMBIENTE

- 1) Ente senza fini di lucro che promuove l'uso razionale dell'energia, la diffusione delle fonti rinnovabili e la mobilità sostenibile.
- 2) Nasce grazie ad un cofinanziamento dell'UE, nell'ambito del programma SAVE II, e al sostegno dei partner locali, Azienda Napoletana Mobilità (ANM), Azienda Risorse Idriche di Napoli (ARIN), Comune di Napoli, Compagnia Trasporti Pubblici (CTP), ENEL Distribuzione, Napoletanagas, Città Metropolitana di Napoli ed Unione Industriali della Provincia di Napoli.
- 3) Svolge attività di informazione, formazione ed assistenza tecnica rivolta alle pubbliche amministrazioni, alle imprese e ai cittadini.



I partner dell'Anea



CITTÀ METROPOLITANA
DI NAPOLI



Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'ENI S.P.A.

COMPAGNIA
TRASPORTI
PUBBLICI
Napoli



ANEA Agenzia Napoletana Energia e Ambiente

3

Il progetto «EcoCondomini nella Città di Napoli»

Il Progetto “*EcoCondomini nella città di Napoli*” intende indicare un **percorso** e offrire **gli strumenti** di base che consentano ai diversi “attori” che operano nel “Sistema Condominio” di superare le criticità e cogliere le opportunità offerte dalla contabilizzazione e dalla riqualificazione.

PARTNER:

- tecnici esperti in risparmio energetico;
- società di servizi energetici ESCO;
- tecnici installatori/manutentori;
- associazioni di categoria

DESTINATARI:

- Amministratori condominiali e condomini;



Perché il progetto

«EcoCondomini nella città di Napoli» (1/2)

COMBATTERE i fattori limitanti che stanno impedendo la diffusione della riqualificazione energetica nei condomini:

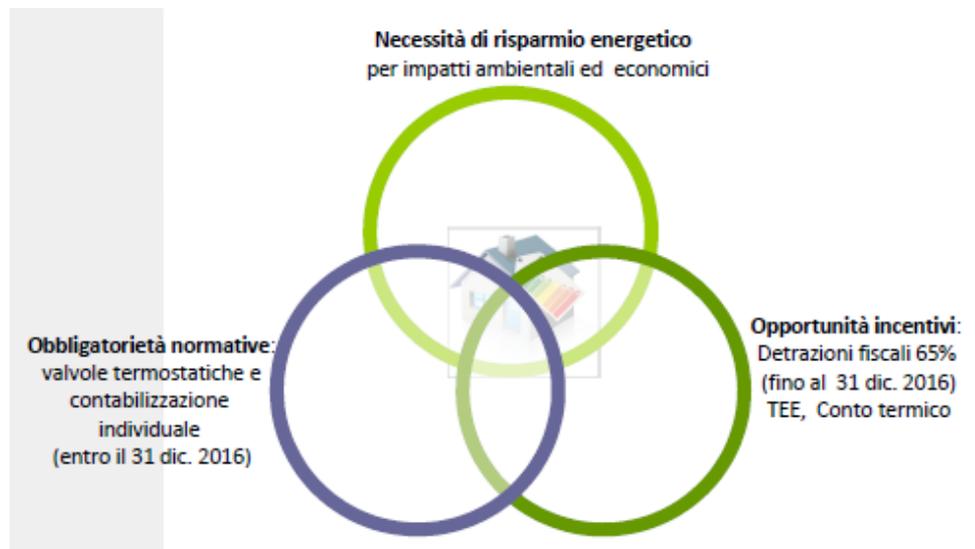


Perché il progetto

«EcoCondomini nella città di Napoli» (2/2)

INCENTIVARE le famiglia a vedere il risparmio energetico come:

- **Necessità:**
- **Opportunità:** offerte dagli incentivi, in particolare le detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica;
- **E solo per ultimo come Obbligo** (l'applicazione delle valvole termostatiche e il ricorso alla contabilizzazione individuale, entro 31 dicembre 2016);



La contabilizzazione del calore: Obblighi

A partire dal **31 dicembre 2016**, ai sensi del D.Lgs 102/2014, condomini e singole unità immobiliari saranno **obbligati a installare dispositivi specifici per la /termoregolazione e la contabilizzazione del calore.**



il decreto di recepimento della direttiva sull'efficienza energetica specifica che, a seguito dell'installazione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore, le spese saranno ripartite in base ai consumi individuali e ai costi fissi derivanti dalle attività di manutenzione degli impianti, secondo quanto stabilito dalla norma tecnica UNI 10200.

Solo nel caso certificato di impossibilità tecnica a intervenire o nell'eventualità che i risparmi ottenibili non giustifichino il lavoro, si potrà derogare alla disposizione di legge. Per gli inadempienti il rischio è di incorrere in multe salate (da un minimo di 500 euro a un massimo di 2.500).

La contabilizzazione del calore: Vantaggi

Risparmio economico: la contabilizzazione realizza un risparmio medio annuale sul combustibile utilizzato dalla caldaia compreso **tra il 10% e il 25%**, rispetto alla situazione anteriore all'installazione.

Detrazione fiscale: fino al 31/12/2016 lo stato italiano prevede il recupero in 10 anni del 50% del costo sostenuto per l'impianto di contabilizzazione del calore. La legge di stabilità 2015 permette la **detrazione fiscale del 65% in 10 anni** in caso di contestuale sostituzione della caldaia con uno dei nuovi modelli a condensazione.

Iva agevolata: La legge 191/2009 ha reso definitivo il regime Iva agevolato al 10% per le ristrutturazioni edilizie, tra cui rientra certamente anche questo genere di intervento.

Comfort: ogni utente può disporre, in modo autonomo ed indipendente, del servizio di riscaldamento, nelle ore stabilite dall'assemblea condominiale, regolare la temperatura ambiente al valore desiderato in ogni locale dell'appartamento e pagare il servizio solo in funzione del consumo individuale.

Equità: ogni utente paga per quello che consuma oltre la quota ripartita secondo criteri millesimali, a compensazione dei costi comuni.



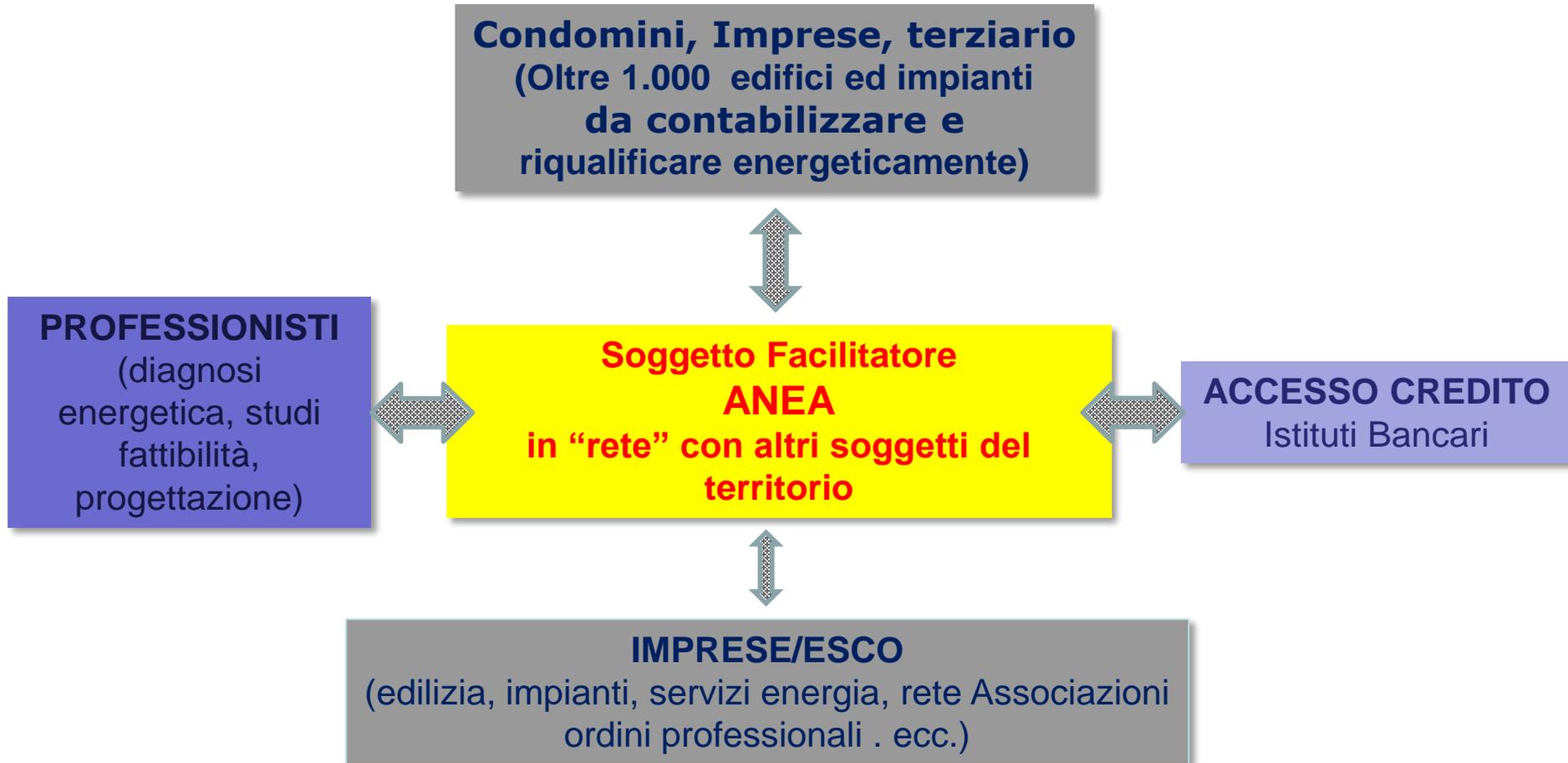
© Can Stock Photo



ECOBONUS 2016



© Can Stock Photo



PREDIAGNOSI CONDOMINIO

Che cosa fare

Verifiche preliminari sulle condizioni di partenza del condominio, per poi poter procedere al meglio nei passi successivi.

Chi lo fa

L'Amministratore, utilizzando la **check list prodotta da ANEA**, verifica le condizioni di partenza ed espone i risultati ai Condòmini.

Gli strumenti

Nella tabella seguente sono elencati gli elementi utili a capire in quali condizioni di partenza si trova il vostro condominio e quali informazioni è necessario acquisire per poter proseguire efficacemente.

Check list di pre valutazione del condominio	
Anno di costruzione dell'edificio Anno di ristrutturazione e/o riqualificazione	Se l'edificio è stato costruito tra gli anni '50 e '80 e non ha subito interventi di ristrutturazione successiva agli anni '90 (coibentazioni, cappottature, doppi vetri ecc.), è probabilmente un edificio ad alto spreco energetico.
Disponibilità di documentazione relativa all'edificio	Planimetrie e sezioni, bollette delle ultime tre stagioni termiche, libretto aggiornato della centrale termica
Consumo energetico al mq	Se il valore supera i 120 kWh/mq, c'è un'elevata probabilità di importanti dispersioni termiche su cui intervenire
Numero di appartamenti	Maggiore è il numero degli appartamenti maggiore è l'economia di scala per gli interventi sull'intero edificio.
Condizioni centrale termica libretto, prove fumi, letture contatore gas, ecc.) e anno dell'ultima sostituzione caldaia	Se l'ultima sostituzione della caldaia risale ad oltre 10 anni, diviene interessante verificare le reali condizioni di funzionamento e i diversi livelli di rendimento.
Impianto centralizzato per acqua calda sanitaria	Se l'impianto di produzione di acqua calda è centralizzato diviene interessante valutare l'opportunità d'integrazione con un impianto solare termico per una copertura di almeno il 50% del fabbisogno.
Necessità di rifacimento della facciate, (intonacatura)	Se vi sono condizioni di degrado dell'intonaco delle facciate potrebbe essere economicamente vantaggioso ipotizzare interventi di coibentazione (in particolare nelle pareti perimetrali esposte a N-NE-NO) o valutare un intervento di "cappottatura completa".
Individuare la tipologia di terminali di emissione (Termoconvettori o radiatori)	Sostituire i termoconvettori anni '60-'70, in vista dell'installazione delle valvole termostatiche e contabilizzazione individuale, con radiatori, che lavorano a più bassa temperatura.
Copertura piana o falda inclinata	Valutare la superficie disponibile (al netto di altri utilizzi ed ingombri, per l'esposizione) per l'installazione d'impianti solari (fotovoltaici o termici).
Necessità di rifacimento copertura e sottotetto	Se vi sono condizioni di degrado del tetto e/o si è in presenza di un sottotetto potrebbe essere interessante valutare la possibilità di coibentazione.
Basamento (su pilotis, su box o cantine o su terra o vespaio)	Se si è in presenza di un basemento su pilotis, box o cantine non riscaldate potrebbe essere interessante valutare l'opportunità di coibentazione.
Numero proprietari residenti Numero affittuari	Se di numero dei proprietari residenti supera il numero (o i millesimi) degli inquilini in affitto la decisione d'intervenire sarà in parte facilitata.

Diagnosi per edifici tipo

- Realizzazione di **diagnosi energetiche di condomini campione** (a cura delle Esco aderenti – esempio Bologna, Padova e parma)) con caratteristiche costruttive ed impiantistiche diverse e rappresentative delle tipologie esistenti sul territorio cittadino; per valutare i possibili interventi di efficientamento energetico, i mix ottimali, i relativi costi d’investimento, i risparmi economici conseguibili e i tempi di ritorno.
- Tali **diagnosi verranno effettuate gratuitamente** per i condomini e saranno successivamente messe a loro disposizione per valutare gli interventi e i relativi benefici per migliorarne l’efficienza.

Condominio 1 (26 appartamenti)

Epoca costruttiva	fine anni '60
Interventi realizzati involucro	nei diversi anni - alcuni appartamenti hanno aggiunto le doppie finestre, altri hanno sostituito alcuni serramenti con vetrocamera
Interventi realizzati impianti	circa 10 anni fa - in centrale termica sostituzioni di bruciatore, tubiera caldaia e guarnizioni d'isolamento
Tecnologia costruttiva	tamponamento con parete a cassero/soffito
Tipologia delle superfici vetrate	principalmente telaio in legno + vetro singolo; presenza di doppie finestre con telaio in alluminio
Anno impianto di riscaldamento	1968
Combustibile riscaldamento	gas metano
Impianto solare termico	non presente
Impianto solare fotovoltaico	presente un impianto FV a servizio di uno dei 2 attici
Numero piani riscaldati	8
Superficie utile riscaldata	3.307 mq
Volume lordo riscaldato	12.978 mc
Fattore di forma S/V	0,41 l/m



TOOLKIT per amministratori

- Predisposizione di un **TOOLKIT** per amministratori e condomini, contenente gli strumenti (schema di delibera condominiale. Schema contratto EPC, elenco finanziamenti attivi ecc.) di base che possa facilitare il ruolo dei diversi “attori”.

Il Toolkit è strutturato in 7 passi, che riportano le indicazioni di «Cosa fare», «Chi lo fa» e «Gli strumenti» per farlo.

Ogni passo è arricchito da approfondimenti, riportati negli allegati.

Saranno riportati in sintesi i 7 passi del Toolkit.



TOOLKIT per amministratori

Doc. 1 – Lettera invito ESCO

La soluzione al problema del come finanziare gli interventi può essere rappresentata dalle ESCO (Energy Service Company), soggetti che realizzano gli interventi, con un contratto di prestazione energetica (garanzia del risultato) e si ripagano attraverso il risparmio ottenuto sulla bolletta energetica del condominio.

L'Amministratore di Condominio dovrà inviare una Lettera d'invito alle Imprese o Società che agiscono sul mercato (una lettera tipo è contenuta nel toolkit).

ALLEGATO 6 - LA LETTERA D'INVITO PER LE ESCO
(FAC-SIMILE)

Nel seguito si riporta un fac-simile di lettera di invito per una ESCO.

Alcuni punti della lettera sono evidenziati in colore grigio, in quanto elementi che possono essere modificati.

Condominio: di Via, Bologna
Amministratore: tel/fax/e-mail

Spett.le Ditta

invito

alla presentazione di un'Offerta, entro le ore 12, di, presso l'indirizzo in oggetto, per la successiva stipula di un Contratto di Prestazione per il Risparmio Energetico con Garanzia di Risultato, comprendente la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, il finanziamento degli interventi, la conduzione e la manutenzione degli impianti (O&M), ed eventualmente la fornitura di combustibile e di energia elettrica per gli impianti comuni.

TOOLKIT per amministratori

Doc. 2 – Contratto EPC tipo

PREMESSE	4
PARTE I - Condizioni generali	
Art. 1 - Natura del contratto	
Art. 2 - Scopo del contratto	
Art. 3 - Oggetto del contratto	
Art. 4 - Osservanza di leggi e regolamenti	
Art. 5 - Durata del contratto	
Art. 6 - Obbligazioni di ESCo	
Art. 7 - Obbligazioni del Cliente	
Art. 8 - Adempimenti presso Enti di controllo	
Art. 9 - Proprietà e disponibilità degli impianti	
Art. 10 - Assicurazioni	
Art. 11 - Modifiche normative	
Art. 12 - Continuità del servizio e disponibilità degli impianti	
Art. 13 Recesso da parte del Cliente	
Art. 14 - Risoluzione	
Art. 15 - Controversie e penalità	
Art. 16 - Esclusioni	
PARTE II - Condizioni tecniche	11
Art. 17 - Specifiche tecniche e previsioni di consumo	11
Art. 18 - Servizio energia	11
Art. 19 - Interventi di riqualificazione	11
Art. 20 - Consegna e gestione degli impianti	11
Art. 21 - Ulteriori modifiche al sistema edificio-impianto	12
Art. 22 - Riconsegna degli impianti e collaudo finale	13
PARTE III - Condizioni economiche	13
Art. 23 - Condizioni base di riferimento	13
Art. 24 - Valutazione della prestazione	14
Art. 25 - Condivisione dei vantaggi del risparmio energetico	14
Art. 26 - Contributi pubblici e Titoli negoziabili	14
Art. 27 - Variabilità della remunerazione	14
Art. 28 - Remunerazione annua effettiva	15
Art. 29 - Rateazione e conguaglio finale	15
Art. 30 - Pagamenti e ritardati pagamenti	16
Art. 32 - Penali	16
Art. 33 - Allegati	17

TOOLKIT per amministratori

Doc. 3 – Verbale di assemblea tipo

ALLEGATO 2 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL GG/MM/AA

ODG: APPROVAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA IN MODALITÀ "CONTRATTO DI SERVIZIO ENERGIA PLUS" O "DI RENDIMENTO ENERGETICO"

Sulla base delle risultanze dell'audit e della proposta d'intervento da parte di ESCo [REDACTED], l'Assemblea condominiale, riunita in data [REDACTED], e con votazione **unanime**, dà mandato all'Amministrazione di predisporre e sottoscrivere un contratto di servizio energia "Plus" o contratto di "rendimento energetico", così come definito dal D. lgs 115/2008 e d'incaricare ESCo [REDACTED], per lo svolgimento delle attività in esso definite, senza oneri aggiuntivi rispetto ai consumi storici sostenuti mediamente negli ultimi 3 anni, se non quelli determinati dalla variazioni stagionali (espressi in gradi giorno) o derivanti dalla modificazioni dei prezzi dei vettori energetici.

Luogo, data

Elenco imprese/manutentori/terzi responsabili

OBIETTIVO:

Costituzione di una Network di imprese con progettisti, istituti di credito, imprese di costruzione e installatori.

COME:

Elenco Volontario di imprese/manutentori aventi le seguenti caratteristiche:

- Possesso i requisiti di cui **all'art. 1**, comma 1, lettera o) del **DPR 412/93** e in particolare del riconoscimento di abilitazione alla manutenzione degli impianti termici di cui **all'art. 1**, comma 2, lettera C) e lettera E) del **DM 37/2008** rilasciato dalla competente Camera di Commercio.
- Nel caso di **impianti termici di potenzialità superiore a 350 kW**, di possedere altresì i requisiti previsti dal comma 8, art 6 del D. P. R. 74/2013, cioè l'attestazione SOA in categoria OS28 o, in alternativa, la certificazione del sistema di qualità aziendale secondo le norme **UNI EN ISO 9001** per la specifica attività di conduzione e manutenzione di impianti termici,
Il possesso dei suddetti requisiti consente all'impresa di assumere il ruolo di Terzo Responsabile per le attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e il controllo dell'impianto oggetto del contratto.

1) MANIFESTAZIONE DI INTERESSE per l'individuazione di **SOGGETTI PRIVATI/SOCIETA' ENERGETICHE**, con cui stipulare un *Protocollo di Intesa* per la realizzazione ed il finanziamento di interventi di riqualificazione energetica diffusi sul patrimonio edilizio privato esistente, in attuazione del Progetto Condomini Sostenibili.

Le parti si impegnano nella:

- Costituzione di una rete di imprese con progettisti, istituti di credito, assicurazioni, imprese di costruzioni e installatori afferenti al territorio del comune di Napoli e provincia al fine di attivare una filiera locale per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali;
- Divulgazione dei risultati conseguiti;
- La ricerca di fonti di cofinanziamento regionali, nazionali ed europei

Requisiti ESCO 2/2

- a) Possedere la certificazione di cui alla norma UNI CEI 11352;
- b) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. per categoria competente, recante la dicitura dell'attività dell'impresa ed attestante che non figurano in corso procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o liquidazioni coatte amministrative;
- c) almeno una sede operativa in Campania e nel caso di raggruppamenti temporanei è sufficiente che tale requisito sia soddisfatto da almeno un componente del raggruppamento;
- d) impegnarsi a realizzare gratuitamente almeno 3 diagnosi delle prestazioni energetiche di edifici in un anno;

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

**Per maggiori informazioni,
scrivere ad aneainfo@tin.it**