



TALK on WEB

**Eco, Sisma e Superbonus
una opportunità
per i Comuni**

19 GENNAIO 2021 11:00 - 13:00

iFEL



AUDIS

Associazione Aree
Urbane Dismesse

Marco MARCATILI
Economista e Responsabile Sviluppo


Nomisma

SUPERBONUS O SUPERMALUS?

- Interventi **gratis** per tutti
- Risveglio della **filiere** delle costruzioni e impianti
- **Sconto in fattura** diventerà il modus operandi di mercato
- Prolungamento al 2022, forse misura **strutturale**

- **Non** è proprio un **costo zero**
- **Procedura complessa e insidiosa**
- Le **banche** non sostengono il settore dell'edilizia
- **Tempi** molto stretti, nessuno proporrà la **sismica**

I PRESUPPOSTI ORIGINARI

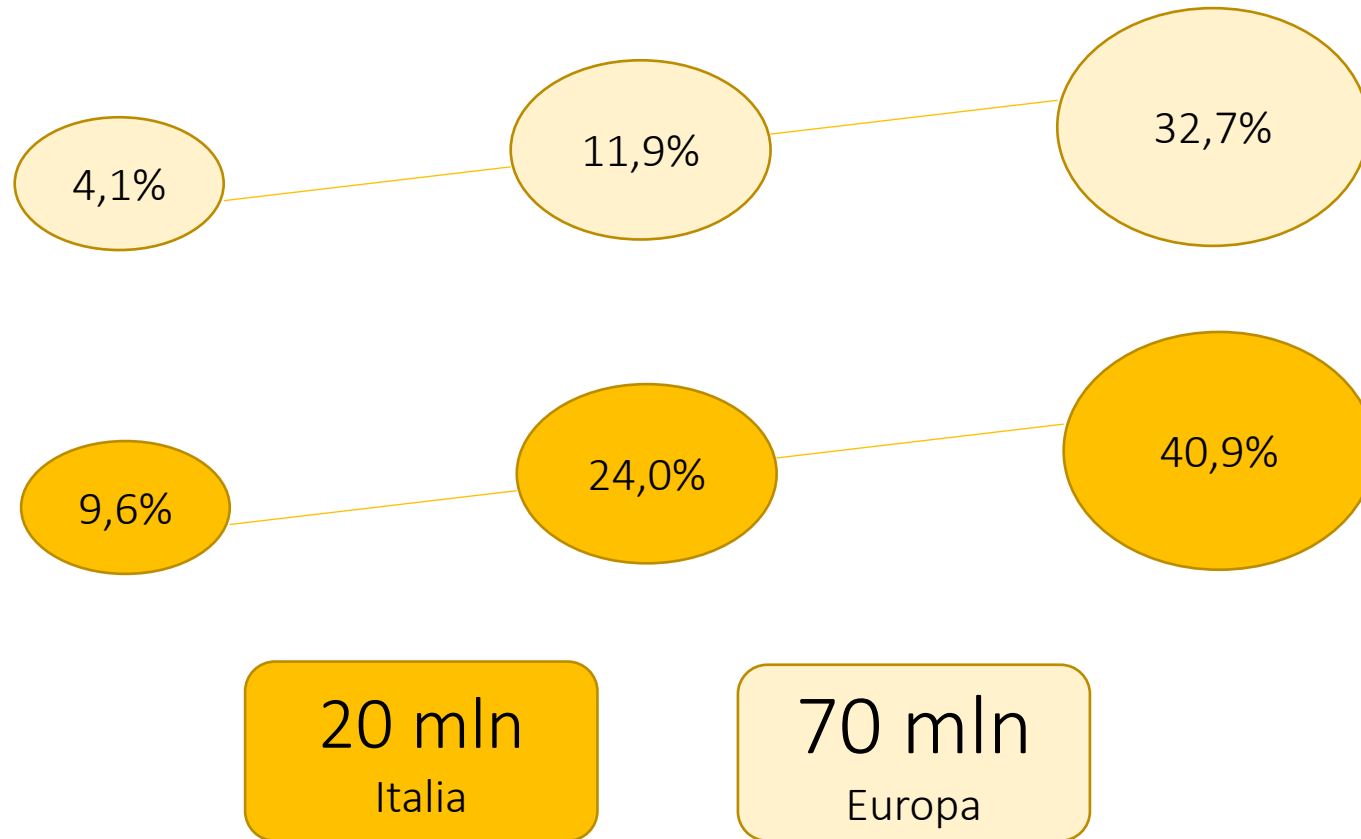
- ➔ Bonus per tutti?
- ➔ Bonus casa o bonus abitare?
- ➔ Ruolo grandi player nazionali?
- ➔ Come intervenire contemporaneamente su edifici-contesti di «spicchi di città»?
- ➔ C'è uno strumento di partenariato tra Comuni e Player?



1

SUPERBONUS È PER TUTTI?

«DOMANDA DEBOLE»



**SOFFERENZE
MUTUO**

**SOFFERENZE
AFFITTO**

DISAGIO

ATTESE SOCIALI «MINIME»



«COSTO ZERO» PER LA FAMIGLIA



«CHIAVI IN MANO» PER IL CONDOMINIO



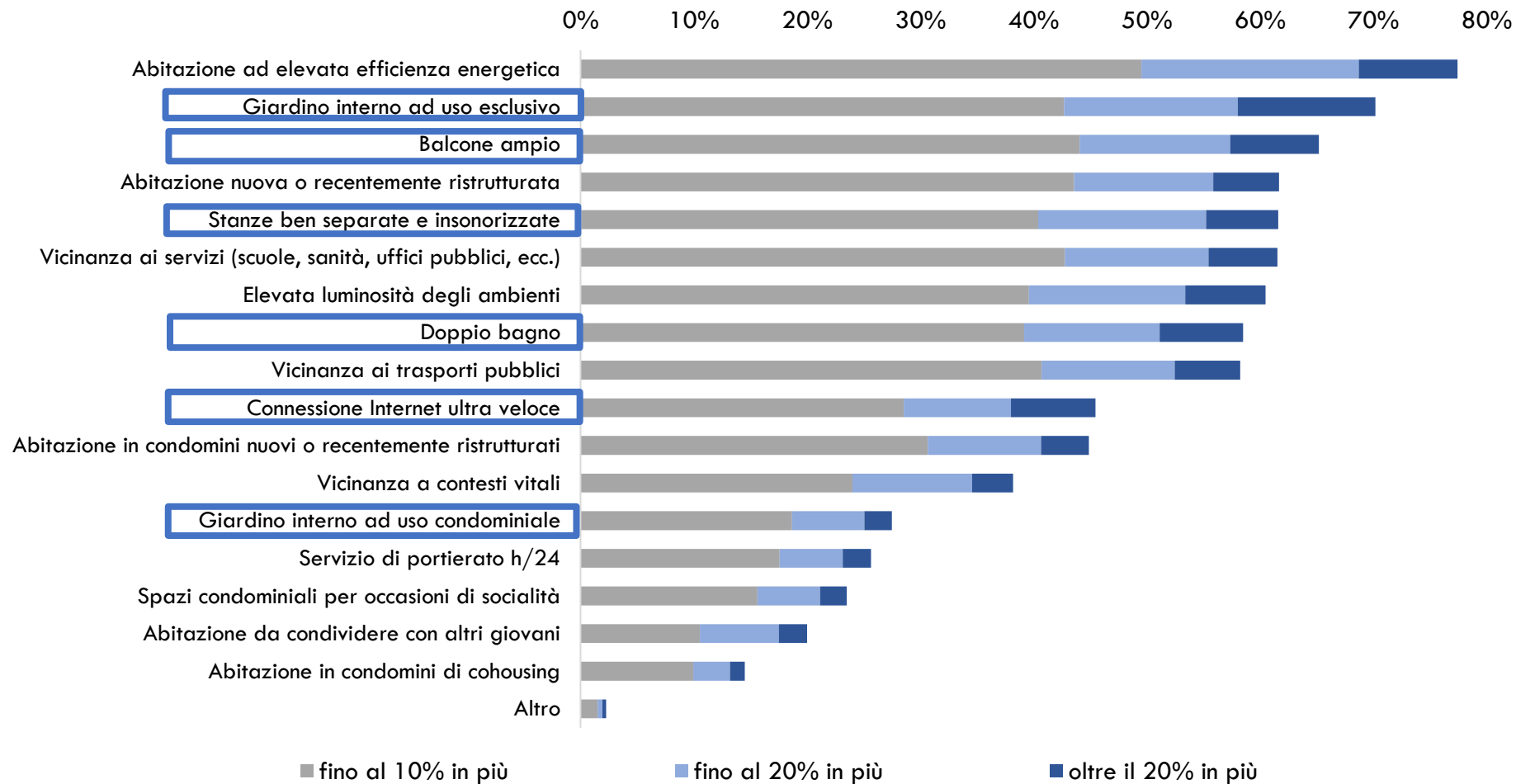
NESSUN «RISCHIO CONTRIBUENTE»



2

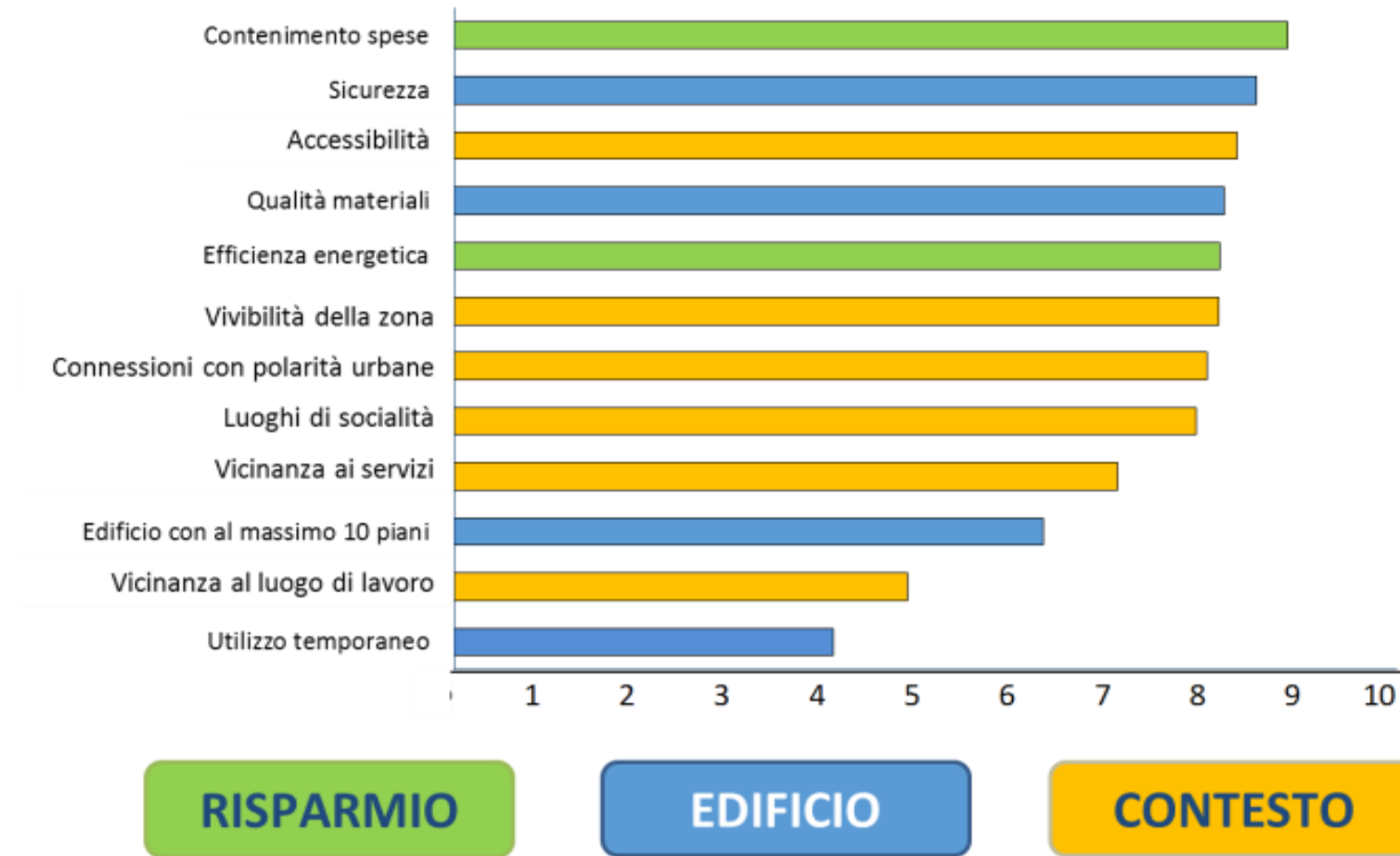
BONUS CASA O BONUS CITTÀ?

DALLA DOMANDA DI «CASA»...



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

...ALLA DOMANDA DI «ABITARE»...



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

DAL CONDOMINIO AL QUARTIERE

.casa

Riqualificazioni

Un progetto di Audis con Enel X, Snam ed Eni punta a unire gli incentivi fiscali sul risparmio energetico alla partnership pubblico-privato per la rigenerazione di intere zone di alcuni Comuni piccoli e grandi

Da Prato a Ferrara così tutto il quartiere passa in classe A

Paola Pierotti

Ferrara, Bologna e Prato. Sono questi i tre comuni italiani che hanno aderito per primi alla proposta di Audis (Associazione aree urbane dismesse) di finanziare con un partenariato pubblico-privato la transizione green delle città, facendo tesoro del dibattito sugli incentivi per l'efficienza energetica (eco e sisma bonus, e superbonus del 110%) e di quello sull'uso delle risorse del Recovery Fund.

Si punta ad interventi che simultaneamente tengano conto della riqualificazione energetica degli immobili (della componente edilizia e degli impianti), della riduzione di vulnerabilità sismica, dell'accessibilità e del miglioramento del contesto urbano. Progetto innovativo che prevede la compartecipazione delle amministrazioni locali con player del settore, che in prima battuta sono stati individuati in tre partner di scala nazionale, Enel X, Eni Gas & Luce e Tep Energy Solution (Snam), con l'intento di supportare i Comuni perché diventino promotori e coordinatori (anche eliminando costi gestionali) per ottenere benefici collettivi in termini di qualità urbana.

«La sfida – spiega il presidente Audis Tommaso Dal Bosco – è quella di riuscire a guidare la trasformazione energetica, con grandi capacità finanziarie e fiscali ma, soprattutto, tecnologiche e industriali, che consentano di proporsi come pivot di operazioni importanti con risvolti oltre che economici, anche sociali, ambientali e di innovazione industriale».

Audis ha concentrato il suo impegno sulla considerazione che la regia pubblica deve rimanere centrale: «Bene far ripartire l'economia, ma

con innovazione. Non basta procedere condominio per condominio – spiega Marco Marcellini, coordinatore operativo del progetto per Audis e responsabile sviluppo di Nomisma – ipotizziamo di partire da spicchi di città dove si possa costruire un progetto pubblico che tenga conto di tutti gli interventi che possono beneficiare del bonus nazionali, con l'intento di rilasciare, grazie all'economia di scala, anche del valore nel quartiere».

«Verso la città in classe A» è lo slogan scelto da Audis, che guarda con interesse a edifici di proprietà pubblica (uffici, scuole, biblioteche) e a quartieri dove dovrebbero essere attivate forme di intervento in ottica multi-stakeholder. A Prato si lavorerà sul tema dell'economia circolare, a

Bologna grande attenzione alle aree dismesse, a Ferrara focus sull'edilizia residenziale pubblica. In generale, commenta Dal Bosco, «si cercherà di uscire dalla logica della rigenerazione di contenitori, entrando in quella di area o quartiere, anche con l'ausilio della partecipazione da parte dei cittadini». Entro l'autunno è prevista la presentazione pubblica dell'iniziativa che Il Sole 24 Ore anticipa oggi.

«Da tempo Eni gas e luce persegue l'obiettivo di evolversi da fornitore di gas ed elettricità a un vero e proprio energy advisor del cliente. È in linea con questa strategia la soluzione Capportomolo dedicata alla riqualificazione energetica e sismica degli edifici che, anche grazie alle opportunità offerte dagli incentivi – spiega Giorgio

Avanguardia.

Ferrara è una delle prime città, con Bologna e Prato, coinvolte nel progetto di riqualificazione di Audis.



ACCORDO IN EMILIA-ROMAGNA

Nomisma con Ance per il 110%

Secondo un'indagine Nomisma, prima del Decreto Rilancio le famiglie potenzialmente interessate alla ristrutturazione della propria abitazione erano stimate in 6,3 milioni, ma con l'arrivo e l'attuazione del Superbonus il target è almeno raddoppiato a 12,5 milioni.

«Tuttavia – si legge in una nota di Nomisma – la riqualificazione energetica e sismica nel mondo dei condomini e le istanze normative previste dal Superbonus del 110% presentano una complessità tecnica e un iter procedurale tali da rischiare di non consentire il coinvolgimento delle piccole-medie imprese e la diffusione del bonus eccezionale a tutte le famiglie». Da qui l'idea di

scendere operativamente in campo anche come *arranger* di tutto il processo del Superbonus (con la struttura Nomisma Opera), siglando nello specifico un accordo con Ance Emilia per i territori di Bologna, Ferrara e Modena, affiancando le imprese e supportando contemporaneamente condomini, imprese e finanziatori nella gestione di un processo. Un'iniziativa come altre avviate in tutto il Paese che sta aggregando istituti di credito, società di consulenza e imprese. Non ultimi i professionisti concretamente in attesa di poter sciogliere i nodi legati alle questioni tecniche.

— P. Pic.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superbonus. La detrazione del 110% per la riqualificazione energetica è uno dei pilastri su cui si basa il progetto di riqualificazione urbana che coinvolge Eni X, Eni Gas & Luce e Tep Energy solution di Snam

enel x

ENERGY SOLUTION
TEP
a Snam company

eni
gas e luce

RIGENERAZIONE DI CLASSE A

UN PROGETTO PAESE DURANTE IL COVID-19

A cura di

AUDIS
Associazione Aree
Urbane Dismesse





RIGENERAZIONE DI CLASSE A

LE PRIORITÀ PUBBLICHE



COMUNE DI FERRARA

Numerosità **ERP**

Progetti di **trasformazione** città

Miglioramento **contesto** urbano



COMUNE DI BOLOGNA

Accessibilità **condomini**

Ampie aree **periferiche**

Aree **dismesse**



comune di
PRATO

Esperienze pregresse

Città **policentrica**

Interventi **ambientali**

INTERVENTI DESIDERATI

5 MACRO CATEGORIE

RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA DELLA
COMPONENTE EDILIZIA

RIDUZIONE DELLA
VULNERABILITÀ SISMICA

ACCESSIBILITÀ/MOBILITÀ

RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA DELLA
COMPONENTE
IMPIANTISTICA

MIGLIORAMENTO DEL
CONTESTO

«Detraibili»
Definiti da Superbonus

«Non Detraibili»
Co-progettati con la Comunità

CASO TIPO PRE-DECRETO RILANCIO

INTERVENTI

COSTI

FONTI FINANZIARIE

Riqualficazioni energetiche e sismiche

8 condomini privati da 10 alloggi
Superficie: 8.000 mq

4,5 M€

Cessione credito d'imposta (85%) a Player = 3,8 M€
Parte non ceduta (15%) a carico dei condòmini = 0,7 M€

10 condomini ERP da 15 alloggi
Superficie: 15.000 mq

8,5 M€

Conto termico GSE (65%) = 5,4 M€
Parte restante a carico del Comune = 3,6 M€ (logica EPC)

Micro-opere

Verde attrezzato e spazi pubblici
Superficie: 8.000 mq

700 k€

Arredo urbano

100 k€

Margine derivante da operazione complessiva ed eventuali contributi provenienti dal FESR

Mobilità

Corridoio ciclopedonale di 3km

300 k€

TOTALE INTERVENTO = 14,1 M€

CASO TIPO PRE-DECRETO RILANCIO

TOTALE INTERVENTO = 14,1 M€

Lavori	60 %	8,5 M€
Spese tecniche e generali	8 %	1,1 M€
Interessi (5% annuo)	15 %	2,1 M€
Margine operazione	17 %	2,4 M€

RISERVE DI VALORE

- Regia pubblica
- Larga scala



DIVISIONE MARGINE

PRIVATO
1,2 M€

PUBBLICO
1,2 M€

UNA PROPOSTA DI «CITTÀ IN CLASSE A»

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEL QUARTIERE	MICRO-OPERE E SERVIZI DI QUALIFICAZIONE E DEL CONTESTO	STRUMENTO PROCEDURALE
DETRAIBILI DA SUPERBONUS 110%	10% EXTRA SUPERBONUS Da marginalità del «grande player»	PPP (condomini privati) o APPALTO (condomini pubblici) + ACCORDO URBANISTICO

LO STRUMENTO

Intervento

- Edifici privati
- Micro-opere
- Mobilità

Edilizia Residenziale Pubblica

Strumento

Programma urbanistico di
riqualificazione

Partenariato pubblico-privato /
Contratto di concessione

Contratto di appalto

RESPONSABILE
SVILUPPO

**MARCO
MARCATILI**

Marco.Marcatili@nomisma.it
Mob. 340.3586912

AUDIS
Associazione Aree
Urbane Dismesse


Nomisma