

EOL – Efficietamento on line

Marco Sambati

Cassa Depositi e Prestiti

La **VOL** – *Valorizzazione immobiliare on line*, è la piattaforma informatica realizzata da CDP per supportare gli Enti Pubblici nei processi di analisi e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso il censimento degli immobili e la loro verifica documentale tecnico-amministrativa, la razionalizzazione degli spazi, la valutazione dell'immobile e la loro valorizzazione.

EOL – Efficientamento online dovrebbe essere una piattaforma informatica interattiva, attraverso l'implementazione dell'attuale piattaforma VOL, concepita per guidare ed assistere l'ente locale nell'eseguire un processo di indagine, raccolta e valutazione di dati, documenti ed informazioni relativi allo stato di efficienza energetica del proprio patrimonio immobiliare, al fine del conseguimento del *passaporto di certificazione energetica*, utile e necessario agli enti per assumere le scelte strategiche in ordine ad azioni per l'efficientamento e risparmio energetico del proprio patrimonio immobiliare.

La nuova piattaforma, con moduli diversi ed integrati, dovrà contenere non solo i **dati** più significativi in materia di **consumi termici, elettrici ed idrici**, ma in una logica di smart building, anche l'acquisizione dei principali **parametri fisici** (temperatura, pressione, umidità e luminosità) e **chimici** (CO2 ed altri inquinanti) e la presenza di sensori wireless per la trasmissione dati.

L'obiettivo è avere non solo edifici più efficienti dal punto di vista energetico, ma anche di qualità, in grado di assicurare confort, con controlli della qualità dell'aria, del livello di luminosità e dei rumori.

In base ai dati acquisiti, l'ente locale potrà disporre una prima **diagnosi energetica** dal quale sarà possibile valutare in anticipo se un progetto finalizzato ad un ottenimento di una maggiore efficienza e risparmio energetico, possa risultare fattibile e conveniente, sia dal punto di vista tecnico che economico e quali potenzialmente potranno essere quelli a maggior risparmio energetico. In una seconda fase agli *indicatori energetici* (di consumo ed economici), si potrebbero aggiungere anche quelli del BES -*Benessere Equo e Sostenibile*- (sociali e ambientali).

L'ente locale avrà a disposizione contestualmente una banca dati che potrà essere utilizzata come **modello energetico**, dal quale ricavare le performance energetiche e l'andamento dei consumi (illuminazione, riscaldamento, raffrescamento, altri utilizzi dell'energia elettrica, ecc.), che evidenzieranno degli indicatori energetici per consumo elettrico, termico, idrico, del costo energetico che verranno criticamente messi in relazione con parametri medi di consumo per edifici simili (tipologia, destinazione d'uso, utilizzo, ecc.) e per zone climatiche per individuare interventi mirati per la riduzione dei consumi e dei costi.

In conclusione, l'ente locale avrà a disposizione una banca dati, distinta per classi omogenee, dal quale potrà desumere gli edifici più energivori e quindi maggiormente bisognosi di interventi di efficientamento energetico, consentendo allo stesso ente una sensibile riduzione dei costi in bolletta.

Tale banca dati potrà inoltre facilitare delle nuove proposte di **Partenariato Pubblico Privato - PPP** – finalizzate alla promozione di strutture sostenibili.

L'obiettivo di PPP diffusi su larga scala territoriale, potranno essere suddivisi per lotti funzionali, e dovranno essere tese a consegnare, a fine lavori, fabbricati più sicuri ed efficienti. Per raggiungere questo obiettivo la raccolta sistemica di informazioni sensibili sul patrimonio edilizio potrebbero essere messe a supporto per le società ESCO per dismettere, valorizzare o riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico.

Le azioni di efficientamento energetico degli edifici pubblici porteranno anche ad una politica di **valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente.**

Le azioni di efficientamento energetico degli edifici pubblici porteranno anche ad una politica di **valorizzazione del patrimonio immobiliare** dell'ente.

Secondo i calcoli del Politecnico di Milano esiste una differenza di 450 euro/mq tra un edificio di "Classe E" ed uno identico di "Classe A"

La piattaforma EOL consentirà di ottenere un **catasto energetico** degli immobili evidenziando le classi di immobili meno energivori e di conseguenza con un maggiore valore di mercato.

La piattaforma EOL rappresenterebbe peraltro la base per un software gestionale per creare un *mercato di internet dell'efficiamento energetico*, un database interattivo che interagisca con eventuali soluzioni di energie rinnovabili (solare termico, solare fotovoltaico, solar cooling, mini-eolico, geotermico, ecc.), simuli vari ipotesi di efficientamento energetico e dell'uso delle rinnovabili con l'evidenziazione dei costi e dei tempi di ritorno degli investimenti.

I dati acquisiti dalla piattaforma potranno essere utili sia ai fini di un finanziamento bancario, ma soprattutto per l'accesso agli *incentivi statali* del GSE (Conto termico, Titoli di efficienza energetica, ecc.) ed *europei* (Fondo Elena, NextGenerationEU, e il nuovo Smart Readiness Indicator), oltre ai fondi strutturali.

I dati potrebbero inoltre essere utili ai fini del ricorso al finanziamento delle **ESCO**, attraverso il Finanziamento Tramite Terzi (FTT), ovvero un meccanismo per il quale il Cliente non effettua alcun investimento iniziale e beneficia, da subito, di una quota di risparmi energetici ottenuti tramite gli interventi realizzati e finanziati interamente, o in quota parte dalla Esco stessa.

Una **ESCO** è un'impresa in grado di fornire tutti i servizi tecnici, commerciali e finanziari necessari per realizzare un intervento di efficienza energetica, assumendosi l'onere dell'investimento e il rischio di un mancato risparmio, a fronte della stipula di un contratto (EPC).

Con l'**EPC** (*energy performance contract*) o anche definito contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica, l'onere di finanziare i lavori è al 100% a carico della ESCO ed il ritorno degli investimenti sul capitale dipende dalla misura in cui essa riesce a realizzare risparmi energetici ovvero produrre nuove energie verdi. Una volta che le ESCO si sono ripagate dell'investimento, l'ente locale potrà godere di un flusso costante di energia verde e delle maggiori efficienze derivanti dagli impianti installati e dai processi posti in essere per migliorare l'efficienza.

Finora le ESCO hanno avuto un ruolo di nicchia nel mercato, occupandosi spesso di progetti piccoli ed isolati, ora molti fondi pensione e fondi di investimento, hanno iniziato a riposizionare i loro portafogli, allontanandosi dagli investimenti tradizionali in equity, considerati sopravvalutati, rischiosi e stanno prestando maggiore interesse ad investimenti a lungo termine in obbligazioni verdi, meno volatili, più sicuri e redditizi.

Ogni edificio verrebbe classificato sulla base del suo potenziale risparmio energetico (il **rosso** individuerebbe gli edifici con più elevati potenziali risparmi energetici, il **giallo** la categoria immediatamente successiva, ecc.) e successivamente, una volta quantificati i potenziali risparmi energetici, si passerebbe alla stima dei costi di investimento e di adeguamento di ciascun edificio.

Una volta resa disponibile tale informazione sarebbe chiaro dove indirizzare i primi investimenti e successivamente individuare le risorse e gli stanziamenti necessari.

Tale modello potrebbe costituire un **modello virtuale (on-line)** creando un mercato dell'energia; offrendo sulla rete la mappatura dell'area, si potrebbe indire infatti una gara tra le ESCO creando un mercato potenziale per soluzioni di efficientamento energetico.

La Commissione rivedrà nel 2021 le direttive sull'efficienza energetica e proporrà inoltre di estendere i requisiti per la ristrutturazione edilizia a tutti i livelli della pubblica amministrazione e aumenterà l'assistenza tecnica e la renderà più vicina agli attori regionali e locali, in particolare rafforzando l'assistenza energetica locale europea (**ELENA**).

La Commissione valuterà inoltre con gli Stati membri e le parti interessate, di avere a disposizione di dati per l'**Osservatorio europeo del patrimonio edilizio** che diventerà un archivio centrale europeo di dati affidabili sul patrimonio edilizio e sulla sua prestazione energetica.

ELENA fornisce sovvenzioni per l'assistenza tecnica incentrata sull'implementazione dell'efficienza energetica, e sui progetti e i programmi per il trasporto urbano e l'energia rinnovabile.

La sovvenzione può essere utilizzata per finanziare i costi relativi alla fattibilità e agli studi di mercato, la strutturazione del programma, i piani aziendali, gli audit energetici e la strutturazione finanziaria, così come la preparazione delle procedure di gara, accordi contrattuali e unità esecutive di progetto.

ELENA supporta i programmi superiori a 30 milioni di EURO per un periodo di 2-4 anni, e può coprire fino al 90% dei costi di assistenza tecnica/sviluppo del progetto. I piccoli progetti possono essere supportati quando vengono integrati in programmi d'investimento maggiori.

La Commissione introdurrà dei **registri degli edifici digitali** che integreranno tutti i dati relativi agli edifici forniti dai *prossimi passaporti* per la ristrutturazione degli edifici, le ESCO saranno sempre più coinvolte, attraverso partenariati pubblico-privato per attrarre investimenti, mettere insieme investimenti su piccola scala e sparsi, ridurre i costi iniziali e premiare i risparmi energetici e sosterrà la **digitalizzazione** nel settore delle costruzioni attraverso **Horizon Europe** e **Digital Innovation Hubs**.

Vantaggi

```
graph TD; Vantaggi --> A[Riduzione dei consumi energetici e di conseguenza dei costi in bolletta]; Vantaggi --> B[Minori emissioni di gas ad effetto serra]; Vantaggi --> C[Attrazione di un piano di investimenti sostenibili, pubblici e privati, attraverso anche un processo di digitalizzazione]; Vantaggi --> D[Accelerazione nell'ottenimento degli obiettivi di risparmio energetico fissati dall'unione europea, evitando peraltro il rischio di pagamento di sanzioni]; Vantaggi --> E[Riduzione della povertà energetica];
```

Riduzione dei consumi energetici e di conseguenza dei costi in bolletta

Minori emissioni di gas ad effetto serra

Attrazione di un piano di investimenti sostenibili, pubblici e privati, attraverso anche un processo di digitalizzazione

Accelerazione nell'ottenimento degli obiettivi di risparmio energetico fissati dall'unione europea, evitando peraltro il rischio di pagamento di sanzioni

Riduzione della povertà energetica