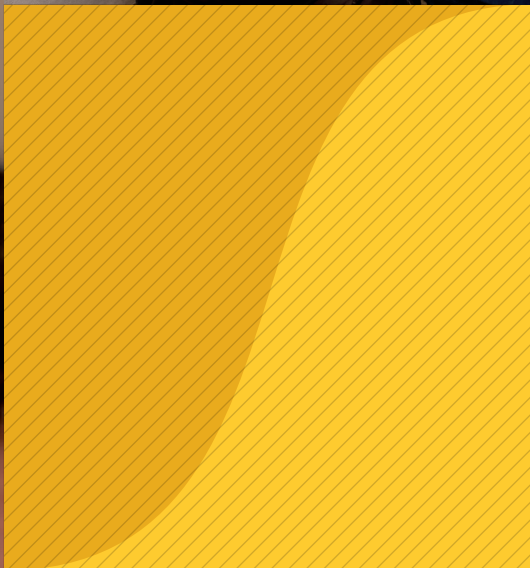




# HOW TO SET UP A **ONE-STOP-SHOP** FOR INTEGRATED HOME ENERGY RENOVATION?

Il Caso Studio di Mantova



Funded by the Horizon 2020  
Framework Programme  
of the European Union





# COMUNE DI MANTOVA (ITALY)

Lo sportello One Stop Shop di Mantova supporta proattivamente i cittadini e gli amministratori di condominio nei processi di efficientamento energetico degli edifici di abitazione. I condomini che beneficiano dei servizi dello sportello condividono le informazioni e supportano il Comune nella raccolta e disponibilità di dati sulle performance energetiche degli edifici privati, che vengono utilizzate per testimoniare gli effetti benefici degli interventi.

## PROJECT ID

<b>Come si chiama</b>	One-stop-shop Mantova
<b>Dove si trova (e numero di abitanti del bacino)</b>	Comune di Mantova (ca. 50,000 abitanti)
<b>Business Model</b>	Coordinamento
<b>Status legale</b>	Comune
<b>Sponsor</b>	Comune
<b>Edifici residenziali target</b>	Condomini
<b>Costo medio dei lavori di efficientamento energetico nella zona</b>	Per riqualificazione completa: €20.000-50.000/apartamento in base alla metratura.
<b>Kick-off di progetto</b>	Autunno 2020
<b>Numero di interventi effettuati (a marzo 2020)</b>	2 condomini coinvolti, i lavori non sono ancora iniziati



## OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

Nel 2020, l'Amministrazione comunale ha redatto il PAESC – Piano d'azione per l'energia e il clima, dopo avere sviluppato il PAES. Le politiche energetiche e le strategie d'azione hanno individuato nel settore residenziale un ambito di azione molto importante, e mentre finora non erano stati mai individuati obiettivi quantitativi di riduzione di consumi energetici ed emissioni climalteranti, l'obiettivo per il settore residenziale è di una riduzione di 125 GWh al 2030 con un investimento stimato di 375 milioni di €.

In Italia, infatti, l'obiettivo di riduzione dei consumi energetici finali nel settore residenziale è pari a circa 3,3 Mtep (Milioni di tonnellate equivalenti di petrolio, pari a circa 38 TWh) entro il 2030. Gli interventi, però, procedono con

un ritmo ancora lento e per raggiungere gli obiettivi prefissati è necessaria una spinta più decisa. Le ultime novità in termini di incentivi attraverso le detrazioni fiscali (introduzione del Superbonus con detrazione del 110 %) potrebbero essere un'azione concreta in questo senso.



© City of Mantova



Il PNIEC (Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima) italiano suggerisce alcune soluzioni interessanti. Per il triennio 2019-2021 vengono resi disponibili incentivi per la riqualificazione energetica del settore edilizio a garanzia di prestiti e crediti che dovrebbero concretizzarsi in una riduzione dei tassi dei prestiti dedicati alla riqualificazione, attraverso l'applicazione di aliquote ridotte da parte degli istituti di credito, oltre alla possibilità di cessione del credito da detrazione fiscale. Inoltre, per incoraggiare gli investimenti locali, nel 2020 il governo ha individuato un fondo per i comuni per iniziative di efficienza energetica, sviluppo locale sostenibile e sicurezza delle infrastrutture e degli edifici <sup>1</sup>.

## QUALI SONO I SERVIZI CHE LO SPORTELLO ONE-STOP-SHOP OFFRE AI PROPRIETARI?

<b>Processo di coinvolgimento</b>	✓
<b>Riqualificazione energetica e piano finanziario</b>	✓
<b>Coordinamento del processo di riqualificazione</b>	✓
<b>Finanziamento accessibile e di lungo periodo</b>	✗
<b>Risultati garantiti e monitoraggio ex-post</b>	✓

### Processo di coinvolgimento

Lo sportello offre supporto ai condomini per l'individuazione della migliore soluzione di efficientamento anche in relazione alle possibilità di incentivo attuali.

Il cliente può interfacciarsi direttamente attraverso il sito web accessibile a tutti dall'homepage della pagina web del Comune di Mantova <sup>2</sup>. I proprietari possono utilizzare uno strumento online per verificare velocemente le caratteristiche della loro abitazione. Se i risultati segnalano che i lavori di riqualificazione siano molto consigliati, i proprietari possono inoltrare una richiesta d'incontro e prenotare un appuntamento de visu con un membro dello staff.

Il lancio pubblico del servizio è previsto nell'autunno 2020. Il Comune promuoverà il servizio nei diversi infopoint comunali e attraverso i partner della rete. Inoltre, il Comune ha previsto l'organizzazione di una conferenza pubblica su diverse tematiche (come svolgere interventi di efficientamento energetico, risultati attesi, come finanziare gli

1. [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/it\\_final\\_necp\\_main\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/it_final_necp_main_en.pdf)

2. One-stop-shop website: [www.comune.mantova.gov.it/index.php/innovate](http://www.comune.mantova.gov.it/index.php/innovate)



investimenti) e dei tour guidati che coinvolgono i proprietari o gli amministratori condominiali che hanno già concluso il processo di efficientamento. Queste attività saranno comprese in una campagna di comunicazione più ampia sul cambiamento climatico e lo sviluppo urbano. L'idea è quella di creare un "database di soluzioni" disponibile a tutti i cittadini.

## Riqualificazione energetica e piano finanziario

Lo sportello **facilita** il contatto tra i proprietari e i professionisti che poi possono realizzare il piano di efficientamento e la diagnosi energetica (prestazione che deve essere pagata dai condomini). Alcuni servizi non sono ancora implementati, ma l'intenzione è di supportare il condominio, una volta accertata la decisione dell'assemblea, anche nella selezione delle imprese a cui richiedere i preventivi, anche se la decisione finale rimane al condominio.

Una analisi economica preliminare è inclusa nell'audit energetico. Contiene i costi di massima dell'intervento e una descrizione generale delle agevolazioni disponibili per i condomini. Le imprese/i professionisti incaricate/i possono quindi procedere fornendo un piano più dettagliato. Inoltre, lo staff dello Sportello fornisce informazione sulle possibilità di prestito esistenti, incentivi (ad esempio: Ecobonus, Sismabonus, bonus facciate) e sugli schemi di finanziamento (ad esempio: cessione del credito). Lo staff può anche verificare e fornire una consulenza sul piano finanziario (anche se la responsabilità resta in capo all'impresa/professionista incaricato)

## Coordinamento del processo di ristrutturazione

Lo Sportello One-Stop-Shop non opera in qualità di *general contractor*, non stipula infatti contratti con le imprese/i professionisti per conto dei condomini, supporta invece gli amministratori condominiali per tutta la durata del processo. Per esempio, lo staff può sviluppare dei modelli innovativi (per es. contratti a performance energetica – EPC) che prevedano risultati garantiti e può supportare gli amministratori condominiali e i professionisti/imprese incaricati/e nell'individuazione degli elementi cardine.

## Finanziamento conveniente e di lungo termine

Lo Sportello non offre prodotti finanziari propri, ma supporta i proprietari nell'accesso agli incentivi nazionali disponibili. Per esempio, piccoli interventi possono beneficiare di una detrazione fiscale del 65 % dell'investimento totale, mentre una riqualificazione energetica di tutto l'edificio può portare a una detrazione del 70 %, una riqualificazione profonda del 75 % (con un massimale pari a 40.000 € per appartamento). Attualmente questo sistema è stato rimodulato e vi è la possibilità di richiedere la detrazione fiscale per un importo pari al 110 % delle spese, se, tra gli altri requisiti, gli interventi fanno avanzare di due classi la performance energetica dell'edificio. I proprietari possono cedere il credito fiscale che maturano grazie ai lavori di riqualificazione energetica a una terza parte, nella maggior parte dei casi a una utility energetica o a una assicurazione. La utility finanzia i costi totali e ottiene la relativa detrazione fiscale per i successivi 5 o 10 anni, a seconda del regolamento. Questo schema può essere di grande importanza per incentivare le riqualificazioni profonde.

## Risultati garantiti e monitoraggio post interventi

Lo sportello incoraggia i condomini a contrarre dei **contratti di performance energetica** con risultati garantiti (EPC). I condomini che beneficiano dei servizi dello Sportello dovranno infine condividere i dati chiave di progetto (consumi energetici prima e dopo gli interventi, tipo di intervento, quantità dell'investimento, schema finanziario,



© City of Mantova



ecc...). Questi dati andranno ad alimentare il database comunale permettendo di monitorare il risparmio nelle emissioni dato dal settore residenziale privato.

## DIETRO LE QUINTE: COM'È STATO SVILUPPATO LO SPORTELLLO ONE-STOP-SHOP PASSO PER PASSO?

### Market Gap Analysis

Nel 2017 nel territorio di Mantova (e provincia) non era presente alcuna offerta di servizi integrati per interventi di riqualificazione energetica. I proprietari mettevano mano agli edifici con interventi funzionali per rispondere a urgenze di modifica, senza essere a conoscenza dei benefici degli interventi di riqualificazione o degli incentivi disponibili.

Il Comune ha deciso di concentrarsi sui condomini per il loro enorme potenziale di risparmio energetico. La maggior parte di essi infatti necessita di interventi manutentivi e misure di efficientamento energetico. Nonostante questo, mancavano strumenti e procedure standardizzati.

### Business model

Inizialmente il Comune aveva considerato un modello di business all-inclusive, ma la città non aveva a disposizione il capitale umano e le risorse finanziarie e, inoltre, si voleva evitare di far passare l'idea che questo sportello potesse essere un competitor degli stakeholder locali mentre invece si pone l'obiettivo di ampliare il mercato della riqualificazione energetica con benefici per tutti gli stakeholder.

Quindi, il Comune ha optato per un modello di coordinamento. Lo Sportello facilita il processo aumentando la fiducia dei cittadini e dei professionisti/imprese nel processo di riqualificazione. Si compone di un team di 6 esperti (tecnici, finanziari ecc..) dipendenti del Comune che coordinano le attività degli esperti di riqualificazione energetica esterni e dei fornitori.

Il Comune copre i costi fissi dello Sportello per un periodo pilota di 12-18 mesi, mentre i condomini pagano il servizio offerto dai fornitori. In una seconda fase il Comune intende assicurare i flussi di entrate derivanti da contributi pagati dalle imprese che effettuano i lavori con una piccola percentuale dei costi totali dei lavori.

## Key partnerships

I partner chiave dello Sportello One-Stop-Shop – architetti, ingegneri, associazioni di consumatori, associazioni di amministratori condominiali, costruttori, periti industriali e geometri – hanno siglato un accordo di partenariato con il Comune e formato un comitato direttivo che prende parte attivamente al processo.

Il Comune pianifica di organizzare un percorso formativo gratuito rivolto a tutti gli stakeholder per armonizzare le loro competenze e offrire un pacchetto completo ai condomini. Lo Sportello è quindi inteso come un'opportunità per accrescere le proprie capacità e avere accesso a nuovi mercati che interventi di riqualificazione energetica profondi possono creare.



[www.financingbuildingrenovation.eu](http://www.financingbuildingrenovation.eu)



Funded by the Horizon 2020  
Framework Programme  
of the European Union