


Il finanziamento ai Condomini

Il finanziamento tramite terzi
collegato al contratto di
rendimento energetico

One Bank
One
 UniCredit

Milano, 23 Novembre 2018

Paolo De Vecchis
Presidio Small Business
Region Lombardia

La banca
per le cose che contano. |  UniCredit

Il Contratto di rendimento energetico e il finanziamento tramite terzi

- **Contratto di rendimento energetico (EPC)** è un accordo contrattuale tra il Beneficiario (Condominio) e il Fornitore dei servizi (ESCo) - diagnosi, progettazione, realizzazione di opere/installazione di impianti, manutenzione - che garantisce un determinato risultato in termini di miglioramento dell'efficienza energetica, da verificare e monitorare durante l'intera durata del contratto.
- **Finanziamento tramite terzi (FTT)** è uno strumento finanziario che prevede l'intervento di un terzo soggetto (Banca) che fornisce i capitali necessari al Fornitore dei servizi (ESCo) oggetto del contratto di rendimento energetico e al Beneficiario (Condominio).



La soluzione elaborata da Unicredit e ECOndominio: Creditpiù Tasso Zero (1/2)

- **Finanziamento a favore dei Condomini** con riscaldamento centralizzato, che effettuano interventi di efficientamento energetico dell'edificio/impianto avvalendosi delle imprese affiliate a ECOndominio
- **Tasso zero:** è presente un terzo convenzionato, che paga la quota interessi sul finanziamento che la Banca ha concesso al condominio
- **Le imprese convenzionate**, affiliate a ECOndominio, assumono a proprio carico la quota interessi
- **Gli interessi** sono corrisposti in un'unica soluzione contestualmente all'erogazione del finanziamento e restano acquisiti dalla Banca anche in caso di estinzione anticipata del finanziamento



La soluzione elaborata da Unicredit e ECOndominio: Creditpiù Tasso Zero (2/2)

- **Importo finanziamento:** può arrivare al 100% dell'investimento, inclusa l'IVA (importo minimo 5.000€)
- **Modalità erogazione:** un'unica soluzione
- **Periodicità rimborso:** rata mensile, trimestrale o semestrale
- **Durata max 10 anni**

CONDIZIONI ECONOMICHE

- **Tasso fisso:** riferito all'IRS di periodo, maggiorato di uno **Spread pari a 3,50%**
- **Comm. istruttoria:** 0,50%



Le opportunità per i condomini "energivori"

- **Quali sono i casi ove è efficace la richiesta di un finanziamento bancario**
- **Il finanziamento a favore dei condomini con riscaldamento centralizzato, che effettuano interventi di efficientamento strutturale ed energetico dell'edificio.**

- **Quale intervento viene finanziato?**
- **Riduzione dispersioni termiche dell'involucro**
- **Riduzione dispersioni del sistema di distribuzione dell'energia**
- **Installazione di generatori di calore efficienti**
- **Manutenzione dei vecchi radiatori e tubi**
- **Adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore**

**RISPARMIO ENERGETICO ED
INCENTIVAZIONE FISCALE**

**EFFICIENTAMENTO
FLUSSI DI CASSA**

**SOSTENIBILITA'
FINANZIARIA**



Principali documenti richiesti per l' analisi creditizia

- **Copia della delibera di Nomina dell'amministratore**
- **Copia del Regolamento di condominio**
- **Copia degli ultimi due consuntivi e del preventivo di esercizio del condominio**
- **Copia della delibera dell'assemblea relativa all'assunzione dell'impegno nei confronti della banca riportante la specifica delle caratteristiche del finanziamento (per esempio nome istituto, importo, tasso, durata, ecc.).**
- **La delibera dovrà essere approvata con almeno la maggioranza degli intervenuti (50%+1 degli intervenuti all'assemblea) che rappresentino non meno della metà del valore dell'intero edificio (500/1000 millesimi dell'edificio)**



L'analisi della delibera

- Verbale di delibera dell'assemblea condominiale per assunzione del finanziamento bancario
- Copia della convocazione dell'assemblea condominiale

La delibera dovrà essere trasmessa dall'Amministratore alla Banca **decorsi almeno 30 giorni** dalla comunicazione agli assenti unitamente ad una dichiarazione da parte dello stesso che non vi sono state impugnazioni della delibera nei termini previsti dall'art. 1137 cc né da parte degli assenti, né degli eventuali dissenzienti, che è pertanto vincolante per tutti i singoli condòmini.

E' importante corredare la delibera di assemblea con:

- **dichiarazione di non impugnazione della delibera assembleare**
- **copia ricevute raccomandate delle comunicazioni effettuate ai Condòmini**



L'analisi tecnica

- Preventivo dell'Azienda fornitrice/Appaltatore
- Capitolato tecnico descrittivo dettagliato

CAPITOLATO E COMPUTO COMPRENDE:

- Elenco di tutte le lavorazioni necessarie per l'esecuzione delle opere
- Computo di tutte le dimensioni e quantità di ciascuna lavorazione
- Documento pronto per essere quotato dalle imprese

OGGETTO: Ristrutturazione Appartamento

COMMITTENTE: Sig.

Data:

IL TECNICO
Arch. Tomaso Clivio

Arch. Tomaso Clivio
Oggetto: Ristrutturazione Appartamento

CAPITOLATO E COMPUTO

DESCRIZIONE	DIMENSIONI			Quantità	UNITARI	TOTALE
	mq	mq	mq			
DEMOLIZIONE DEI LAVORI						
LAVORAZIONE						
Rimozione pareti interne e relativi appalti senza recupero di qualsiasi tipo e in A4, compreso calce, trasporto, smaltimento e costi di discarica e di pulizia finale.						
0.01				X00		
Rimozione cadavere						
				X00	0,00	0,00
Indicare di Tomaso di qualsiasi spessore e tipologia completo calce, pietre, smaltimento dentro e fuori pubblica area.						
				0,00	3,00	2,85
2° prima camera						
				1,50	3,00	10,68
scavo di terra con terra 1 camera 2						
				2,70	3,00	9,34
scavo di terra con terra - camera 2						
				1,20	3,00	3,60
scavo per la cantina						
				6,00	2,00	1,41
in riproposte						
				1,40	2,00	2,80
per la cantina						
				1,70	3,00	5,11
per la discarica e smaltimento						
				2,80	3,00	8,04
scavo in camera						
					40,41	0,00
Rimozione di pareti in gesso e altri materiali e di fusti, rasatura con malta fino a masso completo il calce, il trasporto e smaltimento alla PZOZ completo costi e quant'altro necessario.						
				2,00	1,50	4,75
per						
					4,75	0,00
Rimozione di						
Indicare in dettaglio in particolare, di qualsiasi genere e fono completo calce di recupero fino alla spessore reale, rasatura a masso e smaltimento alla PZOZ completo costi e quant'altro necessario.						
				3,00	1,50	10,32
per						
				2,40	1,50	7,54
per						
				2,00	1,50	4,97
per						
				1,50	1,50	4,77
Rimozione di						
					31,50	0,00
Indicare di qualsiasi spessore e tipologia completo calce, pietre, smaltimento dentro e fuori pubblica area.						
				2,04	1,70	5,88
scavo di cantina in terra in cantina classe "0" completo di terra, ghiaia, pannello, con macerato degli stessi, dai quali si deve togliere la terra sposta ... essere fatto a regola d'arte completo degli studi istruttivi necessari per fusti e supporti lampari a soffitto.						
				1,51	1,77	1,96
scavo						
				4,20	1,70	17,54
scavo						
				1,40	1,20	1,70
scavo						
				4,50	1,20	5,40
scavo						
				2,04	1,70	5,08
scavo						
				1,51	1,77	1,96
per						
				6,00	2,14	10,31
Rimozione di						
					40,41	0,00
Indicare di calce per pareti sovraccoste a sovrapposizione e masso con smaltimento alla PZOZ e in A4 con calce in calce dal cantiere ogni più di 1 giorno.						
					4,00	
Rimozione di						
					6,00	0,00
Rimozione di						
					6,00	0,00

CAPITOLATO E COMPUTO

DATA: - CLIENTE: - PROGETTO: RISTRUTTURAZIONE APPARTAMENTO
 OGGETTO TAVOLA: PROGETTO-IDEA - FORMATO TAVOLA: A4 - SCALA:



L'analisi economica

- **Rendiconti consuntivi degli ultimi due anni**
- **Preventivo di spesa dell'esercizio corrente con prospetto piano rate**
- **Dichiarazione di assenza di gravi morosità e assenza decreti ingiuntivi (se presenti spiegare come si stanno gestendo)**
- **Business Plan**
- **Prospetto Flussi di Cassa**



Esempio di Business Plan – Incidenza dell'investimento sulle spese condominiali

- Il condominio Alfa, costituito da 33 unità immobiliari, richiede un finanziamento di € 463.458 nell'ambito della Convenzione Unicredit-ECOndominio, pari all'importo dei lavori approvati in Assemblea.
- L'intervento di efficientamento sostenibile garantisce un credito fiscale di € 308.898 e un risparmio energetico di € 62.236. Al netto di queste voci, si stima un aumento delle spese condominiali nei prossimi 10 anni di € 92.324 da suddividere tra tutte le unità immobiliari. Questo comporta un aumento medio annuale di circa € 23 al mese per unità immobiliare.

A

VALORE
ECONOMICO
degli interventi
€
463.458

Tale efficientamento energetico permette al condominio (attraverso i condomini) di accedere alle Detrazioni Fiscali, che per gli interventi proposti sono del 67%

B

CREDITO FISCALE
- € 308.898

La differenza di spesa tra PRE e POST intervento porta ad un risparmio energetico garantito al condominio

C

RISPARMIO
ENERGETICO
maturato in 10 anni
- € 62.236

Le spese di straordinaria manutenzione sono coperte dalla polizza Kasko omnicomprensiva

A-B-C DIFFERENZA in 10 anni € 92.324

