



STATI GENERALI *del* **RINNOVAMENTO** **ENERGETICO**

DOCUMENTO DI SINTESI



I 5 PUNTI CHIAVE EMERSI
IL 13|11|2025 ALLO SGRE 2025

IL PROSSIMO FUTURO CHE CI ASPETTA



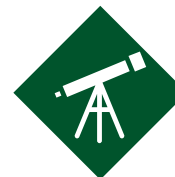
Consegna di una proposta di emendamento alla Legge di Bilancio 2026



La qualità dell'intervento certificata CasaClima Alto Adige



Gli strumenti strategici Conto Termico 3.0



Gli strumenti strategici Direttiva EPBD



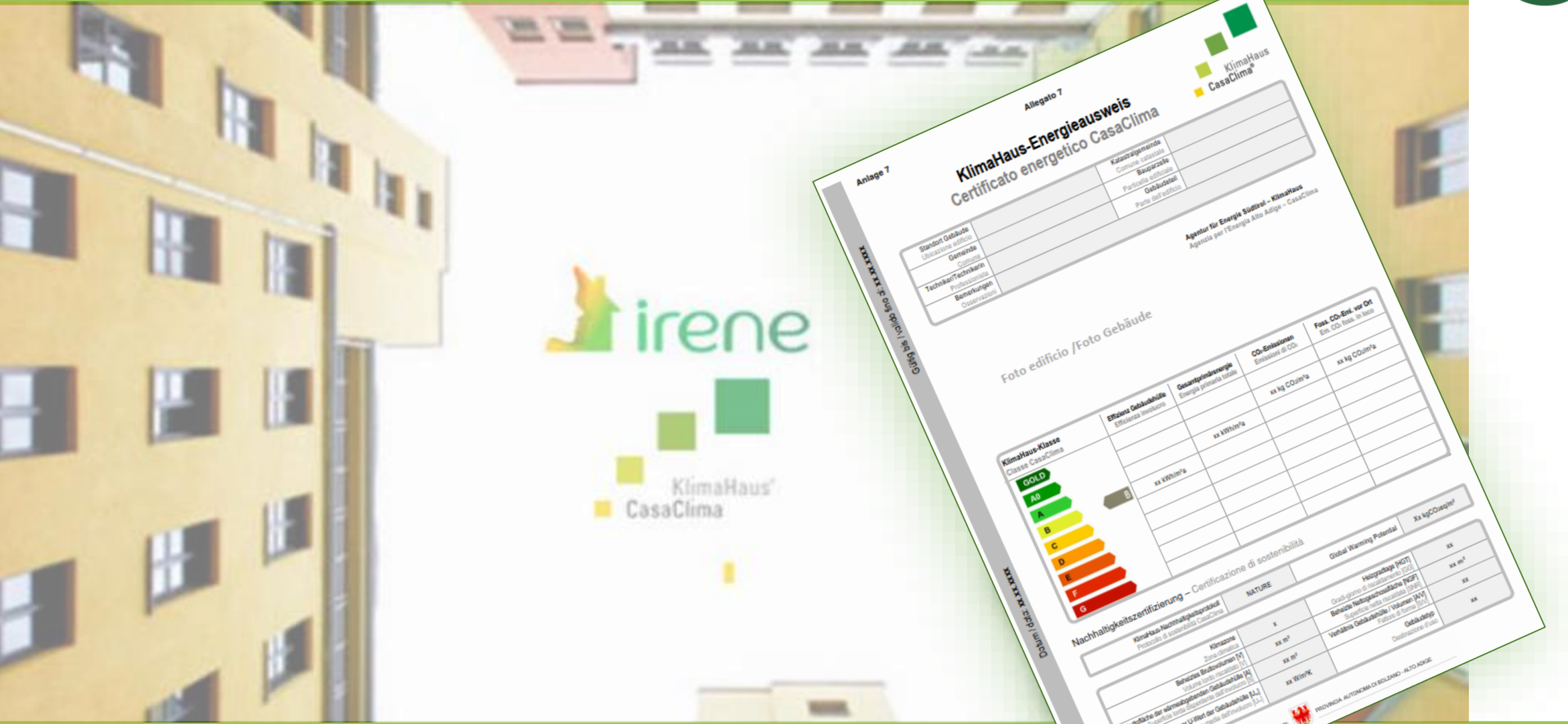
Quanto ti costa NON Rinnovare

CONSEGNA DI UNA PROPOSTA DI EMENDAMENTO ALLA LEGGE DI BILANCIO 2026



- ❖ Al Dottor Enrico Zanetti, ospite nella veste di esperto in materia fiscale e finanziaria e consigliere del Ministro dell'Economia e delle Finanze è stata consegnata la proposta di emendamento a saldi finanziari invariati con l'auspicio che la stessa sarà esaminata in sede di dibattito parlamentare.
- ❖ Il documento è una sintesi di possibili azioni concrete per migliorare l'efficacia delle politiche nazionali sulla riqualificazione energetica.
- ❖ Un gesto forte, simbolico e operativo allo stesso tempo. La proposta prevede la **differenziazione a favore degli interventi qualificati**, ad alto contenuto di miglioramento energetico e sismico e con maggiori benefici sociali e strutturali. Una differenziazione da riflettersi sia nell'**intensità dell'incentivo** (percentuali diverse di detrazione/contributo in funzione della qualità e dell'utilità pubblica degli interventi), sia nella reintroduzione selettiva della **facoltà di trasferire i benefici fiscali ai soggetti finanziatori** degli interventi. In questo modo si riduce l'attuale carattere regressivo del sistema e si rende concretamente accessibile la riqualificazione alle **famiglie con minore capacità contributiva**.

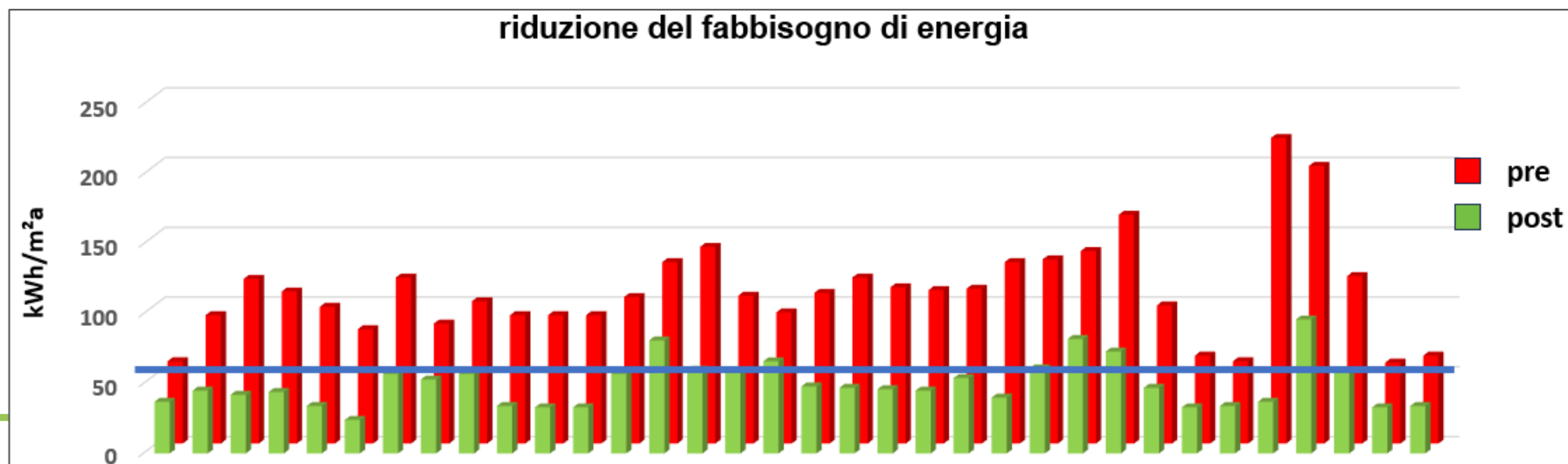
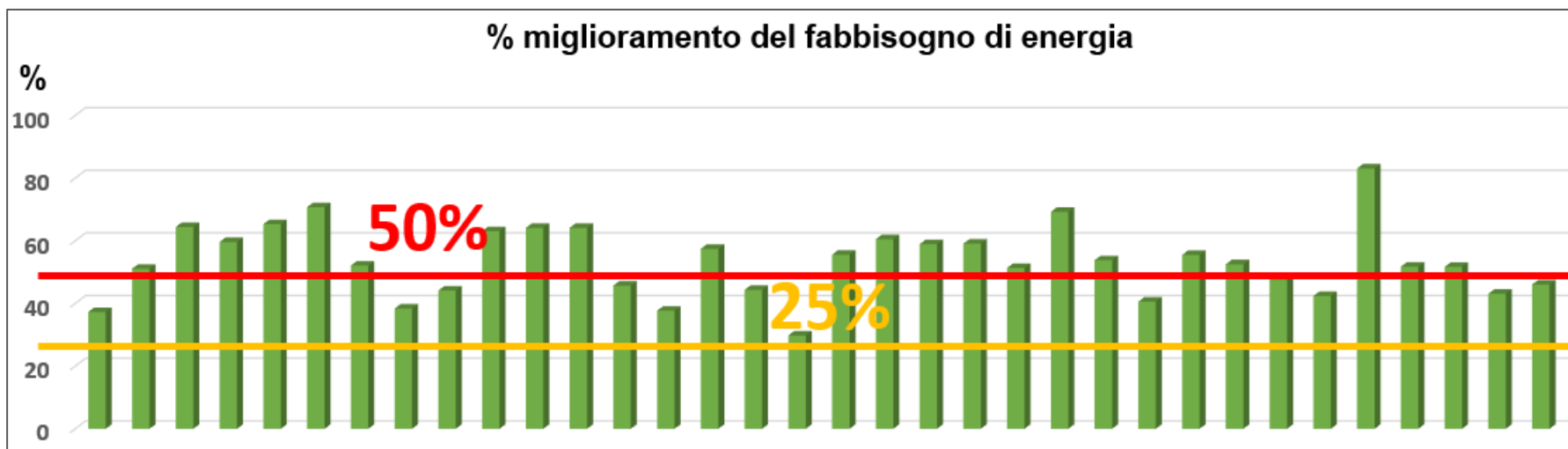
LA QUALITÀ DELL'INTERVENTO CERTIFICATA CASACLIMA



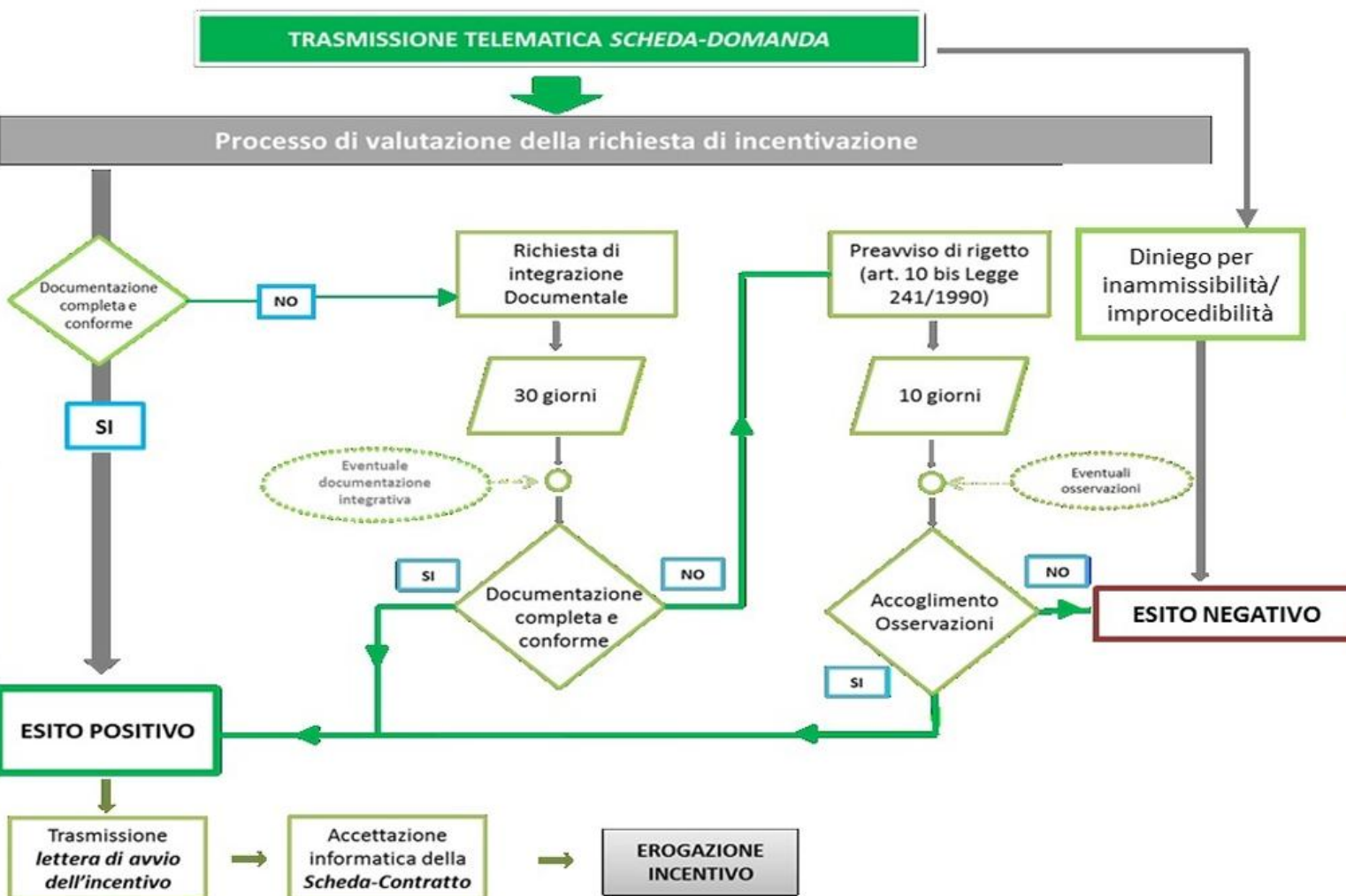
LA QUALITÀ DELL'INTERVENTO CERTIFICATA CASACLIMA



I risultati della convenzione tecnica CasaClima – Rete Irene – Risanamento di edifici residenziali plurifamiliari



GLI STRUMENTI STRATEGICI | CONTO TERMICO 3.0



1. Prendi le spese ammissibili

2. Confronta il valore della spesa ammissibile con i costi massimi

3. Prendi il valore minimo tra i due

4. Calcola la percentuale di incentivo massima:

5. Parti dal valore di incentivo base assegnato dal Decreto per il soggetto beneficiario.

6. Applica le eventuali maggiorazioni previste per la categoria

7. Estrai il valore minimo tra la percentuale base e il massimo di categoria

8. Moltiplica la percentuale massima per la spesa

9. Confrontalo con il massimo valore di incentivo e prendi il minimo tra i due

Hai l'incentivo!

STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE - TAGLIA MEDIA

CONTO TERMICO 3.0 | SIMULAZIONE N° 1



1150 mq
S.U.L.



2
PIANI



5
MESI



		ETS	sfruttato:	PA=sfruttato
descrizione	spesa lorda	%	%	%
RSA (ed. medio): cappotto + pdc R32	1.091.375	60,34%	93%	87,28%
RSA (ed. medio): facciata ventilata + pdc R32	1.226.375	57,25%	88%	83,13%
RSA (ed. medio): cappotto + pdc R32 (con cabina media tensione)	1.191.375	55,28%	85%	79,95%
RSA (ed. medio): cappotto + sist. ibrido	1.021.875	56,99%	88%	85,76%



Ep_gl,tot	Ep_gl,nren	podio	descrizione	contributo	quota a carico
-34,0%	-80,3%	2°	RSA (ed. medio): cappotto + pdc R32	658.540 €	432.835 €
-34,0%	-80,3%	4°	RSA (ed. medio): facciata ventilata + pdc R32	702.090 €	524.285 €
-34,0%	-80,3%	3°	RSA (ed. medio): cappotto + pdc R32 (con cabina media tensione)	658.540 €	532.835 €
-43,9%	-71,3%	1°	RSA (ed. medio): cappotto + sist. ibrido	582.345 €	439.530 €

STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE - TAGLIA RIDOTTA

CONTO TERMICO 3.0 | SIMULAZIONE N° 2



700 mq
S.U.L.



2
PIANI



4
MESI



descrizione	spesa lorda	ETS %	sfruttato: %	PA=sfruttato %
CRI (ed. piccolo): cappotto + pdc R32	591.000	52,94%	81%	77,38%
CRI (ed. piccolo): facciata ventilata + pdc R32	654.750	51,30%	79%	75,26%
CRI (ed. piccolo): cappotto + pdc R290	604.125	53,17%	82%	77,08%
CRI (ed. piccolo): cappotto + sist. ibrido	590.250	50,47%	78%	74,94%



Ep_gl,tot	Ep_gl,nren	podio	descrizione	contributo	quota a carico
-79,1%	-98,1%	1°	CRI (ed. piccolo): cappotto + pdc R32	312.869 €	278.131 €
-79,1%	-98,1%	3°	CRI (ed. piccolo): facciata ventilata + pdc R32	335.912 €	318.838 €
-79,1%	-98,1%	2°	CRI (ed. piccolo): cappotto + pdc R290	321.196 €	282.929 €
-78,8%	-96,9%	4°	CRI (ed. piccolo): cappotto + sist. ibrido	297.915 €	292.335 €

IL CT 3.0 NON È SOLO UNO STRUMENTO...



richiede sinergia e oculatezza, tra strumento e progetto in un continuo confronto

NON richiede verifiche di capienza di credito fiscale, non ci sono intermediari finanziari



incentiva la coesione ed il «gioco di squadra» tra:
Committenza Acculturata, Professionisti Competenti (VOI), Fornitori Preparati (NOI)

molteplici possibilità di fruizione e modalità di copertura della spesa complessiva:
accesso diretto o prenotazione; PPP, contratti EPC o finanza di progetto



... È UNA STRATEGIA!

GLI STRUMENTI STRATEGICI DELLA DIRETTIVA EPBD: UN SUPPORTO PER ACCOMPAGNARE IL PROGETTO VERSO L'APPROVAZIONE IN ASSEMBLEA CONDOMINIALE



Come far approvare il progetto di riqualificazione dall'assemblea condominiale?

- ❖ **Gestire le obiezioni comuni:** rispondere con argomenti solidi a domande come “costa troppo?”, “serve davvero?”, “e se poi non funziona?”.
- ❖ **Guidare l'assemblea alla delibera:** trasforma l'incontro in un percorso informato che porta all'approvazione desiderata.
- ❖ **Sfruttare leve economiche e persuasive:** utilizzare dati finanziari e tecniche narrative per facilitare il “sì”.
- ❖ **Simulazione sull'utilizzo degli strumenti incentivanti in essere** come le detrazioni fiscali e il contributo del Conto Termico sugli impianti
- ❖ **Utilizzare gli strumenti della Direttiva EPBD**, anticipando il Passaporto di riqualificazione quale leva strategica.

GUIDA AL PASSAPORTO DI RINNOVAMENTO

Per il professionista



Abbiamo chiamato questo strumento **PASSAPORTO DI RINNOVAMENTO** e non di **RISTRUTTURAZIONE** (come richiamato nella EPBD IV) in quanto nel concetto di RINNOVAMENTO vuole essere sintetizzato l'aspetto di una **Nuova Vita** e di un **Nuovo Valore** conferito all'immobile a seguito delle opere in esso consigliate

16 PAGINE PER UNA PORTA D'ACCESSO AL CONDOMINIO





QUANTO TI COSTA NON RINNOVARE

INTERVENTO CONDOMINIALE _ NORD MILANO

EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE COSTITUITO DA 18 UNITA' IMMOBILIARI 4 piani FUORI TERRA

- ❖ INTERVENTO FACCIATE CIRCA 1600 mq
- ❖ RIPRISTINO COPERTURA E ISOLAMENTO SOTTOTETTO 670 mq
- ❖ PAVIMENTAZIONE BALCONI 230 mq
- ❖ IMPIANTO FOTOVOLTAICO E GAC

SOLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Costo € 495.655,80	Costo € 751.199,77
Ripristino intonaci facciate e finiture	Coibentazione facciate verticali
Ripristino copertura e isolamento sottotetto	Ripristino copertura e isolamento sottotetto
Rifacimento pavimentazioni e parapetti dei balconi	Rifacimento pavimentazioni e parapetti dei balconi e coibentazione sottobalconi

QUANTO TI COSTA NON RINNOVARE INTERVENTO CONDOMINIALE _ NORD MILANO



ANALISI DEI VALORI

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	309,78 €	Rata mensile FIN. 120 mesi	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	469,50 €	Rata mensile FIN. 120 mesi
	154,89 €	Detrazione fiscale 50%		234,75 €	Detrazione fiscale 50%
				51,85 €	Contributo REN
	9,72 €	Contributo GAC		9,72 €	Contributo GAC
	145,17 €	TOT COSTO		173,18 €	TOT COSTO
28,01 € DIFFERENZA mensile TRA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA					

.... e ci resta ancora da valutare il nuovo VALORE PATRIMONIALE!

... e dovremmo valutare il maggior comfort e benessere interno ...

... e dovremmo anche pensare di valutare le minori emissioni di CO2 ...



codice insolito



VELLA GIUSEPPE & FIGLIO
GRANITI dal 1900





STATI GENERALI *del* RINNOVAMENTO ENERGETICO



Rete Irene

Il Rinnovamento Energetico degli Edifici

Tel. +39 02 84980870 | Numero Verde 800 134 720

irene@reteirene.it | www.reteirene.it

