

# Road TO 2020

Piano integrato per la  
sostenibilità economica ed  
ambientale di progetti di  
riqualificazione edilizia

## Concept brief

# Investire sulla riqualificazione del territorio come fonte di energia rinnovabile e di un vivere sostenibile.

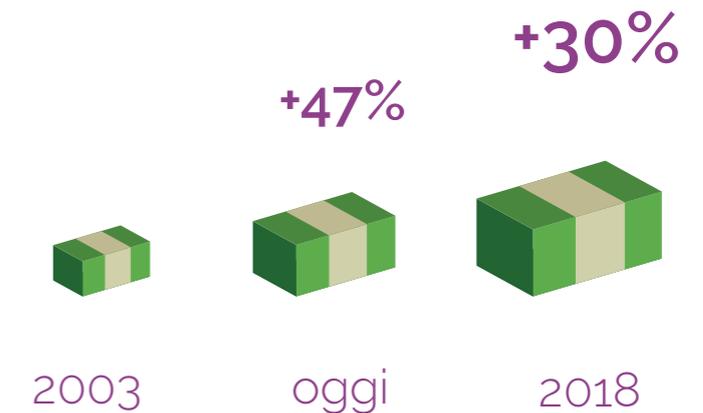
**Il 50% del parco immobiliare è obsoleto**, senza accorgimenti per limitare i consumi.



Il parco immobiliare è **responsabile del 40% dell'inquinamento atmosferico**.



Il costo dell'energia è **aumentato del 47%** dal 2003 e aumenterà del **30%** nei prossimi 5 anni.



Gli aspetti da risolvere sono la sostenibilità **economica e culturale**, ma questo potrebbe condurre ad una **riduzione dei consumi del 50%**

---

# Oggi

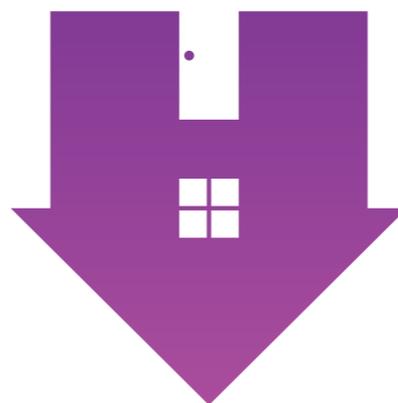


## Il credit crunch

La crisi del credito.

Si assiste ad un significativo calo dell'offerta di credito, o all'inasprimento delle condizioni di credito.

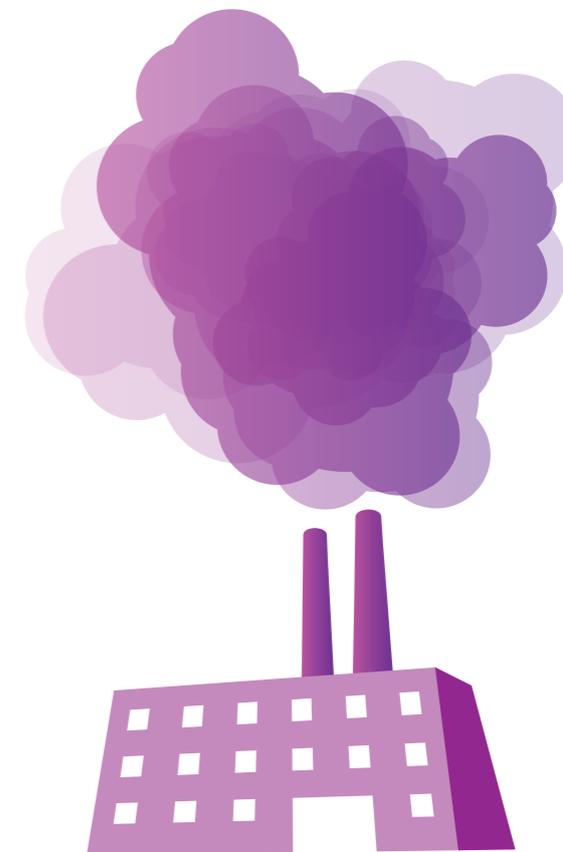
L'accesso al credito è fortemente ristretto. Il denaro, quando prestato, è concesso solo in cambio di tassi di interesse molto elevati.



## Il settore edile

Il settore edile paga in special modo le conseguenze della contrazione del credito.

Il mercato immobiliare è fermo. Tuttavia, il tessuto urbano è caratterizzato da forti stratificazioni di edifici spesso obsoleti e di infrastrutture di epoche molto diverse.

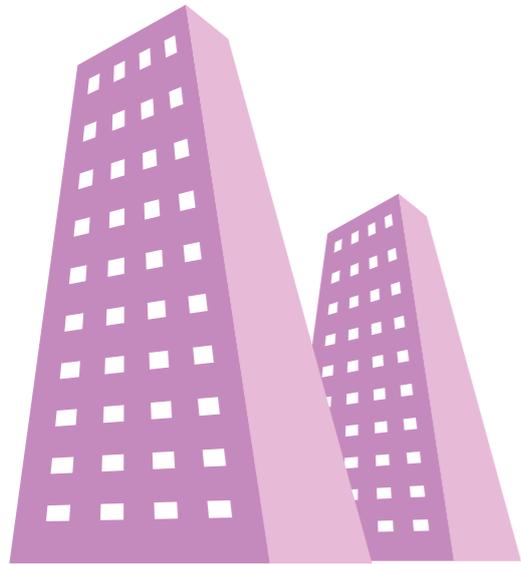


## L'ambiente

Gli edifici consumano il 70% dell'elettricità, producono il 65% dei rifiuti, utilizzano il 12% dell'acqua, generano il 30% dei gas a effetto serra incidendo per oltre il 40% sul consumo totale.

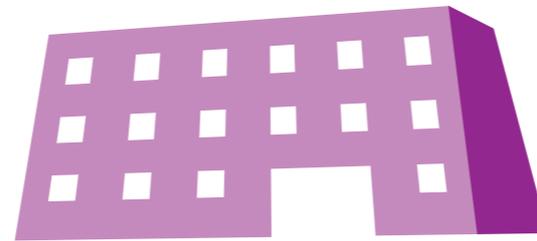
I condomini costruiti prima del 1976 sono 250.000.

# I protagonisti



## Gli asset immobiliari

La proprietà **fatica ad ottenere crediti** per la riqualificazione dell'edificio ad un costo ragionevole e a mantenere gli impegni finanziari. Sostiene spese elevate dovute all'**obsolescenza** di impianti ed infrastrutture. Può ottenere vantaggi economici promuovendo lavori volti al risparmio energetico ed ammortare il costo dell'intervento all'interno del risparmio ottenuto.



## Le società di costruzioni

**Anticipano** completamente i costi di attivazione dei cantieri e dell'apertura dei lavori. **Pagano il denaro** per la realizzazione il **26% \***. Attraverso l'integrazione delle competenze e l'approccio sistemico di tutti gli attori della filiera possono valorizzare questo specifico segmento di mercato.



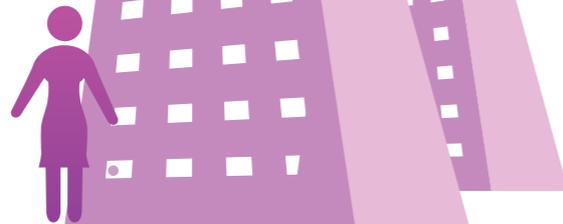
## Gli istituti di credito

**Hanno difficoltà nell'individuare "buoni debitori"**. Sono esposti al rischio di non vedere mantenuto l'impegno finanziario dell'impresa di costruzioni, in mancanza di un piano finanziario sostenibile e di un sistema integrato. Possono ridurre il rischio spostando il credito dalle imprese (unici soggetti responsabili del rischio) alle proprietà, liberando gli istituti dal vincolo della bancabilità.

# Road TO 2020

Il diagramma descrive i due cicli virtuosi introdotti dal progetto e che producono benefici per tutti gli attori dell'ecosistema.

Gli asset immobiliari



Risparmi energetici e rivalutazione dell'immobile



Riqualificazione integrata



Le società di costruzioni

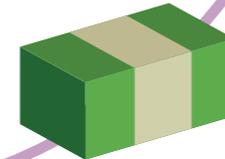
Finanziamenti agevolati e senza garanzie accessorie



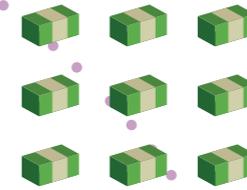
Crediti di qualità (Basilea 3)



Pagamenti certi e costo del danaro basso (circa il 9%)



Ratei del mutuo per la quota capitale



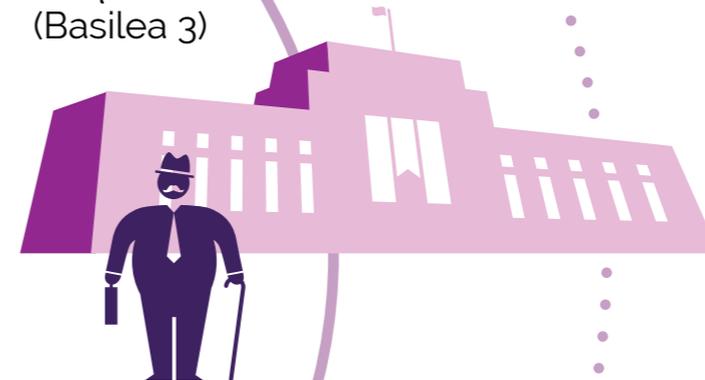
Ratei del mutuo per la quota di interessi



..... lungo periodo

———— breve periodo

Gli istituti di credito



# Obiettivi



## Tutelare e calibrare gli impegni finanziari

per garantire l'istituto di credito con il risparmio energetico derivato dall'intervento. Disporre di pagamenti certi pianificati da SAL superando il problema della bancabilità. Rispettare Basilea 3.



## Fidelizzare il parco clienti

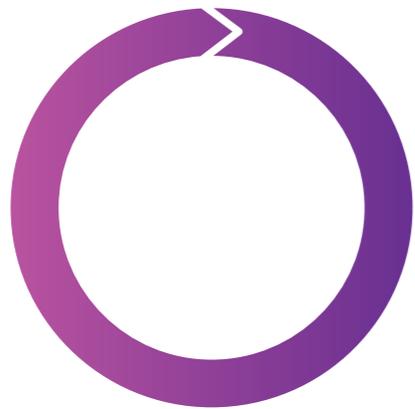
garantendo qualità certificata ed un unico sistema di pagamento. Sbloccare lavori e preventivi anche raggruppandoli. Pianificare attività ed entrate, impegni e costi.



## Raggiungere significativi ritorni e risparmi economici

attraverso un algoritmo di valutazione finanziaria basato sul conto economico dell'intervento. Ottenere il credito più agevolmente e senza garanzie accessorie. Abbattimento degli interessi.

# Per essere differenti occorre fare qualcosa di diverso



## L'integrazione

Attraverso la partnership che lega i player impegnati nella realizzazione. Un'azione coordinata degli attori del sistema per: raggiungere significativi ritorni e risparmi economici, garantire l'avvio e la conclusione dei lavori, tutelare e calibrare gli impegni finanziari.



## I comportamenti

Grande parte dell'inquinamento è causata dai comportamenti delle persone e dalle loro scelte. L'architettura di un sistema passivo non è sufficiente. E' necessario poter influire sulle scelte delle persone ed educarne i comportamenti.



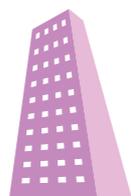
## La piattaforma

Una piattaforma intuitiva e user friendly informa continuamente le persone per indurre comportamenti virtuosi e legati allo sviluppo di nuovi modelli comportamentali: coinvolgimento e sensibilizzazione - azioni comuni - autovalutazione e crescita positiva - leadership culturale.

# Un'offerta integrata

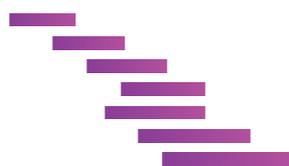
## Il processo "hard"

**Check up dell'edificio**  
per la definizione degli interventi di miglioramento ed efficienza energetica, individuando il percorso di riqualificazione.



1

**Planning degli interventi**  
identificando il panel degli interventi possibili e i relativi costi e tempi di realizzazione, definendo una ipotesi di massima e una di minima.



2

**Piano finanziario**  
identificando il modello finanziario dedicato, attraverso un modello di valutazione dei costi/ricavi e un prodotto finanziario che garantisca il ritorno dell'investimento e la sostenibilità delle spese.



3

**Esecuzione degli interventi** in conformità con il check up dell'edificio e dei progetti di risparmio energetico.



4

**Un ecosistema sostenibile:**  
L'infrastruttura sensibile  
I sistemi di monitoraggio  
I servizi "smart".



5

## Il processo "soft"

**Screening ambientale**  
analisi dei modelli di comportamento adottati dagli abitanti di un determinato ambiente costruito attraverso interviste e raccolta delle informazioni di base per la costruzione degli scenari di ciò che circonda i luoghi nei quali si vive o si lavora.

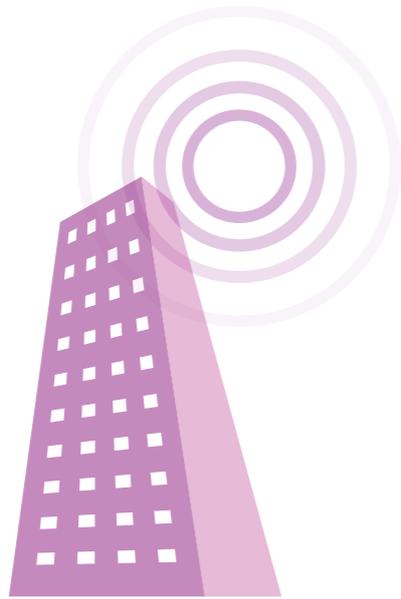
**Mapa delle interazioni**  
che permette di verificare come comportamenti determinati possono interagire con l'architettura degli edifici siano essi abitazioni o uffici.

**Comportamenti virtuosi**  
definizione degli aspetti di gestione sociale e individuale per ottimizzare l'uso delle rinnovate strutture in ottica di pieno risparmio ed efficienza energetica e ambientale.

**Definizione e implementazione del piano sociale**  
finalizzato alla comunicazione, la sensibilizzazione e il perseguimento dei "comportamenti virtuosi" degli utenti dell'edificio rinnovato.

**Monitoring ambientale**  
analisi dei modelli di comportamento adottati dagli abitanti e verifica del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico progettato.

# Un ecosistema sostenibile



## 1 - L'infrastruttura sensibile

Sistema di sensoristica scalabile e a basso costo.



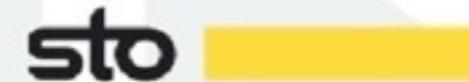
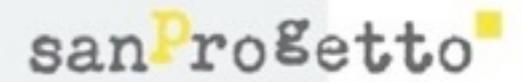
## 2 - Il sistema di monitoraggio

Application per smart device. Il sistema si appoggia su hardware esistente e di proprietà delle persone: smartphone, tablet e pc.

## 3 - Servizi smart per i proprietari

Servizi relativi agli acquisti: alimentari, H2O, vestiti, libri, ecc.  
Servizi relativi alla persona: baby sitter, massaggi, servizi estetici, ecc.





FAMILY BANKER OFFICE DI TORINO  
C.so Peschiera 211 - Tel. 011.3804234

