

Road TO 2020

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

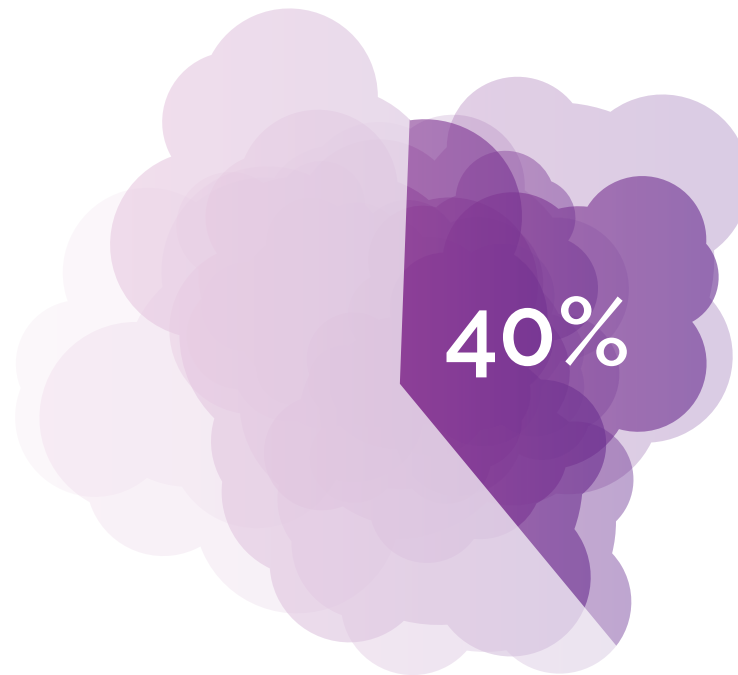
Concept brief

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

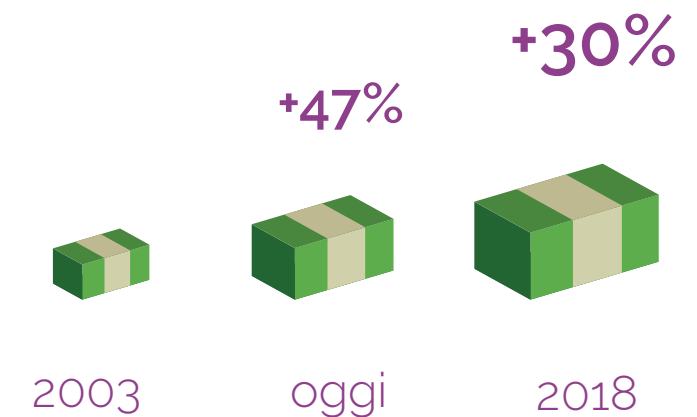
Il 50% del parco immobiliare è obsoleto, senza accorgimenti per limitare i consumi.



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

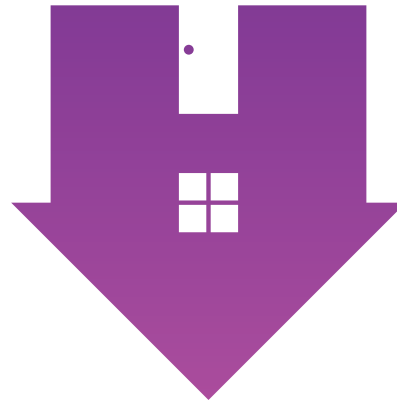


Il credit crunch

La crisi del credito.

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

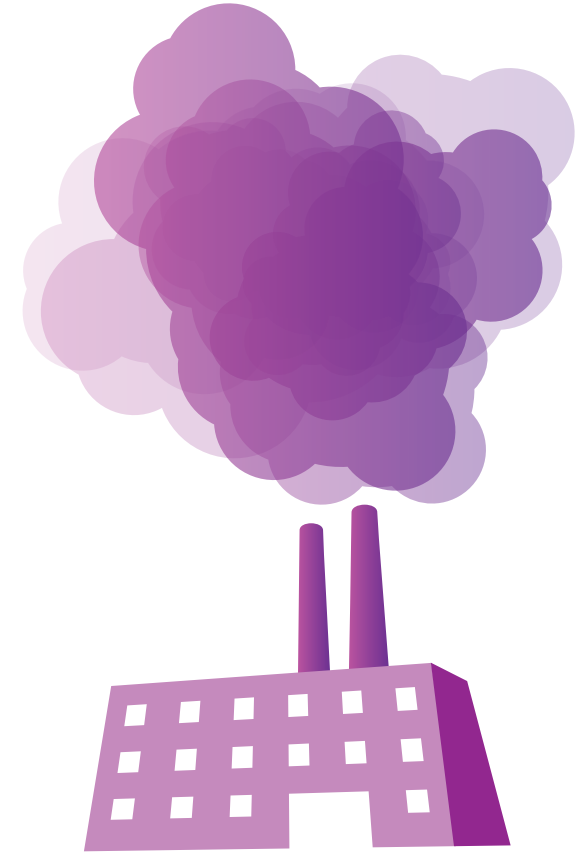
L'accesso al credito è fortemente ristretto. Il denaro, quando prestato, è concesso solo in cambio di tassi di interesse molto elevati.



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.

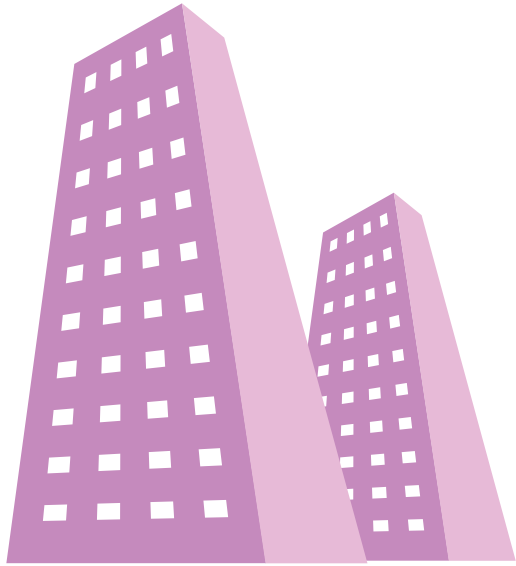


L'ambiente

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.

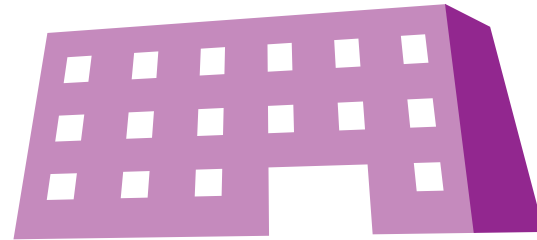
I condomini costruiti prima del 1976 sono 250.000.

I protagonisti



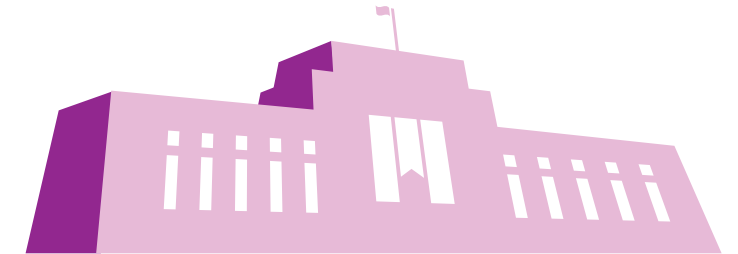
Gli asset immobiliari

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

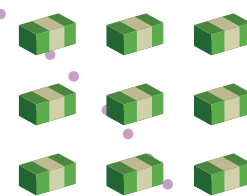
Finanziamenti agevolati e senza garanzie accessorie



Crediti di qualità (Basilea 3)



Ratei del mutuo per la quota capitale

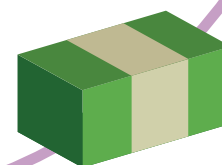


Gli istituti di credito

Ratei del mutuo per la quota di interessi



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



..... lungo periodo

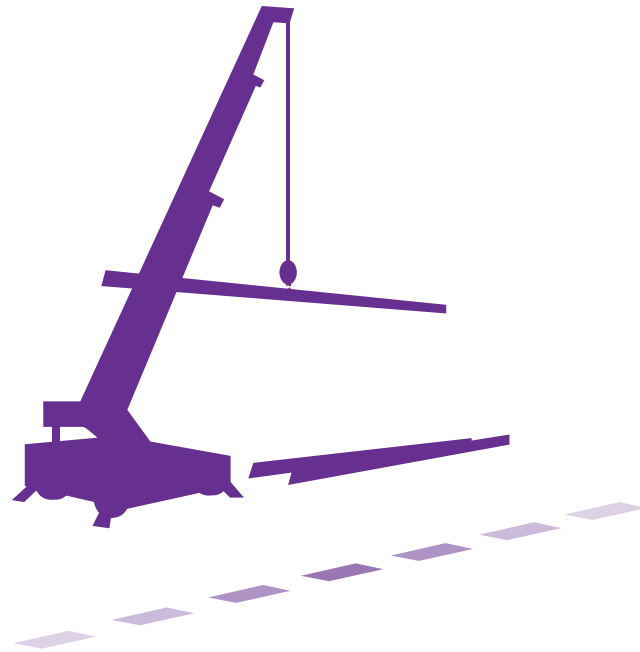
———— breve periodo

Obiettivi



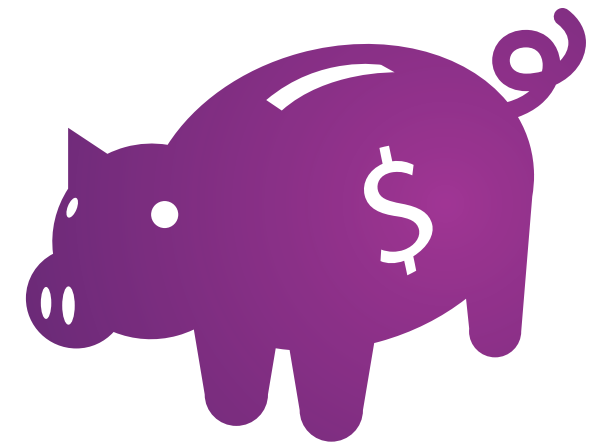
Tutelare e calibrare gli impegni finanziari

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

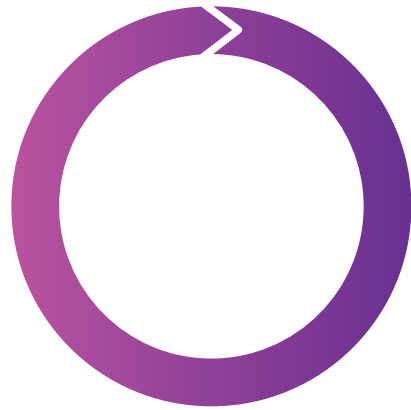
garantendo qualità certificata ed un unico sistema di pagamento. Sbloccare lavori e preventivi anche raggruppandoli. Pianificare attività ed entrate, impegni e costi.



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

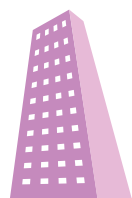
Una piattaforma intuitiva e user friendly informa continuamente le persone per indurre comportamenti virtuosi e legati allo sviluppo di nuovi modelli comportamentali: coinvolgimento e sensibilizzazione - azioni comuni - autovalutazione e crescita positiva - leadership culturale.

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

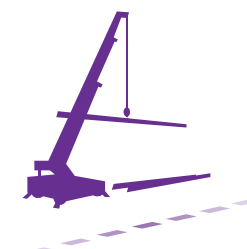
identificando il modello finanziario dedicato, attraverso un modello di valutazione dei costi/ricavi e un prodotto finanziario che garantisca il ritorno dell'investimento e la sostenibilità delle spese.



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.

Mappa 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.

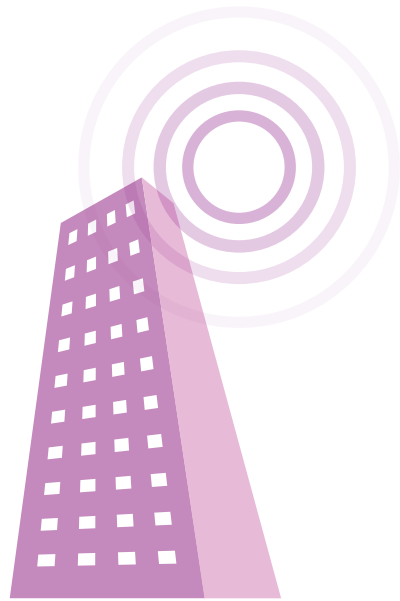
Definizione e implementazione del piano sociale

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.

3 - Servizi smart per i proprietari

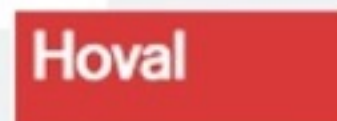
Servizi relativi agli acquisti: alimentari, H2O, vestiti, libri, ecc.
Servizi relativi alla persona: baby sitter, massaggi, servizi estetici, ecc.



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.





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

