

# CasaMia

La nostra soluzione  
per la riqualificazione energetica dei condomini



[tepsolution.it](http://tepsolution.it)

# TEP: Una delle principali ESCo in Italia

- Appartenente al **gruppo Snam SpA**
- Accreditata presso il GSE dal 2006
- **Oltre 200 grandi clienti energivori** tra primarie aziende nazionali e multinazionali
- Progetti capital intensive per diversi **milioni di euro**
- Oltre **1.000.000 di Titoli di Efficienza Energetica** prodotti e gestiti
- **Tre sedi in Italia:** Roma, Milano, Udine
- **30 dipendenti** tra direzione tecnica e commerciale, **area R&D** dedicata allo *scouting* di soluzioni tecnologiche
- **Consolidato network** di professionisti e impiantisti sul territorio nazionale
- **Partnership** con istituti finanziari (banche e fondi) ed enti di ricerca
- **Fatturato di circa 63 mln di € nel 2017**
- **Bilancio Certificato**, Modello 231
- **Certificazioni** ISO 9001:2008, **UNI CEI 11352:2014** per la gestione dei servizi energetici, risorse con **qualifica EGE**  
UNI CEI 11339:2009, Lead Auditor ISO 50001

# TEP Energy Solution



Si rivolge a tutti i settori industriali energivori con soluzioni tecniche personalizzate sulle esigenze e sui processi produttivi di ciascun cliente.

È specializzata nella produzione e gestione di Certificati Bianchi e nella realizzazione di progetti *capital intensive*.



Sviluppa progetti di efficienza energetica nei settori immobiliare, civile, terziario.

Si rivolge a fondi immobiliari, grandi aziende di servizi, operatori commerciali e logistici ai quali offre il proprio *know how* con la formula della remunerazione a *success fee* e investendo direttamente sugli interventi.

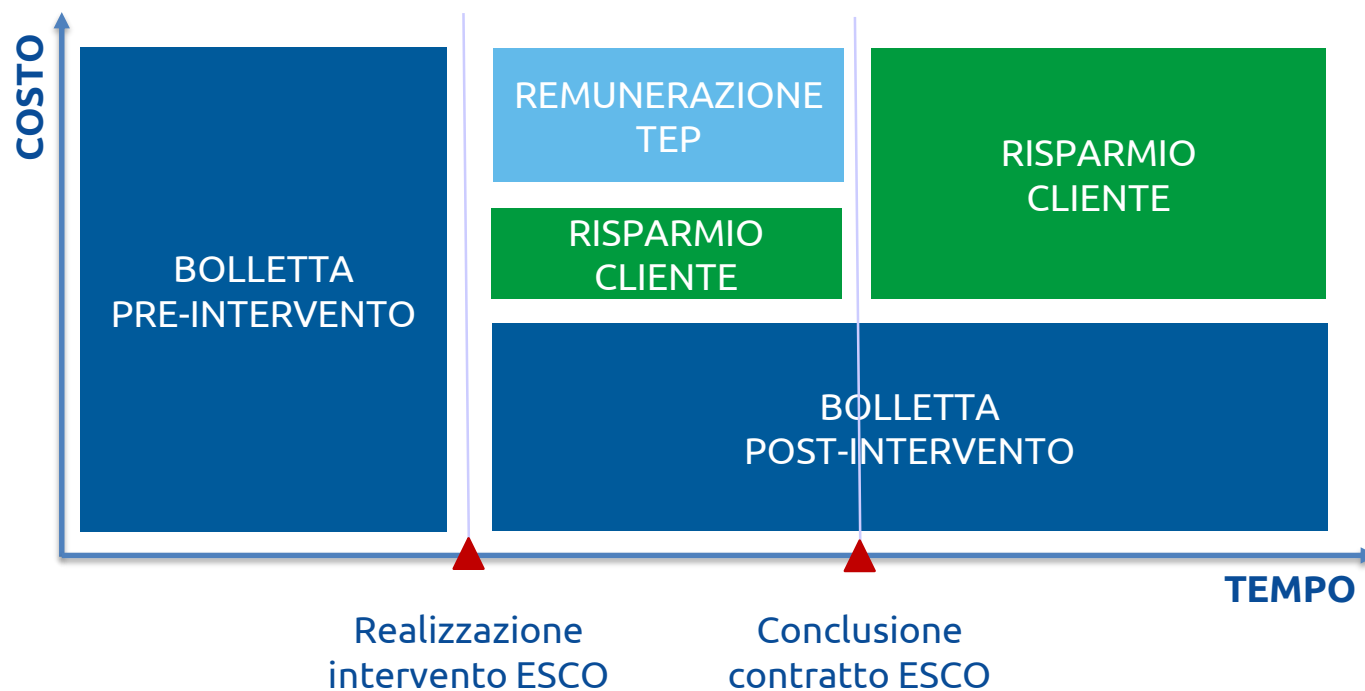


Sviluppa progetti di efficienza energetica nel settore *retail*, proponendo interventi di ammodernamento e messa a norma degli impianti, monitoraggio, supporto e servizi mirati alla diffusione della cultura dell'efficienza.

Assicura risultati e assistenza completa ai propri clienti.

# TEP: Modello di business

TEP non vende tecnologia, ma identifica soluzioni di *saving* e, operando "in modalità ESCo", investe nella realizzazione degli interventi ottenendo la propria remunerazione "*a success fee*" tramite la partecipazione ai risparmi generati.



# TEP: Il nostro approccio metodologico

TEP ha studiato un prodotto innovativo di efficienza energetica per i condomini denominato CasaMia (cappotti termici e riqualificazione centrale termica) proponendosi come *System Integrator* nello sviluppo degli stessi:

- Ricerca e aggrega soluzioni tecnologiche specialistiche, competenze tecniche e metodologiche,
- Seleziona, coordina e gestisce fornitori, progettisti, impiantisti e professionisti,
- Individua la soluzione finanziaria più adeguata,
- Garantisce la misura dei risultati degli interventi e le performance attese,
- Gestisce gli impianti e gli incentivi applicabili per massimizzare i benefici.

## OBIETTIVO:

Costruire e proporre  
**soluzioni innovative «chiavi  
in mano» che si ripagano  
con i risparmi generati**



# CasaMia: Il patrimonio condominiale in Italia

Quanti condomini ci sono in Italia?



**1.000.000**

Quanti condomini sono da riqualificare?



**78%**

Costruito precedentemente alla 1° legge sull'efficienza energetica in edilizia (Legge 373 del 1977)

Sono circa **300.000** gli **Amministratori di condomini in Italia** di cui:

- 40 mila di professione**
- 260.000 non professionisti**

Ricerca del Cepi (Consiglio europeo delle professioni immobiliari)

# CasaMia: Le leve del risparmio

TEP, con il prodotto CasaMia, è disponibile a realizzare interventi di riqualificazione del sistema edificio-impianto per i condomini. Il sistema è modulare e ogni condominio può valutare il livello di efficientamento che ritiene più opportuno.

TEP è inoltre in grado di fornire soluzioni accessorie di efficienza quali illuminazione a led per gli spazi comuni e sistemi di ricarica per la mobilità alternativa.



# CasaMia: Il progetto

## Idea

Semplificare, attraverso un unico interlocutore, la realizzazione di interventi globali di **efficientamento** dell'intero sistema edificio-impianto.

## Obiettivo

Riqualificare il patrimonio immobiliare italiano, integrando i meccanismi di incentivazione fiscale - **Legge n. 205/17 (ECOBONUS/SISMABONUS)** - con la riduzione dei consumi energetici minimizzando l'esborso finanziario da parte del condominio.

## Modalità

Il modello TEP prevede il coinvolgimento e la sinergia con professionisti e imprese qualificate sul territorio.

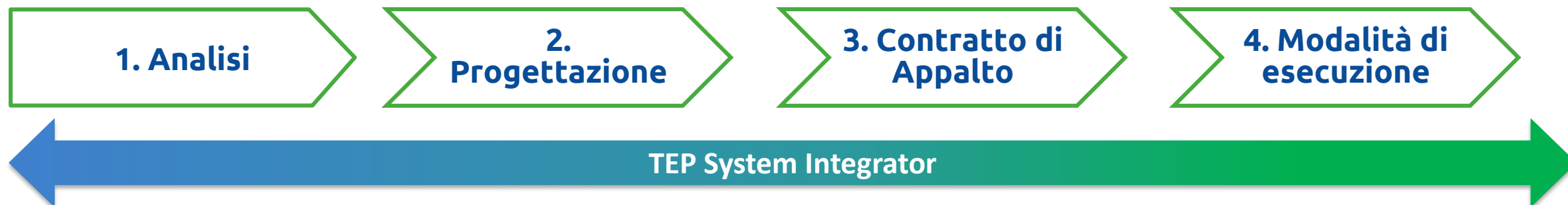
## Vantaggi

- Offrire un servizio completo ad amministratori, progettisti e ai singoli condòmini,
- Certificazione sulla progettazione dell'intervento e sulla procedura di maturazione del credito fiscale,
- Garanzia sull'intervento realizzato,
- Unico interlocutore responsabile (progettazione, realizzazione, acquisizione credito, gestione finanziaria),
- Soluzione che si autofinanzia con il credito di imposta e il risparmio.



# CasaMia: Le fasi

Il prodotto/servizio CasaMia è strutturato nelle seguenti fasi:



## 1. Analisi

Definizione del contesto di riferimento, raccolta dati, analisi dei consumi, **valutazione di adeguatezza sismica preliminare (VASP)**, stato energetico del fabbricato, scostamento dal consumo ideale e calcolo dei potenziali risparmi conseguibili a seguito degli interventi proposti.

## 2. Progettazione

Progettazione dell'intervento (relazione descrittiva, computo metrico estimativo, APE pre-intervento "obbligatoria" e simulazione APE post-intervento), attività, anche in sinergia con altre professionalità, necessaria per determinare caratteristiche, modalità e costi della migliore soluzione tecnica.

## 3. Contratto di Appalto

Contratto di appalto per la realizzazione dei lavori con la certificazione degli stessi (garanzia 10 anni sui materiali) comprensivo di tutti gli adempimenti necessari per l'ottenimento senza rischi dell'ECOBONUS/SISMABONUS.

## 4. Modalità di esecuzione

- Accettazione del pagamento del 70/75% attraverso la **cessione del credito di imposta**
- Possibilità di **finanziamento** (banca convenzionata) per la restante parte
- Valutazione contributo pubblicitario

# CasaMia: Cessione del credito di imposta

TEP si rende disponibile ad effettuare la Cessione del Credito secondo quanto previsto dalla Legge n. 96/17 (Manovrina 2017) aggiornata con la recente «Legge di Bilancio 2018».

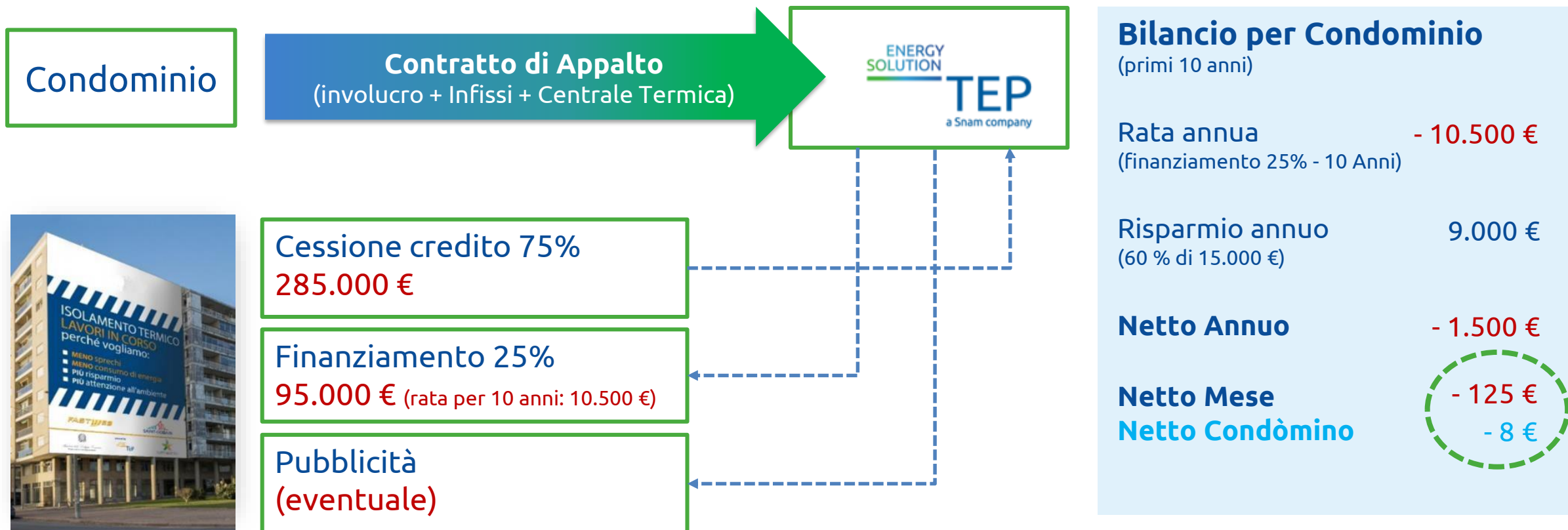
La tabella seguente evidenzia le modalità della cessione del credito per detrazione fiscale riferita ad interventi di ristrutturazione o risparmio energetico, secondo la Legge n. 205/17.

Tipo di intervento	Detrazione Fiscale	Richiesta Tecnica*	Intervento Minimo	Periodo di Validità	Cessione del Credito
Ristrutturazione Manutenzione	<b>50%</b> 36% dall' 1.1.2019	Non prevista	Non previsto	Non previsto	Non previsto
Risparmio energetico su <b>singola unità</b>	<b>50%</b> cald. condensazione; cald. biomassa; <b>65%</b> cald. condensazione con (domot. o distr.); sistemi ibridi; pompe di calore alta efficienza; micro-cogeneratori.	Classe A di prodotto	Non previsto	Fino a 31.12.2021	"Incapienti totali" possono cedere privati/ist. bancari. Restanti beneficiari possono cedere solo a privati.
Risparmio energetico su aree comuni: <b>Condomini</b>	<b>65%</b>	Classe A di prodotto	Non previsto	Fino a 31.12.2021	
	<b>70%</b>	$U \leq U_{ECOBONUS}$	25% dell'involucro	Fino a 31.12.2021	
	<b>75%</b>	$U \leq U_{ECOBONUS}$ Qualità media dell'involucro	25% dell'involucro	Fino a 31.12.2021	

\* Oltre al rispetto degli obblighi normativi vigenti sul territorio su efficienza energetica e/o altre prestazioni

# CasaMia: Un esempio di progetto

Es. condominio 15 app.ti: importo lavori 380.000 € (detrazione 75%\*), spesa energetica 15.000 €.



\* La percentuale di detrazione dipende dalla tipologia dell'isolamento proposto

# CasaMia: Analisi dei consumi energetici di un fabbricato

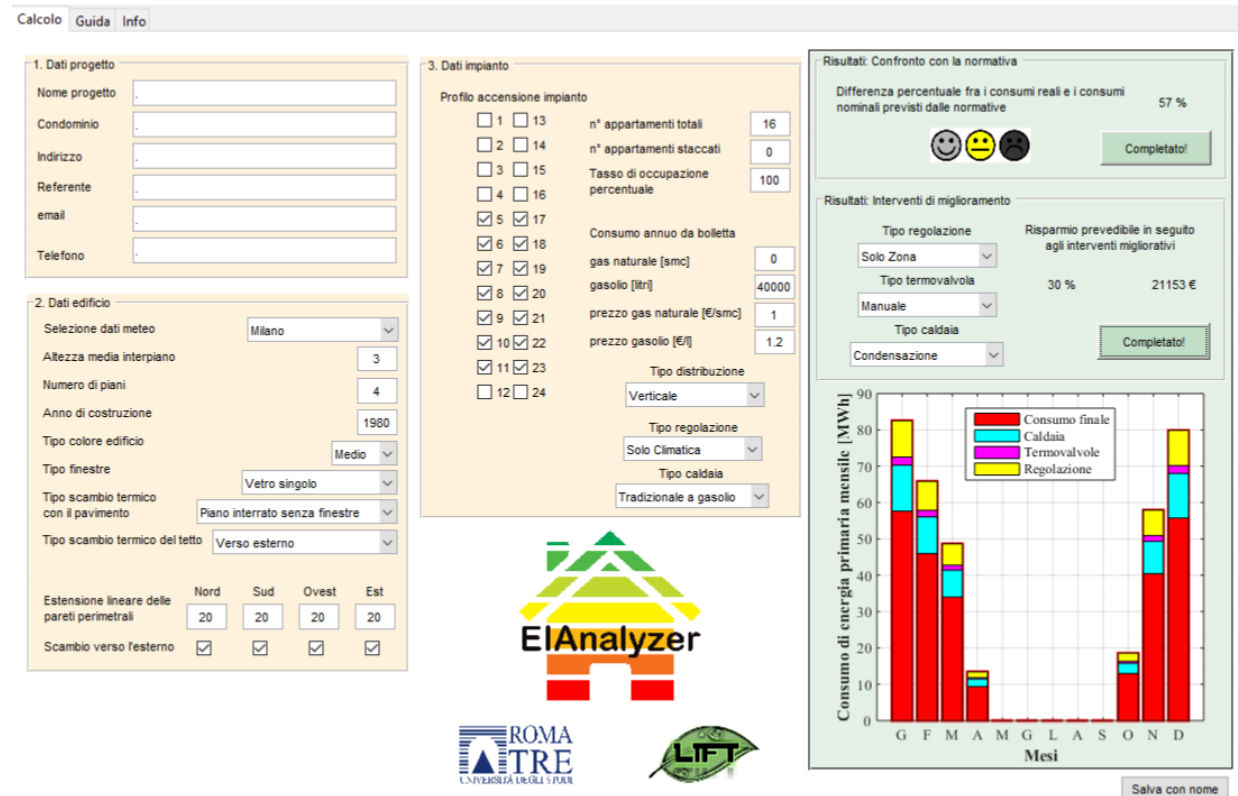
**EIAnalyzer** è un semplice ma efficace strumento che analizza i consumi energetici del sistema edificio - impianto frutto di una **collaborazione tra TEP e l'Università degli Studi Roma Tre**.

## Cosa fa?

- Misura le *performance* dell'edificio attraverso i consumi da bolletta e lo scostamento rispetto al consumo ideale,
- Calcola la percentuale di risparmio dei consumi in seguito ad interventi impiantistici migliorativi.

## Punti di forza

- Dati di input facilmente reperibili dall'utente,
- Interfaccia *user friendly*,
- Output di immediata interpretazione.



## EcoBonus Condomini – SismaBonus 2018

Fino al 31/12/2018 per i condomini il bonus fiscale è:

- **65%** su una spesa massima di € 40.000 per interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021,
- **70%** su una spesa massima di € 40.000 per unità abitativa, per interventi sull'involucro >25% della superficie totale delle parti comuni, o che interessino tutte le unità immobiliari,
- **75%** su una spesa massima di € 40.000 per unità abitativa, per interventi sull'involucro >25% della superficie totale delle parti comuni, o che interessino tutte le unità immobiliari se si migliora la prestazione energetica invernale ed estiva almeno pari alla qualità media di cui al DM 26/6/2015.

## Sismabonus

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati non solo alla riduzione del rischio sismico, ma anche alla riqualificazione energetica su una spesa massima di € 96.000 per unità abitativa cumulabile con l'EcoBonus:

- **80%** se determinano il passaggio a una classe inferiore di rischio sismico,
- **85%** se determinano il passaggio a due classi inferiori di rischio sismico.

**Per tutti i contribuenti che hanno titolo sull'immobile condominiale:**  
Reddito d'Impresa - Enti Pubblici o Privati che non svolgono attività comm.li  
Associazioni tra professionisti - Persone Fisiche - Istituti Autonomi Case Popolari



**Stabilità degli incentivi per i prossimi 4 anni (fino al 31/12/2021)**

# Sedi e Contatti



## **ROMA**

Viale Regina Margherita, 101  
00198 Roma  
tel. +39 06 6482 4058  
fax +39 06 4201 3088

## **MILANO**

Viale Brianza, 22  
20126, Milano  
tel. +39 06 6482 4058  
fax +39 06 4201 3088

## **UDINE**

Via Zorutti, 109  
33030 Campoformido, Udine  
tel. +39 0432 663 221  
fax +39 0432 209 912