



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMOLE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

**Andrea Ceoletta**

*Relazioni Esterne Harley & Dickinson*

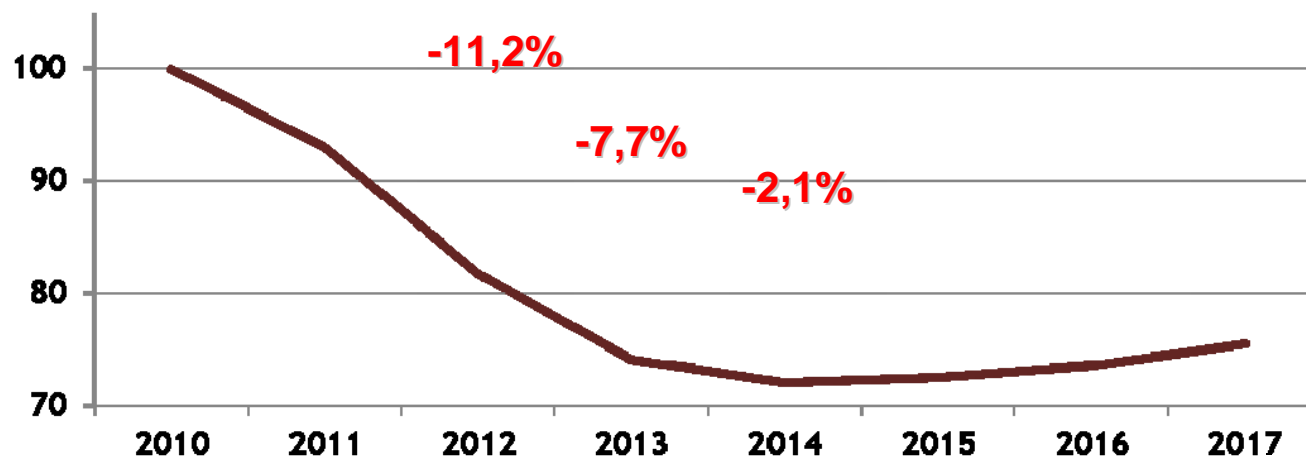


LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Edilizia in Italia e Patrimonio Familiare Nazionale.  
Un Settore in forte difficoltà

**-30%** dal 2008 al 2010

Valore della produzione  
nelle costruzioni  
(2010 = 100)



**Valore Edilizia in Italia: 6,4 Mld €**

- Oltre 4 volte il PIL
- 13,5 milioni di edifici, di cui 12 ad uso **residenziale**

Fonte: Nomisma, AITEC



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Il mercato delle costruzioni.

Imprese in crisi

**L'edilizia (insieme al commercio) è il settore con il più alto numero di fallimenti tra le Imprese.**

**Nel 2014 continua a crescere il numero di attività che chiudono i battenti.**

In Italia  
nei **primi 9 mesi del 2014**  
sono **fallite oltre 11.000 Imprese**

*(Ricerca Cribis su dati Camere di Commercio)*



**+ 13%**  
vs. 2013



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

**E' cresciuta la consapevolezza che  
RIQUALIFICARE CONVIENE... anche in Italia**

- **Stima del Ritorno sull' Investimento:**

– costo riqualificazione edificio:	75 - 165	€ / mq
– riduzione consumo annuo:	90 - 170 kWh / mq	
– risparmio annuo dalla riqualificazione:	13 - 26	€ / mq

---

**Payback medio: 5,5 - 6 anni**

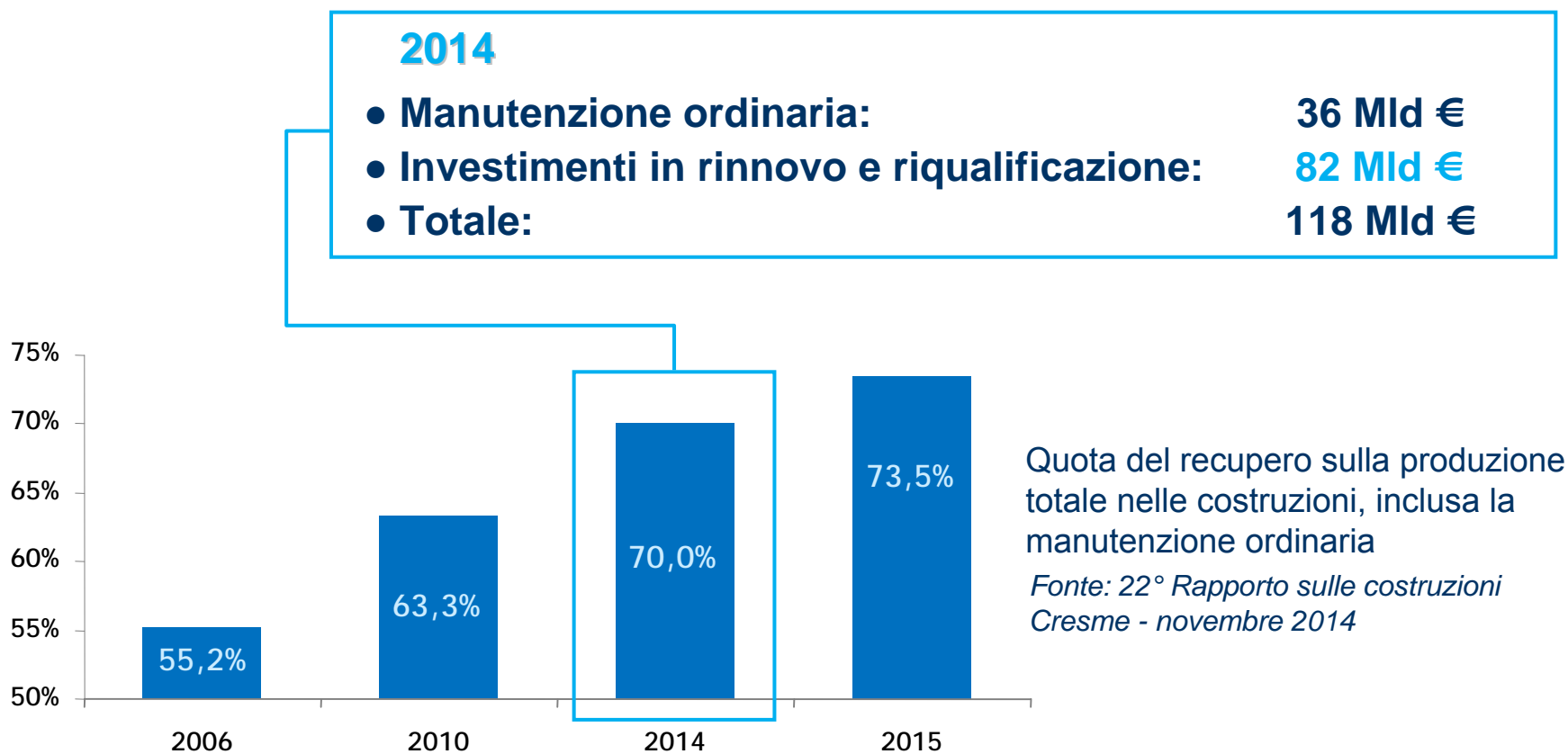


## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Riqualificazione: una via per uscire dalla crisi

+20% lavori di riqualificazione dal 2008 al 2014 (Ance)

+35% pratiche per l'Ecobonus dal 2012 ad oggi (Enea)





LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

L' Opportunità

Nell'attuale scenario di **CRISI ECONOMICA**

**RISTRUTTURAZIONE e RIQUALIFICAZIONE** dell'esistente

*in particolare dei* **CONDOMINI**

sono elementi **STRATEGICI** e **TRAINANTI**

Ma è necessario affrontare alcuni **temi cruciali**  
ed elaborare delle **soluzioni**

**Il mercato oggi è altamente selettivo**



**.. che hanno sempre maggiori difficoltà**

<b>scarsa liquidità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obbligo della Provvista a S.A.L. (<i>Legge 220</i>)</li> </ul>
<b>finanziabilità del singolo</b> spesso problematica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mutui e prestiti personali in essere, basso reddito</li> </ul>
<b>insolvenze e controversie</b> a rischio elevato	<ul style="list-style-type: none"> <li>• controversie, anche interne al Condominio</li> <li>• conseguenze legali</li> </ul>
<b>interventi ridotti al minimo</b>  <b>rinuncia all'esecuzione dei lavori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minore qualità nei lavori</li> <li>• soluzione parziale o temporanea dei problemi dell'edificio</li> <li>• rinuncia al risparmio sui consumi</li> <li>• rinuncia alle detrazioni fiscali</li> <li>• logoramento e perdita di valore dell'edificio</li> <li>• rischio elevato di non adeguamento alle norme</li> <li>• ....</li> </ul>





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Mentre Imprese, Professionisti, Progettisti ..

.. ancora **OGGI** come in passato **“fanno da banca”** per la Clientela ..

<b>ritardi</b> e <b>dilazioni</b> negli incassi	• oneri oltre la propria capacità finanziaria
<b>insoluti</b> e <b>controversie</b> frequenti	• perdite economiche e di Clientela
<b>sconti</b> “obbligati” agli ultimi incassi	• perdite economiche
<b>recupero credito</b> problematico	• su ogni singolo inadempiente ( <i>Legge 220</i> )
<b>scarsa proponibilità</b> di soluzioni avanzate	• i maggiori costi preoccupano i Committenti

.. e nel **quotidiano** subiscono forti **penalizzazioni**

<b>difficoltà di avvio</b> dei cantieri	• riduzione delle opportunità di lavoro
<b>fido bancario</b> sempre più ridotto	• difficoltà a pagare Fornitori e Maestranze
<b>costi</b> in continuo aumento	• scarsa liquidità

➔ **quale soluzione ?**



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Le Soluzioni Finanziarie

La soluzione è nel sistema finanziario, in particolare in ambito **“RETAIL”** ..





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Cosa offre oggi il mondo finanziario “Retail” ?

L'attuale offerta in ambito “RETAIL” non risolve compiutamente le problematiche esposte.

Infatti sono presenti notevoli **criticità**, per **caratteristiche, pre-requisiti, adempimenti**:

CARATTERISTICHE	CRITICITA'
<b>Garanzie Reali</b>	• non tutti sono in grado di fornirle
<b>Documenti Redditali dei proprietari</b>	• molti proprietari sono riluttanti a presentarli
<b>Firme di tutti i Proprietari</b>	• tempi lunghi della pratica di finanziamento
<b>Importo finanziato &lt; 100%</b>	• copertura economica insufficiente
<b>Somma Finanziata versata al Condominio</b>	• incertezza nei pagamenti all' Impresa
<b>Tassi di interesse elevati e/o variabili</b>	• maggiori costi / rate future incerte

Si impone una soluzione più agile, più sicura, a costi minori ... e non solo finanziaria



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON SOLUZIONI FINANZIARIE

Harley & Dickinson: l' Alternativa



**Harley&Dickinson Finance** è oggi una realtà consolidata, affermata  
e riconosciuta dal mercato nel ruolo di  
**Arranger Finanziario e Tecnologico**

che ha creato il primo **Market Place** dedicato all' **Immobile**

Riunisce i **Soggetti** che portano il proprio  
**valore aggiunto** nella **riqualificazione dell'edificio**

prestando particolare attenzione agli  
**interventi integrati di efficientamento energetico**





LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

.. con un nuovo approccio integrato ..

**H&D** è promotore di una **RETE DI IMPRESE** che riunisce alcune tra le principali **INDUSTRIE** produttrici di alta **tecnologia** per il **risparmio energetico**.

Avvalendosi di **Centri di R&S** all'avanguardia,  
questi **Leader** del mercato uniscono le loro **competenze** per creare

**PRODOTTI INNOVATIVI**

**SOLUZIONI**

di **efficientamento energetico** e **valorizzazione dell'immobile**,

sempre più **performanti** e **sistemiche** in una logica di

**INTEGRAZIONE**



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

.. perché oggi l' Integrazione è un "must"





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### Peculiarità delle Soluzioni Finanziarie H&D

L'ottica con cui l'Associazione H&D si è mossa con gli Istituti di Credito per realizzare le soluzioni finanziarie si basa sul

#### cambio del modello di business:

**FINANZIARE NON PIÙ L'IMPRESA APPALTATRICE,  
BENSÌ I SUOI SUOI CLIENTI ..  
.. MA CON MODALITÀ NUOVE E UNICHE**

- ✓ **Banca:** più propensa a concedere il credito, considerato il **ritorno sull'investimento**.
- ✓ **Impresa:** smette di "fare da banca", tornando al ruolo che le è proprio ha **incassi rapidi e certi**, dispone di **liquidità**, migliora la propria **bancabilità**.
- ✓ **Committente:** affronta la riqualificazione con **determinazione e serenità** ottiene migliori **risultati**, maggiore **qualità e ritorno sull'investimento**.



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### Focus Servizi Finanziari H&D

- ✓ **SUPPORTO** nella relazione tra **Istituti di Credito, Committenti, Imprese**
- ✓ **QUALIFICAZIONE** e **GESTIONE** delle opportunità sul territorio
- ✓ **PROSPETTI FINANZIARI personalizzati** per offerte e preventivi di spesa
- ✓ **RAPIDITÀ** di accesso al finanziamento
- ✓ **TASSI AGEVOLATI**, procedure definite e assistite
- ✓ **PAGAMENTI ALL' IMPRESA** rapidi e puntuali
- ✓ **SUPPORTO commerciale, organizzativo e gestionale**, dalla promozione alla realizzazione della soluzione finanziaria
- ✓ **GESTIONE** dell'iter della pratica di finanziamento





LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

**Finanziare il Condominio**

**Due esempi virtuosi per tutti:**

***Credito Condominio***

***Prestito Condominio Smart***



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### Credito Condominio



Credito Condominio è lo strumento finanziario ideato dalla Partnership decennale tra H&D e alcuni Istituti di Credito.

Sul territorio nazionale consente a *tutti i Condomini*, attraverso i propri Amministratori, di richiedere un finanziamento per *tutte le opere ordinarie e straordinarie*.

<b>Tipologia</b>	<i>prestito chirografario - garanzie non richieste utilizzabile esclusivamente per le Opere deliberate</i>
<b>Importo</b>	<i>min. € 30.000 - max € 2.000.000</i>
<b>Durata</b>	<i>da 24 a max 60 mesi fino a <b>84 mesi</b> sotto specifiche condizioni o per interventi “green”</i>
<b>Condizioni</b>	<i>anche a tasso 0 per il Condominio</i>
<b>Rimborso</b>	<i>rate costanti mensili o trimestrali posticipate, da fine lavori</i>



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

## Il Prestito Finalizzato



Per snellire l'iter di finanziamento di opere di minor impatto economico H&D ha ideato **Prestito Condominio Smart**, una soluzione con speciali caratteristiche:

- **tempi rapidi** di approvazione della pratica
- **semplicità** di gestione dell'erogazione
- **fruibilità** specifica per Condomini medio-piccoli

<b>Tipologia</b>	<b><i>prestito finalizzato - garanzie non richieste utilizzabile esclusivamente per le Opere deliberate</i></b>
<b>Importo</b>	<b><i>min. € 5.000 - max € 45.000 (derogabile fino a € 60.000)</i></b>
<b>Durata</b>	<b><i>da 24 a 48 mesi</i></b>
<b>Condizioni</b>	<b><i>anche tasso 0 per il Condominio (per le durate fino a 36 mesi)</i></b>
<b>Rimborso</b>	<b><i>rate costanti mensili posticipate, da fine lavori</i></b>



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON SOLUZIONI FINANZIARIE

Vantaggi per il Cliente

Il Cliente finale, con le soluzioni H&DF come Credito Condominio, può ottenere:

- ✓ **FINANZIAMENTO del CONDOMINIO nel suo COMPLESSO**
- ✓ **NESSUNA GARANZIA** (accessoria e/o fidejussoria)
- ✓ **FINANZIAMENTO al 100%** dell'importo lavori
- ✓ **RIMBORSO fino a 5 ANNI** (anche 7 anni), oltre il periodo di cantiere
- ✓ **TASSI AGEVOLATI**
- ✓ **RATE certe, sostenibili, costanti**, note fin da subito
- ✓ **RAPIDITÀ** di accesso al finanziamento
- ✓ **RISPARMIO** di tempo e denaro (più opere accorpate in un unico intervento e di qualità)
- ✓ **AZZERAMENTO DEI CONTENZIOSI** (attraverso la certezza dei pagamenti all' Impresa)
- ✓ **TRANQUILLITÀ** con assicurazione CPI facoltativa, per eventi infausti e morosità



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON SOLUZIONI FINANZIARIE

Vantaggi per l' Impresa

### L'Impresa, con le soluzioni H&DF come Credito Condominio:

- ✓ **SBLOCCA** preventivi e lavori, anche accorpendoli
- ✓ **HA PAGAMENTI CERTI** e pianificati a **S.A.L.** (migliora la propria bancabilità)
- ✓ **PIANIFICA** attività ed entrate, impegni e costi
- ✓ **ARMONIZZA** la propria tesoreria, ha da subito liquidità da impiegare
- ✓ **AVVIA** più cantieri contemporaneamente
- ✓ **MIGLIORA** i rapporti con i Fornitori
- ✓ **SUPERA** Basilea 3
- ✓ **FIDELIZZA** i propri Clienti (interventi risolutivi e di qualità, modalità di pagamento sostenibili)
- ✓ **SI DIFFERENZIA** dalle altre Imprese



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### Finanziamenti ai Privati

H&D offre una risposta a tutto tondo ad ogni tipologia di **Cliente privato** e ad ogni sua esigenza relativa alla casa:

- dall'**acquisto** alla **riqualificazione**
- con la formula del **prestito finalizzato** o del **mutuo**



**Prestito chirografario/finalizzato**  
**Mutui in sostituzione**  
**Mutui di ristrutturazione**  
**Mutui acquisto casa**

**Formazione**  
**Qualificazione**  
**Finanziamenti**

**Formazione**  
**Qualificazione**





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### 1 - Case history di successo

#### PRATICA di FINANZIAMENTO

Importo: **€100.000**

Durata Finanziamento (ammortamento): **5 anni**

Durata Lavori (pre-ammortamento): **2 mesi**

#### TIPOLOGIA DEI LAVORI

Sostituzione Centrale Termica con altra a gas a condensazione, contabilizzazione del calore e valvole termostatiche

FINANZIAMENTO	DURATA	INIZIO	SCADENZA
€ 100.000	5 anni	01-01-2013	01-03-2018

IMPORTO	EROGAZIONE	DATA EROGAZIONE
€ 30.000	Anticipo inizio lavori	01-01-2013
€ 40.000	I° (S.A.L.)	01-02-2013
€ 30.000	Saldo	01-03-2013

**RISPARMIO annuo**

**€ 22.618**

*Il Condominio restituisce a rate il capitale finanziato da fine lavori in poi*

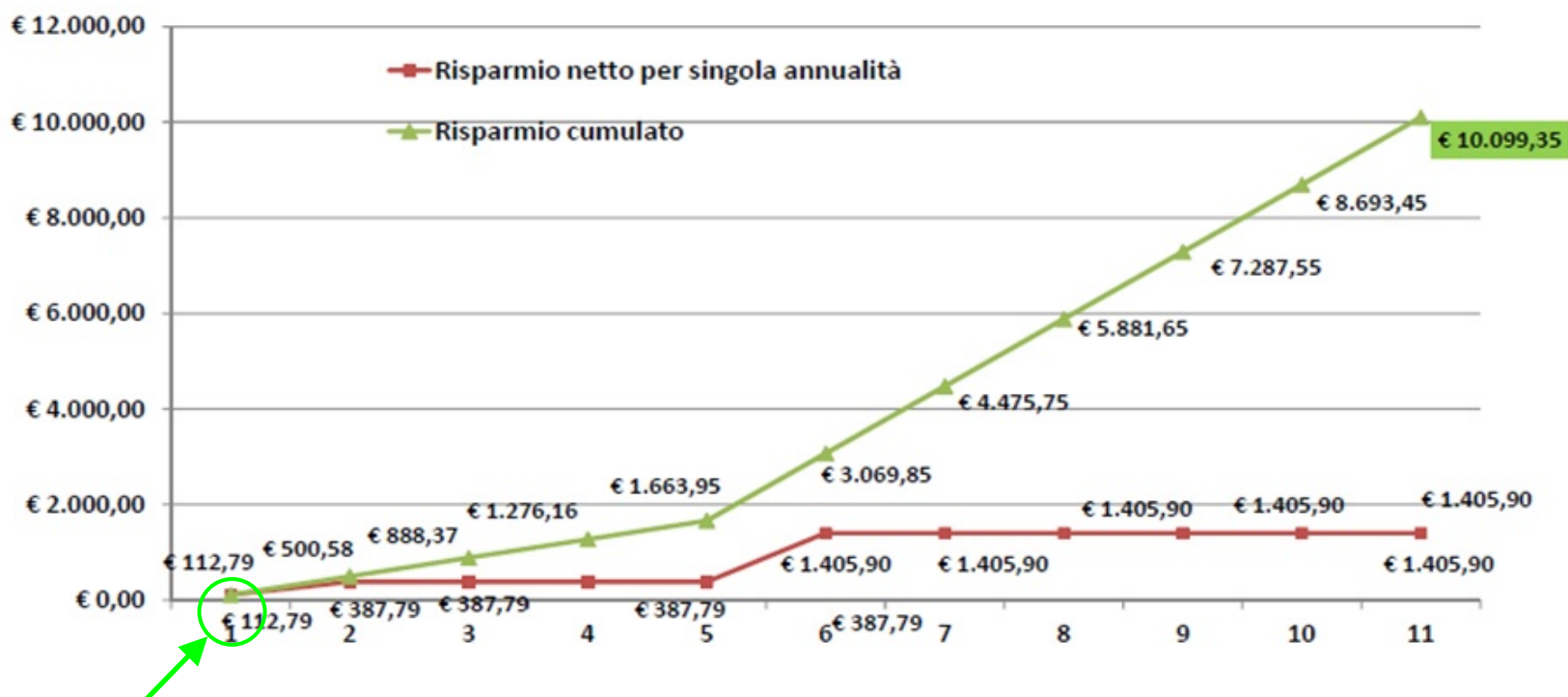


# LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Il risparmio sui consumi diventa guadagno

## Intervento termotecnico

Risparmio cumulato



Il grafico evidenzia il recupero fin da subito dell'investimento.

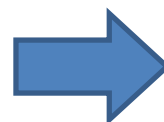
Risparmio attivo + detrazioni fiscali = copertura totale del piano di ammortamento





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### 2 - Case history di successo



**Edificio anni '60**  
**Bassa performance energetica**  
**Scarsa attenzione al contesto urbanistico**

**Edificio dopo la riqualificazione**  
(pareti e solette, parti vetrate, riscaldamento)  
**nel rispetto dei nuovi regolamenti edilizi e urbanistici**  
(nuovi volumi per tetto e basamento)



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### 2 - Case history di successo

#### PRATICA di FINANZIAMENTO

**Immobilie:** anno 1970

**Importo:** ca. €370.000

**Durata finanziamento** (ammortamento): **5 anni**

**Durata lavori** (pre-ammortamento): **3 mesi**

#### TIPOLOGIA DEI LAVORI

**Isolamento:** cappotto termico, isolamento soletta e copertura, sostituzione serramenti.

**Energie Rinnovabili:** aggiunta di volume/vano tecnico sul tetto per l'installazione di un impianto FV da 15kW e di un solare termico (superficie totale circa 20m<sup>2</sup>).

**Impianto Termoidraulico:** sostituzione caldaia di vecchia generazione con altra del tipo a condensazione, valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.

**RISPARMIO annuo**

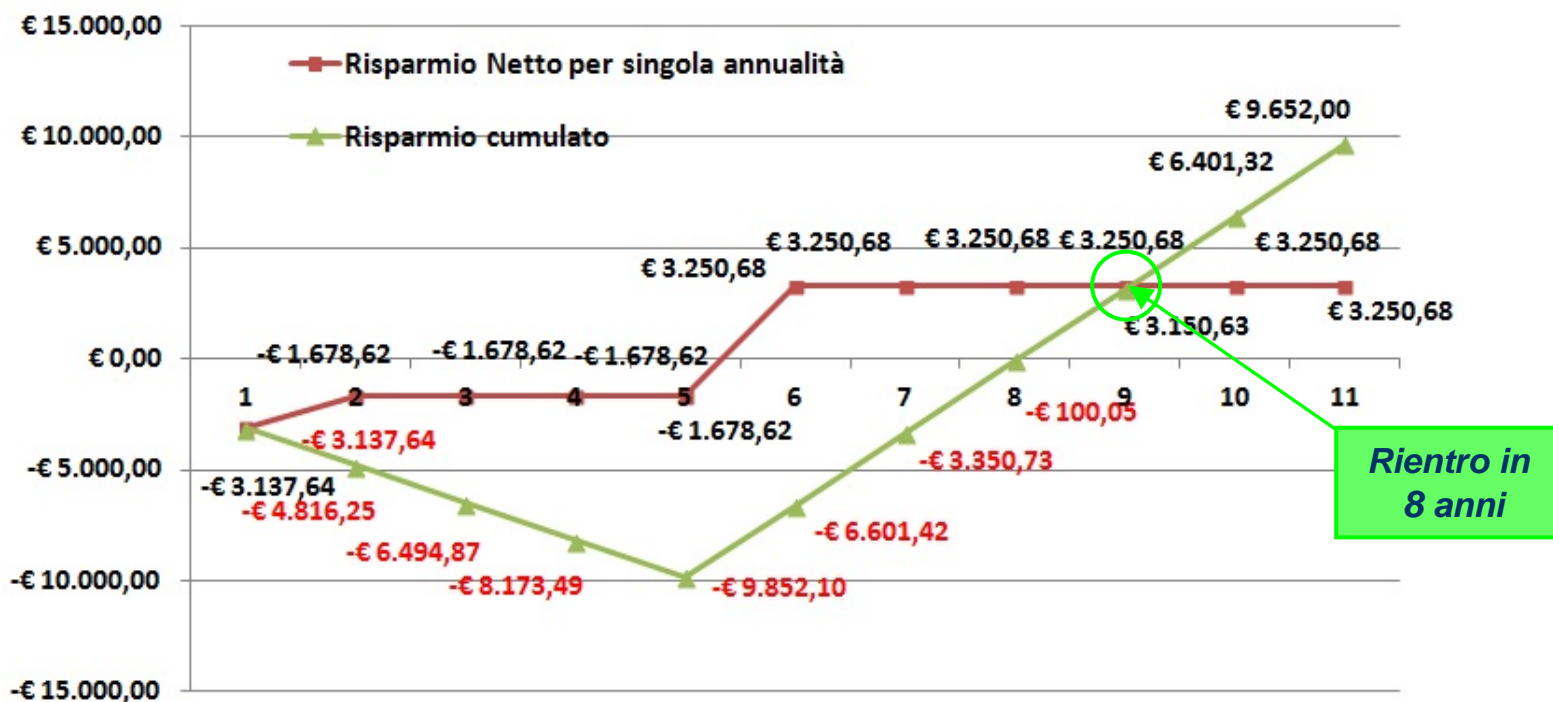
€ 27.000

**classe G** → **classe C**

**296 kWh/m<sup>2</sup>a** → **85,7 kWh/m<sup>2</sup>a**

*Il Condominio restituisce a rate il capitale finanziato da fine lavori in poi*

### Intervento integrato



L'ammortamento finanziario si armonizza con un piano di intervento integrato che beneficia delle detrazioni fiscali



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

**Progettisti e Professionisti**  
**Un mondo in cambiamento**



Attraverso il network di H&D il **Progettista può avvalersi di soluzioni finanziarie** pensate ad hoc per l'edificio.

**Aumentano le opportunità** per proporre al Cliente **soluzioni tecniche avanzate** e acquisire le commesse.



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

## Il Progetto

Il **PROGETTO** nasce da due elementi specifici:

- **analisi** a tutto tondo del mercato della riqualificazione
- **consapevolezza** che l'edificio acquisisce:
  - ➔ **maggiore funzionalità**
  - ➔ **più valore** attraverso il **risparmio energetico** che genera **guadagno**

## **L'OBIETTIVO**

Offrire a **Professionisti e Progettisti**, che operano nelle attività di riqualificazione, **maggiori opportunità di lavoro** derivanti dall'utilizzo delle **soluzioni finanziarie H&D** che **facilitano l'approvazione e l'avvio dei lavori**.



## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### Gli Obiettivi



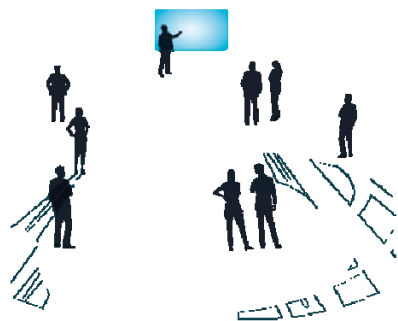
**incremento delle relazioni e  
del business**



**nuovo approccio alla  
riqualificazione**



**rilancio del settore edile**



**diffusione culturale a più livelli**



**raggiungimento dei parametri europei**



LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

Il ruolo di Arranger di H&D





LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

**Cosa si offre al Progettista**

**Il Progettista del network può contare su sensibili vantaggi:**

- ✓ **PIÙ OPPORTUNITÀ**
- ✓ **CANALI PRIVILEGIATI** (es. Banche e Organi Istituzionali)
- ✓ **PROMOZIONE E COMUNICAZIONE**
- ✓ **PROGETTAZIONE** ed eventuale **D.L. dei lavori preventivati**
- ✓ **SERVIZI FINANZIARI** in convenzione con H&D
- ✓ **PROSPETTI FINANZIARI** ad hoc, armonizzati con il progetto di riqualificazione
- ✓ **“RETE DI IMPRESE”** come modello di business





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

### L'opportunità e il ruolo del Progettista

**Il Progettista mette a disposizione del network la propria professionalità e competenza, proponendo:**

- ✓ **una prima analisi energetica**  
secondo i dati di una tabella di sintesi, utilizzata da tutti i Progettisti del network, con la valutazione dell'impatto sull'edificio di un intervento integrato
- ✓ **la trasposizione nel rendering**  
del prima e del dopo intervento, con indicazione dei nuovi consumi e del risparmio energetico generato
- ✓ **la possibile condivisione dei lavori oggetto di analisi e preventivo**  
indicati secondo la categoria professionale





## LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI

I soggetti virtuosi del sistema H&D





LE RISORSE ECONOMICHE PER RIQUALIFICARE  
TROVIAMO LE CON NUOVI STRUMENTI FINANZIARI



**Grazie per l'attenzione!**

**Andrea Ceoletta**

**Cell. 333 48 58 546**

**[andrea.ceoletta@hdfinance.it](mailto:andrea.ceoletta@hdfinance.it)**

**Harley&Dickinson Finance S.r.l.**

**Via Esiodo, 1 - 20126 Milano**

**Tel 02 25 71 25 99**

**[info@harleydickinson.biz](mailto:info@harleydickinson.biz)**

**[www.harleydickinson.com](http://www.harleydickinson.com)**

