

edileco
PIEMONTE

INVESTOR PITCH

Via Biella 21
Salussola (BL)

INDICE

Introduzione	2
Mercato di riferimento	3
Contesto europeo	3
Contesto italiano	4
Generiamo valore economico	5
Questione dei crediti fiscali	6
Gestione dello sconto in fattura	7
Generiamo valore ambientale	7
Generiamo valore occupazionale	9
Il progetto finanziato: Condominio Italia	10
Finalità della raccolta	10
Descrizione degli interventi	11
Stato attuale	13
Rappresentazione a lavori conclusi	14
Motivazioni economiche	15
Piano finanziario senza raccolta fondi Crowlender di Opstart	16
Sostenibilità finanziamento	17
Piano finanziario con raccolta fondi Crowlender di Opstart	18

edileco

PIEMONTE

Edileco Piemonte nasce come una naturale estensione di Edileco società cooperativa, con l'obiettivo di **promuovere attivamente un nuovo approccio alla costruzione sostenibile**, non solo in Valle d'Aosta, ma anche nella vicina regione Piemonte.

Dal 2021 ad oggi, funge da **general contractor** e mette al centro il concetto di recupero innovativo mantenendo un giusto rapporto tra innovazione e tradizione costruttiva. La scelta di specializzarsi in ristrutturazioni ecocompatibili è strettamente connessa alla volontà di valorizzare il patrimonio immobiliare evitando il consumo di suolo.

Attraverso questa sinergia, la società è in grado di fornire: un supporto completo ai propri clienti e abitazioni che incarnano i concetti di **abitazioni belle da vivere, comfort ed efficienza**.

La qualità del prodotto finale è una **garanzia** di cui la Società si fa carico in prima persona. I clienti valutano molto positivamente il rapporto con un unico interlocutore che svolge in sinergia tutte le fasi degli interventi.

L'operazione più importante attualmente appaltata ad Edileco Piemonte, iniziata ad aprile 2022 e terminata a luglio 2023, è la riqualificazione strutturale ed energetica del **Condominio Alberto di Biella**, composto da **41 appartamenti distribuiti in tre corpi di fabbrica**.

MERCATO DI RIFERIMENTO

CONTESTO EUROPEO

In Unione Europea il 75% degli edifici è inefficiente sul piano energetico, infatti gli edifici sono responsabili del **40% del consumo di energia** e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra. Il gas naturale è usato principalmente per il riscaldamento degli edifici e rappresenta circa il 42% dell'energia utilizzata per il riscaldamento nel settore residenziale. Seguono il petrolio, con il 14%, e il carbone, con circa il 3%.

Il 17/12/2020, l'Unione si è impegnata a ridurre le emissioni nette di gas a effetto serra dell'intera economia dell'Unione di almeno il 55 % entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990.

Uno dei pilastri per il raggiungimento di questo obiettivo sono proprio le ristrutturazioni edilizie. Infatti, entro il 2030, l'Unione Europea vuole promuovere la ristrutturazione profonda di **oltre 35 milioni di edifici e la creazione di fino a 160.000 posti di lavoro** nel settore edile.

L'articolo 9 della direttiva del parlamento europeo P9_TA(2023)0068 del 14/03/2023 prevede che gli stati membri conseguano al più tardi:

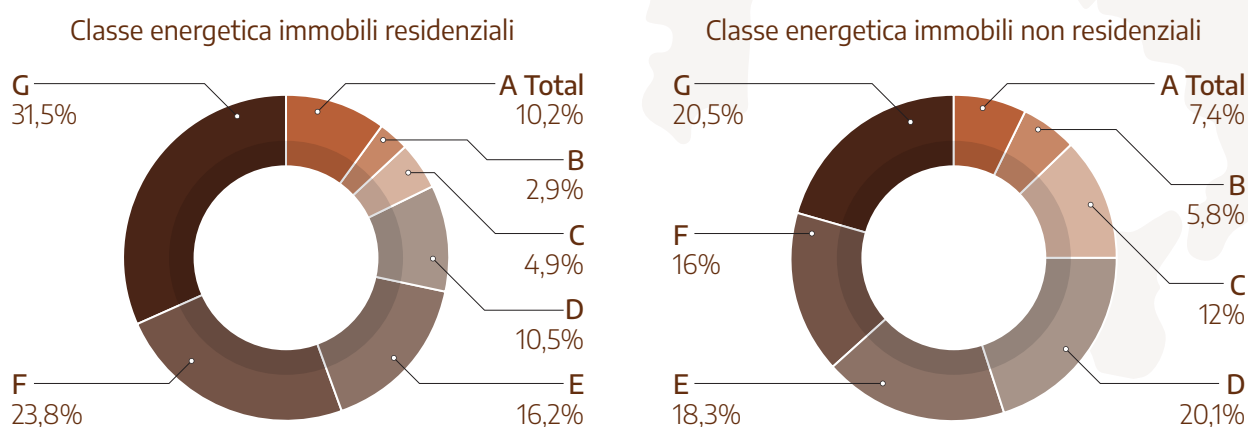
- per gli edifici e le unità immobiliari residenziali:
 - dal 01/01/2030, almeno la classe di prestazione energetica E;
 - dal 01/01/2033, almeno la classe di prestazione energetica D.
- per gli edifici e le unità immobiliari non residenziali o di proprietà di enti pubblici:
 - dal 01/01/2027, almeno la classe di prestazione energetica E;
 - dal 01/01/2030, almeno la classe di prestazione energetica D;

Fonte: direttiva del parlamento europeo P9_TA(2023)0068 del 14/03/2023 Prestazione energetica nell'edilizia (rifusione)

CONTESTO ITALIANO

Al 25/09/2023, circa 9 milioni di edifici residenziali rientrano nelle classi più energivore (E, F e G), circa il 71% del patrimonio immobiliare residenziale. (Il 55%, pari a circa 743.000 edifici per il settore non residenziale).

Nei grafici seguenti vengono riportate le distribuzioni degli APE nelle differenti classi energetiche nei settori residenziali e non residenziali:



Fonte: La distribuzione della classificazione energetica è effettuata dall'ENEA mediante l'elaborazione dei dati riguardanti gli APE (Attestati di Prestazione Energetica) presenti nella banca dati SIAPE

Di conseguenza significa che, in Italia, c'è un parco di 9 milioni di edifici residenziali da convertire almeno in classe D entro il 2033 e oltre 700 mila edifici non residenziali a convertire almeno in classe D entro il 2030.

Considerando un costo medio per ristrutturazione pari a 35.000€ significa che per raggiungere gli obiettivi europei saranno necessari investimenti per oltre 343 miliardi di euro nei prossimi 10 anni.

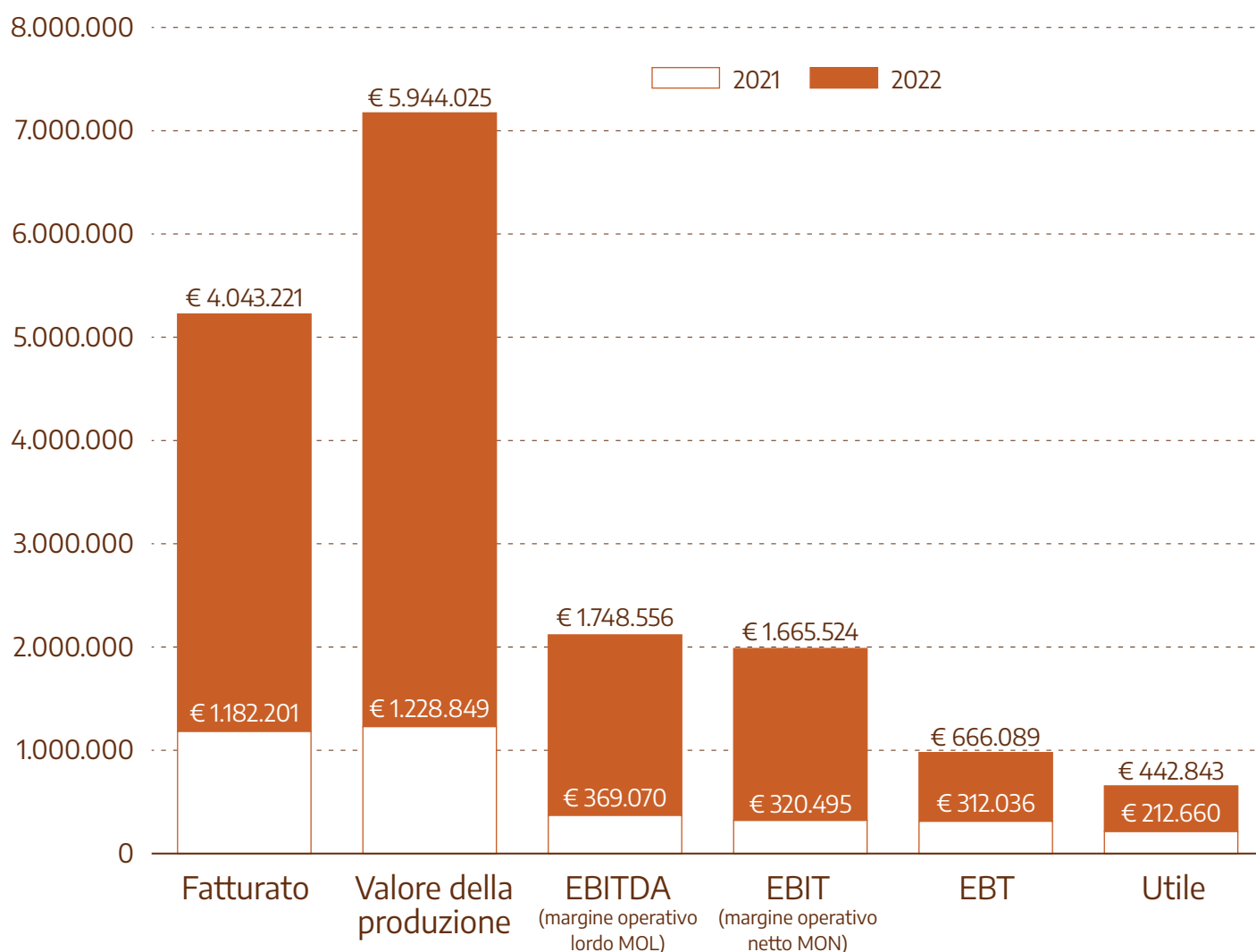
Il settore edile italiano è composto soprattutto da aziende di piccole dimensioni, generalmente a conduzione familiare, con un basso livello di produttività.

Questo comporta una frammentazione delle competenze e delle imprese poco competitive.

Inoltre, lo scarso livello di istruzione degli addetti combinato ad una visione aziendale di corto periodo ed incentrata sulla sola realizzazione del prodotto comporta scarsa attrattiva occupazionale per i giovani e la perdita di opportunità offerte dal mercato.

Edileco propone un nuovo approccio.

GENERIAMO VALORE ECONOMICO



	2021	2022
ROI (Return on investments)	32,48%	26,44%
ROE (Return on equity)	55,57%	38,25%
ROS (Return on sales)	28,02%	26,08%
ROA (Return on sales)	8,50%	17,01%
ROT	1,16	1,0136...

QUESTIONE DEI CREDITI FISCALI

Il Superbonus ha introdotto la possibilità di applicare il cosiddetto “sconto in fattura”. meccanismo per cui il cliente finale pagava la fattura non attraverso un bonifico ma cedendo il credito fiscale maturato all’impresa edile.

Questo ha permesso al cliente finale di accedere a lavorazioni per cui non disponeva della liquidità necessaria e dunque la domanda è esplosa.

Dal 1 gennaio 2024 l’aliquota del Superbonus è ridotta al 70% con il condominio che deve farsi carico della quota di 30% “fuori bonus”.

L’impresa edile ha la necessità di cedere il credito a terzi incassando così la liquidità per gestire i costi di personale e materiali legati all’intervento.

GESTIONE DELLO SCONTO IN FATTURA

Negli ultimi tre anni il mercato è cambiato diverse volte a seguito delle frequenti modifiche delle normative, generando non pochi problemi alle imprese edili che hanno proposto lo sconto all'interno dei contratti di appalto.

Edileco Piemonte ha gestito dal 2021 ad oggi oltre 12 milioni di credito fiscale, ceduto per 10,5 milioni a istituti di credito e aziende private che hanno poi utilizzato il credito per pagare le proprie scadenze fiscali. Attualmente la società ha sul cassetto fiscale 1,5 milioni, già contrattualizzati per la cessione ad un'azienda privata.

Per la gestione dei crediti generati dagli interventi di riqualificazione dei condomini nel 2024 Edileco Piemonte ha stipulato un accordo con una società privata, suo fornitore di materiale, per la cessione di 3,7 milioni di euro, sufficienti a coprire tra l'80% e il 100% della previsione di crediti per l'anno in corso.

GENERIAMO VALORE AMBIENTALE



CONDOMINIO ALBERTO

POST INTERVENTO



PRE INTERVENTO



GENERIAMO VALORE OCCUPAZIONALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



DAVIDE TRAPANI
Presidente

è presidente e socio fondatore di Edileco Società Cooperativa azienda che ora, a 19 anni dalla sua fondazione, è in grado di porsi come general contractor e affrontare complesse operazioni immobiliari gestendo tutto il processo della costruzione nel segno della sostenibilità e responsabilità ambientale. Lo stesso spirito lo ha spinto a assumere la carica di amministratore di Edileco Piemonte contribuendo attivamente alla strategia commerciale e al processo di crescita dell'azienda.



ANGELO BOSCO
Consigliere

diventa socio della cooperativa Edileco nel 2005, anno della sua fondazione, credendo nel progetto fin dal primo giorno. Negli anni ha assunto il ruolo di Capo cantiere coordinando le squadre di lavoro edili, per poi nel 2019 diventare Responsabile della sezione impianti tecnologici. Questo percorso lo ha spinto nel 2023 a accettare l'incarico di consigliere di Edileco Piemonte portando all'interno del consiglio di amministrazione la sua esperienza nella gestione della parte impiantistica delle commesse.



ANTONIO BOSCO
Consigliere

entra a far parte della cooperativa Edileco nel 2005, anno della sua fondazione, come socio e operaio, credendo nel progetto fin dal primo giorno. Gli anni di esperienza sul campo gli hanno permesso nel 2012 di crescere professionalmente fino ad arrivare a ricoprire nel 2018 il ruolo di Responsabile della sezione cantieri edili, gestendo in maniera efficiente il ciclo di vita del cantiere, la logistica e i flussi di lavoro. Nel 2023 decide di portare la sua esperienza sul campo anche in Edileco Piemonte, dove ricopre la carica di consigliere.



AMMINISTRAZIONE



PROGETTAZIONE



LOGISTICA

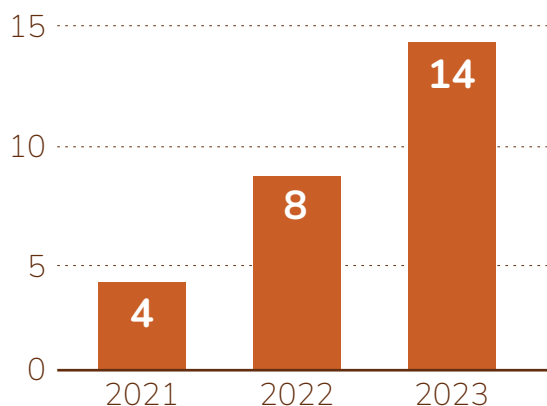


SEZIONE OPERATIVA

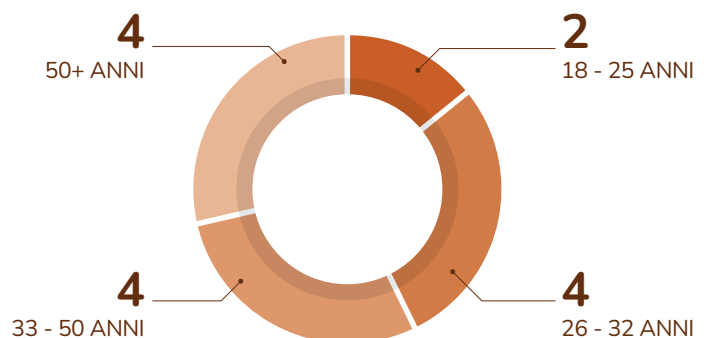
IL TEAM



LA CRESCITA



L'ETÀ



IL PROGETTO FINANZIATO: **Condominio Italia**

FINALITÀ DELLA RACCOLTA

Edileco Piemonte ha finalizzato un contratto con il condominio Italia sito in Via Italia 12, Biella (Piemonte) per **interventi di riqualificazione energetica, impiantistica e di rinforzo strutturale**.

Per gli interventi è previsto l'accesso al **Sismabonus ed Ecobonus 70% con sconto in fattura**. Significa che i condomini pagheranno il 30% dell'importo dei lavori mentre il restante 70% sarà saldato tramite cessione del credito fiscale alla Società.

Successivamente Edileco Piemonte cederà a sua volta il credito a banche, istituti di credito e fornitori con il quale si dispongono accordi, incassando così il corrispettivo per i lavori realizzati.

La procedura di cessione e liquidazione del credito richiede varie documentazioni, asseverazioni, certificazioni e visti di conformità, ciò comporta un allungamento dei tempi di **incasso** a circa 120 giorni.

La dilatazione dei tempi di incasso determina uno stress per l'azienda, che deve sostenere gli esborsi relativi ai lavori ben prima di incassare il credito.

Questa raccolta fondi finanzia i lavori al condominio Italia e sarà parte integrante della pianificazione finanziaria generale della Società. L'obiettivo è evitare ritardi nei lavori, nei pagamenti ai fornitori e ai dipendenti, e nel rimborso delle rate dei finanziamenti già in essere e futuri.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

I lavori sono iniziati ad aprile 2024 e previsti terminare a febbraio 2025 e prevedono:



ISOLAMENTO TERMICO DELLA COPERTURA

Opere di demolizione e rimozione, posa di nuovo pacchetto coibente e relativo manto di copertura in lamiera o tegole in cemento, ripristino del cornicione perimetrale e opere di lattoneria e smaltimento acque meteoriche;



ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE

Opere di demolizione e rimozione, ripristino delle facciate, posa di strato coibente sulle superfici opache verticali e all'intradosso del solaio del piano primo, posa di nuovi davanzali e soglie in pietra di luserna, opere accessorie al completamento del sistema cappotto;



ISOLAMENTO TERMICO DEI TERRAZZI

Opere di demolizione e rimozione, posa di strato coibente sulla superficie del terrazzo e realizzazione di nuova pavimentazione flottante, opere di ripristino e rifacimento dei parapetti;



SISTEMAZIONE E RIPRISTINO DELLA COPERTURA INTERNA

Opere di demolizione e rimozione, realizzazione di nuova stratigrafia e nuovo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, ripristino e rifacimento degli intonaci;

○
**INSTALLAZIONE NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
E PRODUZIONE ACS**

Composto da un sistema a cascata costituito da 4 pompe di calore aerotermiche;

○
REALIZZAZIONE DI NUOVO IMPIANTO ELETTRICO

A servizio del nuovo impianto a pompe di calore;

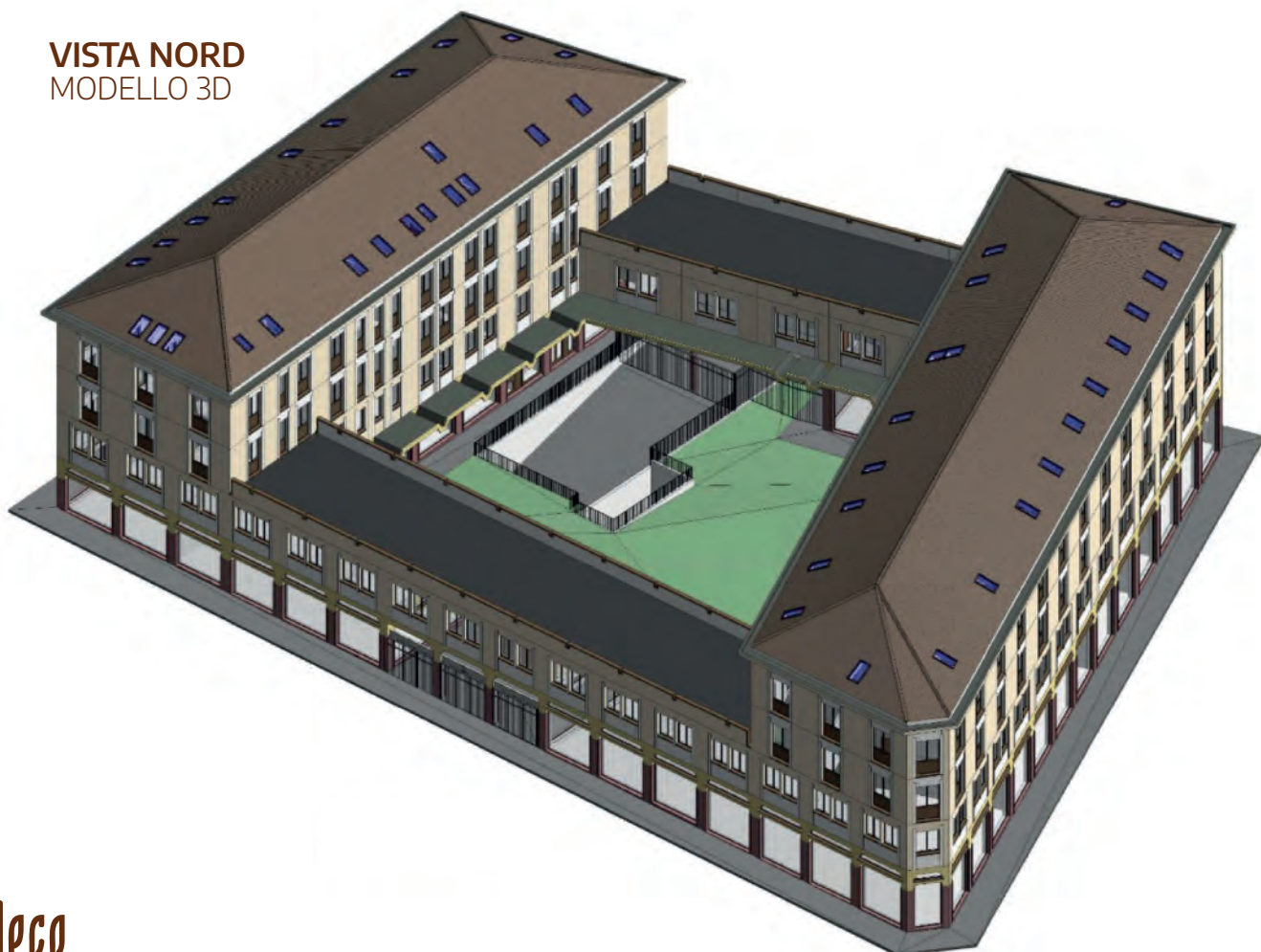
○
INSTALLAZIONE DI UN CAMPO FOTOVOLTAICO

Con potenza di picco complessiva pari a 19,8 kW;

○
INSTALLAZIONE DI SISTEMA DI ACCUMULO ELETTRICO

Con capacità massima nominale pari a 20 kWh.

VISTA NORD
MODELLO 3D



STATO ATTUALE



RAPPRESENTAZIONE A LAVORI CONCLUSI



Isolamento termico delle superfici opache



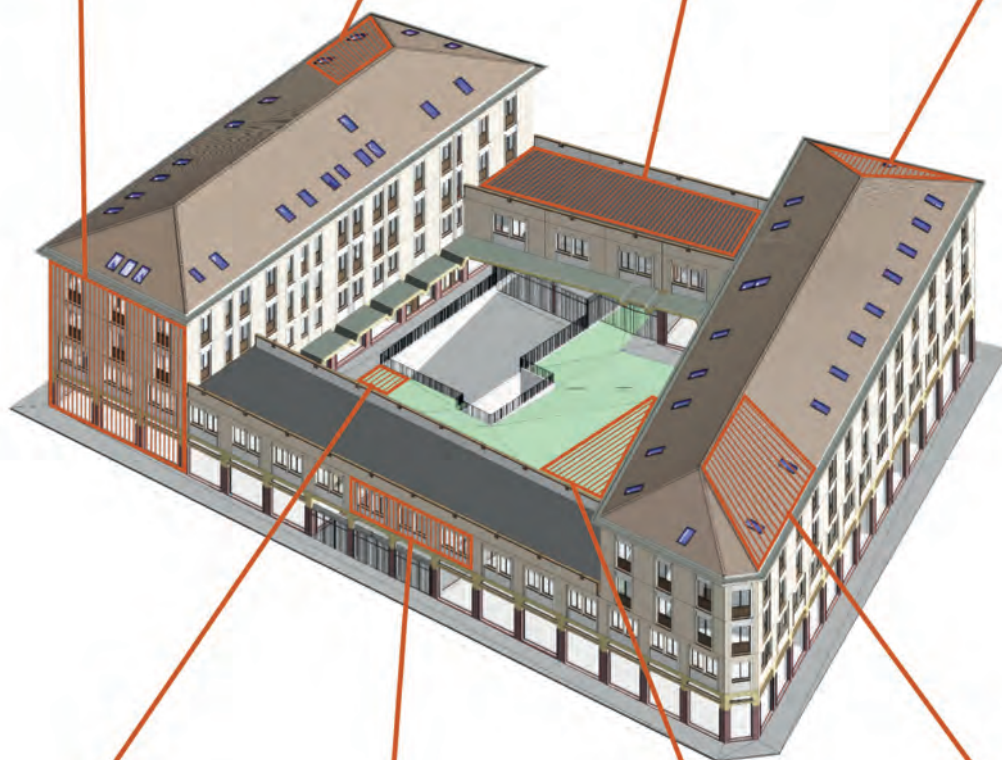
Sistemazione e ripristino della copertura interna



Isolamento termico dei terrazzi



Installazione di un campo fotovoltaico



Installazione di sistema di accumulo elettrico



Realizzazione di nuovo impianto elettrico



Installazione nuovo impianto di riscaldamento e ACS



Isolamento termico della copertura



MOTIVAZIONI ECONOMICHE

Nel corso del 2024 sarà ancora possibile, per i condomini che hanno deliberato i lavori e consegnato la CILAS entro il 17 febbraio 2023, accedere al meccanismo dello sconto in fattura con l'aliquota ridotta al 70%.

Si tratta dell'ultima opportunità di riqualificare energeticamente fabbricati per i quali sarebbe altrimenti necessario un importante esborso da parte dei proprietari.

Edileco Piemonte nel corso degli ultimi tre anni si è specializzata nel progettare e realizzare lavori di efficientamento dei condomini formando le squadre di lavoro e il personale tecnico, ottimizzando i processi in modo da garantire una buona marginalità alla commessa anche in assenza del 110%.

La difficoltà nella gestione finanziaria della commessa è legata alle tempistiche molto strette con le quali il cantiere deve essere portato avanti per non incorrere in una nuova riduzione dell'aliquota del Superbonus alle fine del 2024.

Per garantire il raggiungimento del 90% dei lavori entro fine dicembre sarà necessario anticipare alcune uscite operative e soprattutto sarà fondamentale rispettare le scadenze dei pagamenti con fornitori e subappaltatori per mantenere un ritmo serrato in cantiere.

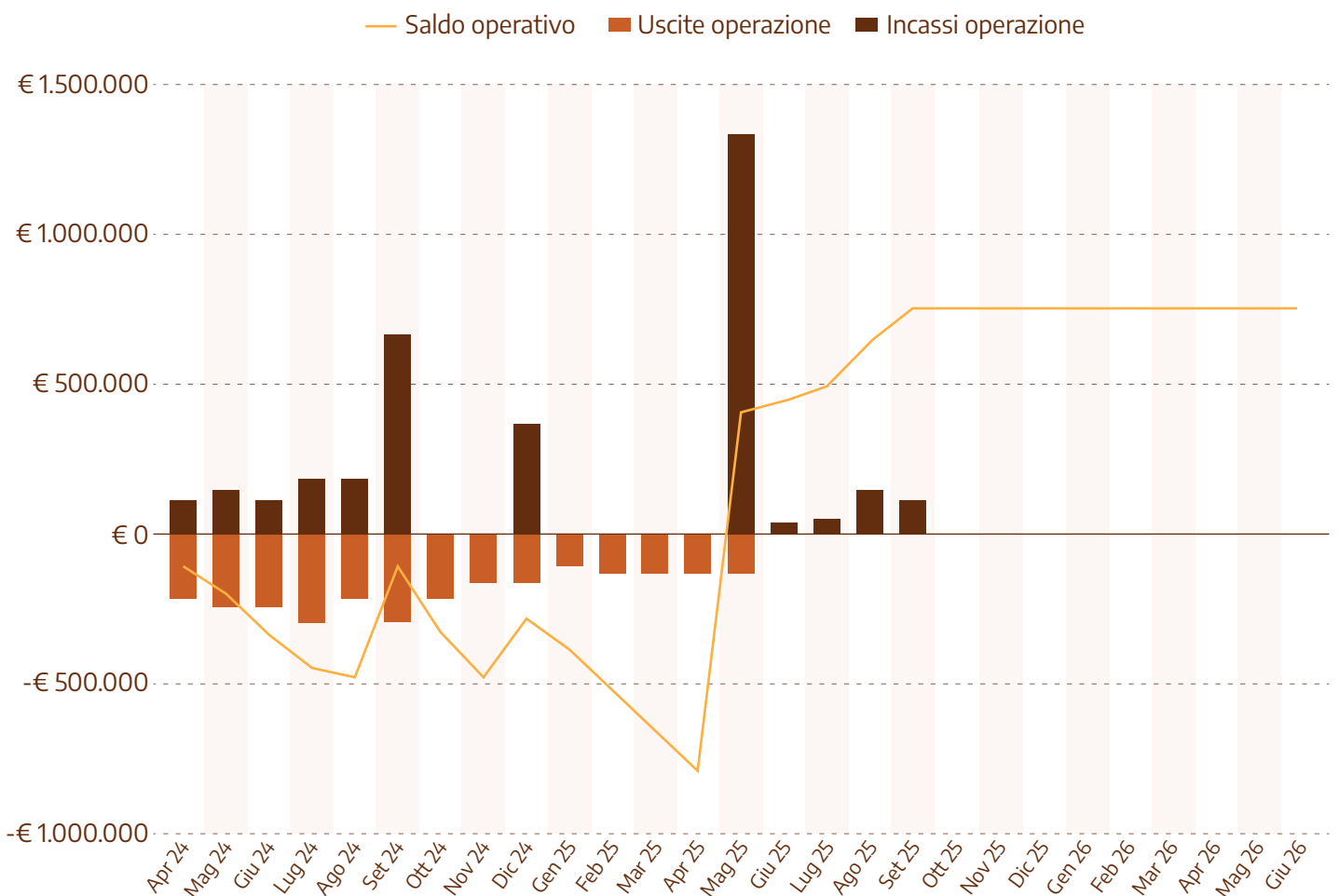
La normativa del Superbonus prevede infatti un massimo di due stati di avanzamento lavori oltre al saldo finale. Il contratto prevede un primo SAL al mese di giugno, con incasso credito a settembre, e un secondo SAL solamente al raggiungimento del 90% del totale dei lavori a fine 2024.

PIANO FINANZIARIO SENZA RACCOLTA FONDI CROWLENDER DI OPSTART

Il grafico dell'andamento finanziario della commessa senza l'apporto della raccolta fondi evidenzia un forte sbilanciamento dovuto al tempo di attesa per l'incasso del credito.

Il saldo rimarrebbe negativo fino all'incasso della seconda parte di credito fiscale, previsto per il mese di maggio del 2025.

Edileco Piemonte per compensare questa situazione si vedrebbe costretta a ridurre il numero di cantieri o iniziative per circa un anno.



SOSTENIBILITÀ FINANZIAMENTO

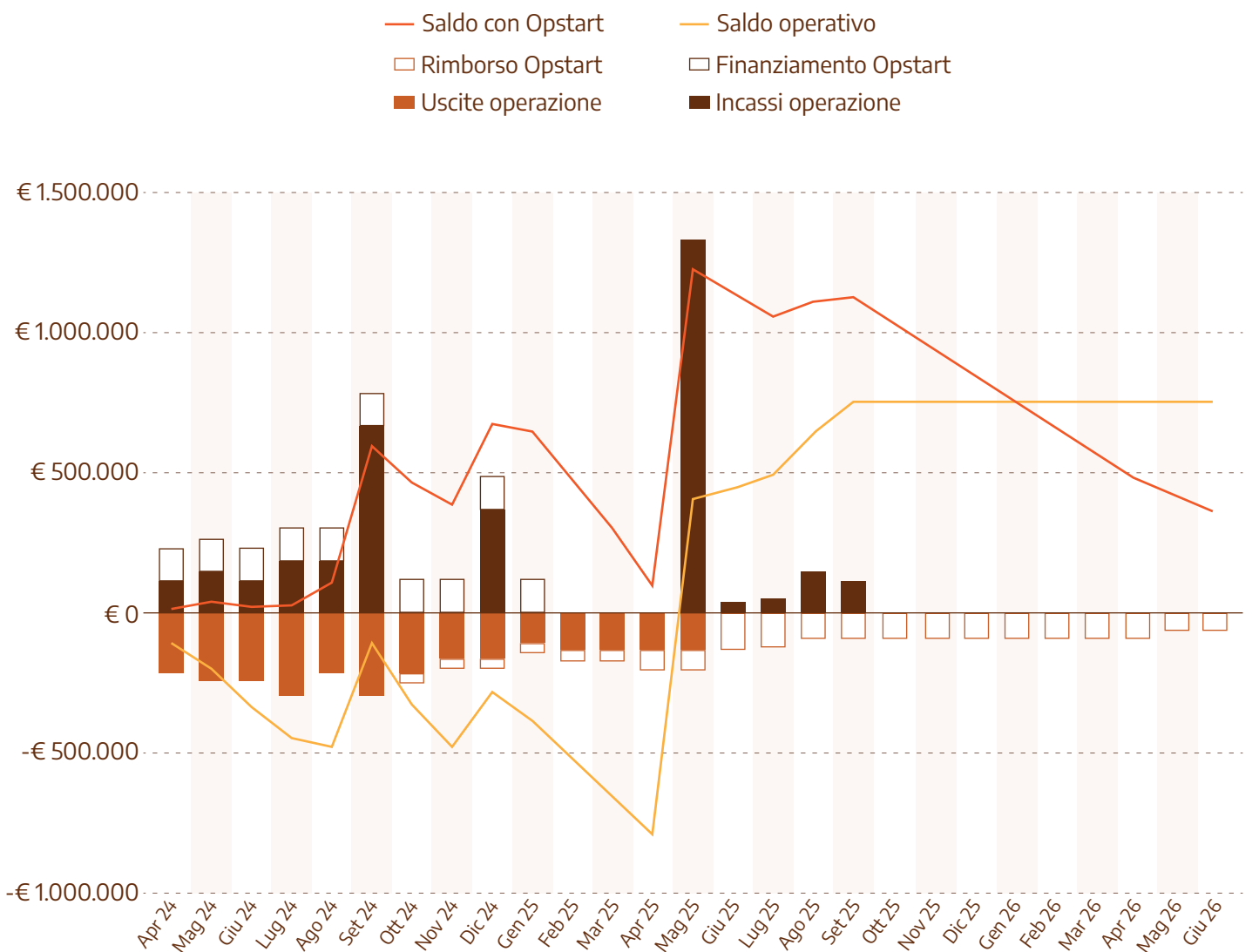
La raccolta fondi ha come obiettivo 1,2 milioni di euro con tasso di interesse annuo medio del **10%-10,5%**. Il pagamento degli interessi è mensile. **Il rimborso della quota capitale del 25% avverrà al sesto mese, un'altro 25% al dodicesimo mese ed il saldo finale al quattordicesimo mese.**

Ipotizzando di raccogliere i fondi regolarmente nei primi 10 mesi dall'inizio della compagnia, il rimborso avrebbe questo andamento:

	2024	2025	2026	Totale
Capitale ricevuto	€ 1.080.000	€ 120.000	€ 0	€ 1.200.000
Totale interessi	€ 35.250	€ 76.500	€ 3.250	€ 115.000
Totale rimborso K	€ 90.000	€ 900.000	€ 210.000	€ 1.200.000
Totale pagamento	€ 125.250	€ 976.500	€ 213.250	€ 1.315.000
Incasso clienti	€ 1.107.000	€ 123.000		€ 1.230.000
Incazzo crediti	€ 667.275	€ 1.556.975	€ 0	€ 2.224.250
Uscite operative	€ 2.053.727	€ 648.545	€ 0	€ 2.702.273
Saldo	€ 675.298	€ 850.227	€ 636.977	€ 636.977

PIANO FINANZIARIO CON RACCOLTA FONDI CROWLENDER DI OPSTART

Il grafico mostra come nel caso di una campagna di finanziamento di successo la commessa possa autofinanziarsi per l'intera durata, considerando anche il rimborso delle rate.



CONTATTI

edileco
PIEMONTE

Edileco Piemonte S.R.L.

edileco.org

e-mail: info@edileco.org

PEC: edilecopiemontesrl@pec.it

Via Risorgimento 85

11020 Nus (AO)

Via Biella 21

Salussola (BL)

Tel. 0155 61282