



ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL

Măsurile pentru
atragera investițiilor în
construcții verzi
la nivel local

Gândește global, acționează local!

Cu sprijinul Badea Clifford Chance



CUPRINS

CUVÂNT INTRODUCATIV	4
ECHIPA CARE A LUCRAT LA REALIZAREA RAPORTULUI	5
INTRODUCERE	7
OBIECTIVELE STUDIULUI	8
METODOLOGIE	8
CADRUL LEGISLATIV	9
AVANTAJELE CLĂDIRILOR VERZI	10
POLITICI ȘI PROGRAME DE SUCCES PENTRU SUSȚINEREA EFICIENȚEI ENERGETICE IN CLĂDIRI ȘI PRODUCEREA DE ENERIE DIN SURSE REGENERABILE	12
EXEMPLE DE STIMULENTE PENTRU PROMOVAREA CLĂDIRILOR VERZI – LA NIVEL CENTRAL, ÎN STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE ȘI SUA ...	13
EXEMPLE DE STIMULENTE PENTRU PROMOVAREA CLĂDIRILOR VERZI – LA NIVEL LOCAL, ÎN STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE ȘI SUA	23
CHESTIONAR – MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII DE CONSTRUCȚII EFICIENTE DIN PUNCT DE VEDERE ENERGETIC	28
RĂSPUNSURI - DEZVOLTATORI ȘI ARHITECȚI	28
RĂSPUNSURI - AUTORITĂȚI PUBLICE	32
CONCLUZII CHESTIONAR.....	37
MĂSURI LOCALE CE POT FI APLICATE ÎN ROMÂNIA	38
STIMULENTE FISCALE/ MĂSURI FINANCIARE	38
<i>Introducere</i>	38
<i>Descrierea instrumentelor</i>	39
<i>Opțiuni pentru piața din România</i>	39
<i>Implementare</i>	40
<i>Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România</i>	40
BONUSUL DE DENSITATE (DENSITY BONUS)	42
<i>Introducere</i>	42
<i>Descrierea instrumentului</i>	42
<i>Implementare</i>	43
<i>Administrare</i>	43
<i>Opțiuni disponibile pentru piața locală</i>	45
<i>Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România</i>	46
ACCELERAREA PROCESULUI DE AUTORIZARE A CONSTRUCȚIILOR (EXPEDITED PERMITTING)	47
<i>Introducere</i>	47
<i>Descrierea instrumentului</i>	47
<i>Implementare</i>	47
<i>Administrare</i>	48
<i>Opțiuni disponibile pentru piața locală</i>	48
<i>Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România</i>	49
GREEN AREA FACTOR	50
<i>Introducere</i>	50
<i>Descrierea instrumentului</i>	50

<i>Implementare</i>	51
<i>Administrare</i>	51
<i>Opțiuni disponibile pentru piața locală</i>	52
<i>Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România</i>	52
PAȘI URMĂTORI - CUM SĂ REALIZĂM O STRATEGIE LA NIVEL LOCAL?	54
CONCLUZII	56
<i>Detalii de contact</i>	57
REFERINȚE	58

CUVÂNT INTRODUCATIV

Consiliul Român pentru Clădiri Verzi are plăcerea să vă prezinte noul nostru raport, intitulat ”Măsuri pentru atragerea investițiilor în construcții verzi la nivel local”. Într-o Românie care se confruntă cu provocări economice la nivel local, dar și internațional, o Românie față în față cu legislația europeană, cu o creștere potențială a costurilor la energie și cu îngrijorarea privind securitatea energetică, noi credem că autoritățile pot utiliza măsuri locale pentru a răspunde acestor provocări, creând totodată stimuli economici și locuri de muncă de calitate pentru cetățeni. Măsuri pentru promovarea eficienței energetice a clădirilor și pentru combaterea efectelor schimbărilor climatice au fost implementate în mai multe orașe vizonare din lume, la costuri minime pentru bugetul public.

Sprijinirea măsurilor pentru eficiența energetică aduc beneficii cetățenilor din toate păturile sociale; mai ales pentru membrii cei mai săraci ai societății, care sunt cei mai vulnerabili la creșterea facturilor de energie. În plus, clădiri mai verzi înseamnă o proiectare mai bună și o utilizare mai bună a spațiului în clădiri, mai multă lumină, mai mult aer sănătos și de calitate și contribuie la crearea unor locuri de muncă mai productive, la o calitate sporită a vieții acasă și la birou și multe alte beneficii tangibile. În timp ce își construiește capacitatea de a furniza soluțiile necesare pentru clădiri mai verzi, România câștigă abilitatea de a inova industriile care vor prospera în viitorul apropiat.

Mai mult, suntem extrem de recunoscători pentru asistența susținută, analiza și recomandările venite din partea profesioniștilor Badea Clifford Chance. Contribuția lor a fost semnificativă pentru succesul acestei inițiative. Nu ezitați să ne contactați dacă aveți întrebări, sau doriți să colaborăm în promovarea măsurilor locale pentru eficiență energetică.

Steven Borncamp

Președinte

Consiliul Român pentru Clădiri Verzi



ECHIPA CARE A LUCRAT LA REALIZAREA RAPORTULUI



Steven Borncamp – Președinte al Consiliului Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC) este membru fondator al Consiliului, a organizat în luna aprilie a anului trecut conferința "Build Green CEE" în București și multe alte inițiative pe tema construcțiilor verzi în regiune. A furnizat informații strategice și proiecte de management complexe pentru companii multinaționale de top din numeroase industrii din regiunea Europei Centrale și de Est și Statele Unite. Steve este susținătorul conceptului de dezvoltare durabilă a afacerilor responsabile din punct de vedere social.



Florin Dobrescu – Consilier Tehnic în cadrul Consiliului Român pentru Clădiri Verzi este proiectant și eco-antreprenor, dezvoltând un sistem inovativ de case verzi modulare bazat pe un model proprietar de domuri geodezice. Activitatea sa a implicat analiza, clasificarea și experimentarea unei game largi de tehnologii alternative. Dl. Florin Dobrescu a avut o implicare anterioară în industria construcțiilor, în domeniul clădirilor eficiente energetic bazate pe tehnologia Insulated Concrete Forms (ICF).



Anca Bieru – Director de Membership & Afaceri Publice are un rol important în stabilirea contactelor cheie cu posibili parteneri, atragerea de noi membri, și activități de lobby pentru RoGBC. De asemenea este coordonatoarea Grupului de Lucru pentru Demersuri Legislative creat de RoGBC ce are ca scop colaborarea cu autoritățile publice pentru a încuraja crearea și implementarea unei legislații favorabile dezvoltării construcțiilor sustenabile.



Perry Zizzi – Partner, Badea Clifford Chance - are o experiență de peste 14 ani ca avocat de business cu expertiză în domeniul dreptului mediului (inclusiv aspecte legate de clădiri verzi, energie regenerabilă), drept imobiliar (inclusiv achiziții, finanțări, dezvoltare imobiliară, leasing) și finanțări. El are o vastă experiență internațională coordonând tranzacții complexe în Europa Centrală și de Est, în Europa de Vest și în alte părți ale lumii.



Adriana Akyol – Associate, Badea Clifford Chance - este un avocat care se specializează în drept societar și drept imobiliar, având de asemenea expertiză cu privire la reglementări și autorizări în domeniile dreptului energiei și al mediului (inclusiv aspecte legate de clădiri verzi, energie regenerabilă). Ea este implicată în proiecte de due-diligence acordând asistență juridică pentru clienți locali și internaționali care activează în aceste domenii.



Romania Green Building Council (Consiliul Român pentru Clădiri Verzi - RoGBC) este o asociație non-profit, apolitică, formată din companii, ce promovează construcțiile durabile atât prin furnizarea de training, cât și prin implementarea de proiecte pilot ce demonstrează fezabilitatea clădirilor „verzi” în România. În plus, RoGBC lucrează cu autoritățile publice pentru a încuraja măsurile legislative favorabile construcțiilor durabile.

Organizația caută să creeze un model de dezvoltare exemplar pentru regiune, urmărind ca mediul construit să nu pună în pericol generațiile viitoare, ci să fie o sursă de siguranță, confort, inovație și noi oportunități economice.

Romania Green Building Council este un „Consiliu Emergent” („Emerging Council”) al Consiliul Mondial pentru Clădiri Verzi (World Green Building Council). Organizația este structurată după modelul de succes al altor Consilii pentru Clădiri Verzi ce au obținut rezultate semnificative în facilitarea implementării construcțiilor verzi în alte țări, precum Statele Unite ale Americii, Canada, Germania și Marea Britanie, și adaptată pieței românești.

Pentru mai multe detalii contactati-o pe Anca Bieru la Anca.Bieru@RoGBC.org.

B A D E A

C L I F F O R D

C H A N C E

Badea Clifford Chance și-a câștigat o reputație solidă în România în calitate de consultant juridic, asistând clienți internaționali în tranzacții complexe și fiind implicată în mod constant în tranzacții care au un impact major asupra mediului de afaceri. Biroul oferă servicii juridice de înaltă clasă în numeroase arii de practică: drept financiar-bancar, piețe de capital, corporative / achiziții și fuziuni, drept imobiliar, domeniul de reglementare (mediu, concurență, dreptul muncii, energie, proprietate intelectuală, telecomunicații).

INTRODUCERE

Schimbările climatice și epuizarea resurselor naturale fac ca sustenabilitatea să reprezinte o temă esențială și stringentă. Amplitudinea și calitatea soluțiilor trebuie acum să egaleze magnitudinea problemei.

Spre deosebire de deceniul trecut, când încălzirea globală era adesea contestată, problema este astăzi recunoscută de guvernele țărilor industrializate și există deja un cadru internațional de abordare a problemei emisiilor de gaze cu efect de seră reprezentat de Protocolul de la Kyoto, acord ce urmează a fi dezvoltat la sfârșitul acestui an la Copenhaga.

Sectorul clădirilor este unul dintre marile consumatoare de energie (40% consumul final de energie)¹ și responsabil pentru o cantitate semnificativă de emisii de CO₂ (36% din emisiile de CO₂). Potențialul de reducere este foarte mare, în special prin măsuri de creștere a eficienței energetice și producere a energiei din surse regenerabile. Costurile asociate acestor măsuri – mai ales cele legate de eficiență energetică sunt minime, sau chiar negative. Acestea nu reprezintă cheltuieli ineficiente, ci mai degrabă investiții returnate în viitor prin economii de energie din surse convenționale. Prețul la energie va fi în continuare creștere², iar măsurile de subvenționare existente, menite să diminueze costurile pentru cetățeni, nu sunt sustenabile. Încurajare eficienței energetice în sectorul clădiri reprezintă o soluție de rezolvare a problemei cu costuri minime și nu o cheltuială permanentă pentru bugetul public, ce transferă problema de la un an la altul – cum e cazul subvențiilor.

Beneficiile imediate pentru cetățeni ar fi reducerea facturilor la energie, crearea de noi oportunități economice și locuri de muncă, creșterea confortului în locuințe și la birou, precum și a standardului de viață.

Pentru autorități publice, susținerea măsurilor de încurajare a dezvoltării construcțiilor verzi³ va avea efecte vizibile imediat. Reducerea dependenței de combustibilii fosili prin măsuri de eficiență energetică și încurajare a producerii de energie din surse regenerabile, utilizarea materialelor de construcții produse local, diminuarea producției de deșuri din construcții prin încurajarea refolosirii și reciclării structurilor și materialelor folosite în construcții stimulează economia locală și au ca rezultat crearea de noi locuri de muncă.

Sectorul clădirilor reprezintă un domeniu important din orice strategie de eficiență energetică sau combatere a efectelor schimbărilor climatice, și deține un potențial mare de valorificare. În același timp, recunoaștem importanța integrării și implementării măsurilor legate de managementul apei, al deșeurilor, eficientizarea transportului, eficientizarea unităților existente de producere a energiei la

¹ Documentul de evaluare a impactului noii propuneri de Directivă privind Eficiența Energetică în Clădiri elaborat de Comisia Europeană – Impact Assessment Summary SEC/2008/2865

² Costuri crescute atât la prețul combustibililor fosili cât și la emisiile de CO₂ generate de operatorii de termoficare ineficienți (care nu vor mai fi incluși în Schema Europeană de Comercializare a Creditelor pentru emisii GES) – ambele resimțite în prețurile la factura de energie

³ Construcție verde = construcție cu un înalt grad de eficiență energetică (clasa de eficiență energetică A sau mai mult) și cu impact redus asupra mediului

nivel local – pentru obținerea unui rezultat optim privind reducerea consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră la nivel local.

OBIECTIVELE STUDIULUI

În realizarea raportului de față am avut în vedere îndeplinirea următoarelor obiective:

- Identificarea politicilor și programelor de succes aplicate în Europa și SUA pentru creșterea eficienței energetice și producerea de energie din surse regenerabile în clădiri
- Analiza acestora și identificarea măsurilor celor mai adecvate care ar putea fi implementate în România la nivel local
- Verificarea măsurilor cu feedback-ul venit din partea autorităților publice, dezvoltatorilor și arhitecților

Potențialul de reducere a consumului de energie și a emisiilor de CO₂ este foarte mare în sectorul clădirilor, iar măsurile concrete se pot direcționa atât asupra construcțiilor noi cât și a celor existente.

În studiul de față ne-am concentrat asupra unor măsuri/recomandări în special legate de promovarea construcțiilor verzi noi și mai puțin asupra măsurilor legate de reabilitarea construcțiilor existente. Aceasta datorită faptului ca regulile și măsurile pentru construcții noi pot fi acceptate și implementate mai ușor de către autoritățile publice locale – având în vedere și domeniile în care acestea au o putere de decizie mai mare⁴.

METODOLOGIE

Identificarea politicilor și programelor de succes existente în alte zone ale lumii a fost realizată prin consultarea rapoartelor deja existente⁵ și informațiile obținute de la birourile internaționale de avocatură și consultanță juridică ale companiei Badea Clifford Chance, membru al Consiliului Român pentru Clădiri Verzi. S-au consultat și strategiile de dezvoltare durabilă și/sau strategiile de combatere a schimbărilor climatice din mai multe orașe.

Verificarea și solicitarea punctelor de vedere legate de cele mai bune măsuri care ar putea fi implementate în România am realizat-o prin:

- Interpretarea rezultatelor chestionarului realizat de RoGBC și trimis către reprezentanți ai autorităților publice locale, dezvoltatori și arhitecți
- Discutarea rezultatelor și dezbateră măsurilor⁶ care au fost votate pe primele trei locuri – în cadrul unui grup de discuții la care au participat reprezentanți ai autorităților publice locale, arhitecți și dezvoltatori.

⁴ Recunoaștem importanța și eficiența implementării unor măsuri legate și de fondul de clădiri existent. Încurajarea dezvoltării construcțiilor noi, cu un înalt grad de eficiență energetică, este doar un prim pas ce trebuie urmat și de inițiative concrete adresate clădirilor existente și care să fie complementare programelor naționale existente (Programul de Reabilitare Termică de ex.)

⁵ Vezi bibliografia

⁶ Grupurile de discuție au fost organizate conform metodei “World Café”

Măsurile finale și recomandările au fost realizate în urma consultării legislației naționale, pentru a determina ariile în care autoritățile publice locale au putere de decizie.

CADRUL LEGISLATIV

Legislația europeană armonizată include un set de directive care vizează implementarea accelerată a principiilor și normelor de dezvoltare durabilă în toate domeniile, și cu precădere în domeniul construcțiilor, domeniu responsabil pentru circa 40% din consumurile energetice totale, atât la nivel mondial cât și la nivelul UE. Există deci o presiune constantă exercitată asupra guvernelor în favoarea dezvoltării durabile și seturi de măsuri ce pot face baza unor programe naționale, regionale și locale eficiente.

Directiva privind Performanța Energetică a Clădirilor (EPBD) este considerată principalul instrument legislativ care sprijină și reglementează dezvoltarea de clădiri eficiente energetic. Cunoscută și ca “legislația UE pentru clădiri verzi”, EPBD a fost transpusă în legislația națională prin legea 372/2005.

Legea 372/2005 este în vigoare de la 1 ianuarie 2007 și reglementează următoarele arii:

1. cadrul general al metodologiei pentru calcularea performanței energetice a clădirilor;
2. aplicarea unor cerințe minime în ceea ce privește performanța energetică a clădirilor noi;
3. aplicarea unor cerințe minime privind performanța energetică a clădirilor existente, care sunt în proces de renovare;
4. certificarea energetică a clădirilor;
5. inspectarea și evaluarea boilerelor și sistemelor de încălzire/răcire.

În momentul de față, la nivel național, legea 372/2005 este încă slab implementată. Aceasta și datorită faptului că în textul actual al legii nu sunt reglementate și împărțite clar responsabilitățile între diferitele grupuri implicate în implementare (autorități publice, beneficiari finali, alte grupuri implicate în implementare – notari, auditori energetici). Implementarea legii și verificarea existenței certificatelor de performanță energetică ale clădirii/afișarea lor- în cazul instituțiilor din cadrul autorităților publice locale au un impact pozitiv pentru:

- Creșterea gradului de conștientizare în rândul consumatorilor finali asupra importanței eficienței energetice a clădirilor în care locuiesc sau pe care le închiriază/cumpără
- Încurajarea dezvoltatorilor să acorde o importanță mai mare nivelului de eficiență energetică în proiectele lor
- Reducerea consumului de energie și a emisiilor de carbon în sectorul clădiri

Lipsa unor mecanisme puternice care să valorifice potențialul pe care îl poate avea Directiva pentru reducerea consumului de energie în sectorul clădiri – a fost sesizată și la nivel European. Prin urmare

Directiva privind Performanța Energetică în Clădiri este rediscutată și se află în ultima fază de aprobare. Noile reglementări ⁷–relevante și pentru studiul de față – includ:

- Toate statele membre să se asigure că **toate clădirile publice noi** au cel puțin un consum net de energie zero, până la **31 decembrie 2015** și că **toate clădirile noi** au cel puțin un consum net de energie zero până la **31 decembrie 2018**.
- Până la **30 iunie 2011**, toate statele membre trebuie să întocmească planuri naționale de acțiune, cu măsuri de încurajare a dezvoltării construcțiilor eficiente energetic pentru a reduce barierele legale și de piață existente; se vor dezvolta noi instrumente financiare și fiscale pentru a încuraja îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor noi sau existente.

AVANTAJELE CLĂDIRILOR VERZI

Definiție

O clădire verde sau sustenabilă este o clădire cu eficiență energetică sporită și cu impact redus asupra mediului.

O clădire verde sau sustenabilă este o structură concepută, construită, renovată, operată și refolosită într-o manieră ecologică și cu folosirea eficientă a resurselor.

Principalele componente în evaluarea unei clădiri verzi sunt:

- Situl sustenabil
- Eficiența energetică
- Eficiența în folosirea materialelor
- Eficiența în folosirea apei
- Sănătatea și siguranța ocupanților
- Operarea și mentenanța construcției
- Gradul de inovare

Avantaje pentru autorități publice

- Diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră prin folosirea unor materiale cu amprentă de carbon redusă și prin performanță energetică foarte bună
- Producție locală de energie din surse regenerabile (solară, eoliană, geotermală, etc) și reducerea dependențelor de combustibilii fosili
- Stimularea economiei locale prin folosirea de materiale de construcție locale și prin activități ce implică folosirea forței de muncă locale (colectarea selectivă, refolosirea și reciclarea materialelor de construcție, etc)

⁷ Incluse în varianta actuală a EPBD votate de către Parlamentul European și care în momentul de față (octombrie 2009) este negociată între Consiliul de Miniștri, Comisia Europeană și Parlamentul European pentru adoptarea unei forme finale.

- Diminuarea producției de deșeuri și impact redus asupra mediului prin re folosirea structurilor și prin re folosirea și reciclarea materialelor de construcție
- Încărcări mai mici asupra rețelelor de utilități prin eficiență energetică și prin managementul apei (procesarea și reutilizarea apelor gri, colectarea și reutilizarea apei pluviale, purificarea locală a apelor brune, irigații sustenabile, etc.)
- Echitate intergenerațională prin folosirea unor materiale de construcție abundente sau regenerabile
- În mod sintetic, clădirile verzi reprezintă o componentă esențială a oricărui plan de dezvoltare durabilă, indiferent de scara la care el se aplică

Avantaje pentru dezvoltator/propietar

- Clădirile verzi sunt o temă actuală: sustenabilitatea reprezintă deja un domeniu critic în afacerile imobiliare⁸
- Clădirile verzi au un raport calitate/cost foarte bun⁹
- Clădirile verzi se vând/se închiriază mai repede
- Clădirile verzi au rate de ocupare de ocupare mai bune decât construcțiile convenționale
- Prețul de vânzare/chiriile sunt mai mari – valoarea percepută este mai mare pentru clădirile verzi
- Clădirile verzi au riscuri investiționale mai mici sau eventual comparabile cu clădirile convenționale
- Clădirile verzi au costuri operaționale reduse, comparativ cu clădirile convenționale

Avantaje pentru ocupant/utilizator final

- Calitate foarte bună a mediului interior
 - iluminare naturală
 - ventilație conformă cu normele igienico-sanitare
 - construcții fără emisii de compuși organici volatili la nivelul încăperilor
 - confort termic
- Sănătate și productivitate – beneficiile în productivitate ale angajaților depășesc de 10 ori economiile energetice rezultate în cazul ocupării unei clădiri verzi
- Costuri mici în exploatare

⁸ Conform raportului Jones: Global Trends in Sustainable Real Estate, 2007 -

62% din respondenții din Europa și Orientul Mijlociu au susținut acest lucru și 47% la nivel mondial

⁹ Idem - 80% din respondenți au declarat că valoare suplimentară percepută pentru construcția unei clădiri verzi este între 0-10% Lang Lasalle

POLITICI ȘI PROGRAME DE SUCCES PENTRU SUSȚINEREA EFICIENȚEI ENERGETICE IN CLĂDIRI ȘI PRODUCEREA DE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE

Se pot face o serie de observații privitoare la rolul și importanța inițiativelor și măsurilor locale în domeniul dezvoltării sustenabile:

- Expertiza curentă privitoare la dezvoltarea sustenabilă are la bază un cumul de inițiative și de modele de succes individuale și/sau locale
- Eficiența implementării unor politici europene, regionale sau naționale poate fi în mare măsură influențată de motivația și de expertiza existentă la nivel local – vezi de exemplu capacitatea de absorbție a fondurilor europene ori chiar rigoarea aplicării normativelor din construcții la nivel local
- Există modele de succes la nivel european și internațional care se bazează în cea mai mare măsură pe măsurile locale

Este remarcabil în acest context modelul eco-municipalităților în Suedia¹⁰, unde începând cu anul 1983, urmând un cadru de dezvoltare sustenabilă - intitulat The Natural Step - s-a dezvoltat o rețea de 70 de eco-municipalități, reprezentând 25% din municipalitățile din Suedia, rețea care include și capitala Stockholm. Deja unele dintre aceste localități au ajuns la independență față de combustibilii fosili, iar modelul a avut un asemenea succes încât a fost replicat în mai multe țări, inclusiv de către unele municipalități din SUA, Japonia, Noua Zeelandă, Estonia, Argentina, Kenya, etc.

¹⁰ The City of Malmö: A sustainable city – ecological transformation in Malmö, 2008

EXEMPLE DE STIMULENTE PENTRU PROMOVAREA CLĂDIRILOR VERZI – LA NIVEL CENTRAL, ÎN STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE ȘI SUA

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
Țări UE		
Austria ¹¹	<ul style="list-style-type: none"> Finanțare directă pentru izolarea locuințelor 	
Franța ¹²	<ul style="list-style-type: none"> Reduceri de taxe (de exemplu, gospodăriile pot primi o reducere de taxe de 50% pentru investițiile în achiziționarea și instalarea panourilor fotovoltaice) Credite verzi (cu o rată a dobânzii zero și valoarea maximă de împrumut de până la 30.000 EUR pe locuință), pentru lucrări de renovare. Măsura a fost introdusă în 2009 pentru a încuraja proprietarii de case să efectueze lucrări de îmbunătățire a eficienței energetice. Obiectivul urmărit este de a încuraja eficiența energetică în clădiri și producerea energiei termice din surse regenerabile. Împrumutul este deschis pentru oricine, fără condiții speciale privind nivelul de venituri. Pentru a se califica, cei care accesează acest împrumut, trebuie să dovedească debitorilor că intenționează să efectueze o revizuire cuprinzătoare și, după implementarea lucrărilor, ating nivelul de performanță energetică ridicat, solicitat prin program. Cei interesați să beneficieze de aceste credite trebuie să aleagă între următoarele opțiuni (cel puțin două): <ul style="list-style-type: none"> (i) Termoizolarea pereților (ii) Termoizolarea acoperișului (iii) Înlocuirea ușilor și ferestrelor (iv) Instalarea unor sisteme de încălzire mai eficiente. (v) Instalarea unui sistem de încălzire a apei sau de încălzire a locuinței, care folosesc energie regenerabilă. <p>Gospodăriile dispun de o perioadă de 10 până la</p>	<ul style="list-style-type: none"> Standarde tehnice ridicate Inițiative tehnice (contorizare avansată) Campanii de conștientizare publică pentru promovarea eficienței energetice. Certificarea energetică a clădirilor. Contul de Economii pentru Dezvoltare Durabilă (în franceză "Livret de Développement Durable") - este un cont de economii neimpozabile, care a înlocuit de la 1 ianuarie 2007, Contul de Dezvoltare Industrială. Poate fi deschis de către persoane fizice care au domiciliul fiscal în Franța, la instituții și alte entități autorizate să accepte depozite. Plățile / depozitele efectuate în contul de dezvoltare durabilă sunt limitate la 6000 EUR. Normele de deschidere și operare a conturilor de economii sunt stabilite prin decret. Tranzacțiile legate de Conturile de Economii pentru Dezvoltare

¹¹ Potrivit "Raportului privind eficiența schemelor de sprijinire a investițiilor în energie regenerabilă și eficiență energetică" emis de Consiliul Regulatorilor Europeni pentru Energie, pe 10 decembrie 2008.

¹² Informații furnizate de biroul din Franța al companiei Badea Clifford Chance

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>15 ani pentru a returna aceste împrumuturi. Aceasta se aplică în cazul proprietăților construite înainte de 1 ianuarie 1990. Creditele verzi pot fi cumulate cu o reducere de taxe de până la 50%.</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantarea unei amortizări accelerate pentru companii a investițiilor în materiale utilizate pentru creșterea eficienței energetice și a celor în instalații de producere a energiei regenerabile, pentru echipamentele procurate sau produse înainte de 1 ianuarie 2011. În plus, companiile pot deduce costurile pentru echipamente în primul an fiscal. Leasing/Finanțare de tip ESCO.- este o formă specială de finanțare pentru echipamente eficiente energetic, introdusă în 1980. Companiile de tip ESCO sunt companii specializate în finanțare prin intermediul leasingului de proprietăți, fabrici și echipamente, sau prin închirierea de instalații și materiale destinate generării de energie și protecției mediului. Ele pot colabora și cu autoritățile publice în cazul concesiunilor și achizițiilor publice. <p>Companiile de tip ESCO pot furniza, în funcție de caz, fie o amortizare financiară, fie o depreciere fiscală, fiind singurele companii de leasing și închiriere care au această abilitate. Ele pot include într-un singur contract atât activele imobile cât și pe cele mobile. Dacă proporția de investiții pentru activele mobile este mai mică de 20% din total, companiile de tip ESCO pot, de asemenea, să ofere clienților opțiunea amortizării activelor mobile, pe parcursul aceleiași perioade de timp ca și în cazul activelor imobile, mai exact între 7 și 10 ani, comparativ cu 20 de ani, o opțiune care poate fi foarte avantajoasă (de exemplul pentru creșterea cheltuielilor externe, scăderea profitului net și, în consecință, scăderea impozitului companiei). În ultimul rând, ele sunt capabile să includă în contracte, prefinanțarea oricărui ajutor din partea FOGIME (Fondul de Garanție pentru Investițiile în Energie), și amortizarea suplimentară care se aplică unor anumite materiale (precum în centralele de cogenerare sau stațiile de epurare industrială).</p>	<p>Durabilă sunt supuse unor inspecții la fața locului de către Inspectoratul de Finanțe.</p>

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<ul style="list-style-type: none"> • Reducerea TVA cu 5.5% pentru lucrări de îmbunătățire, renovare și mentenanță ale locuințelor finalizate de cel puțin 2 ani. 	
Ungaria ¹³		<ul style="list-style-type: none"> • Programul Național de Economisire de Energie promovează economisirea de energie și oferă asistență, la nivel rezidențial pentru utilizarea surselor de energie regenerabilă. • Programul Operațional pentru Mediu și Energie face același lucru, dar este direcționat către sectorul de afaceri.
Irlanda ¹⁴	<ul style="list-style-type: none"> • "Power save" ("Economie de energie") este un tarif oferit de către furnizori pentru a stimula consumatorii de energie înregistrați să reducă rata de consum de energie sau să mărească aportul extern din surse regenerabile în timpul perioadelor de vârf ale cererii. În schimb, clienții primesc o compensare printr-un mecanism de plată bazat pe reducerile de kWh acumulate în timpul campaniei "Power save". • Schema de Diminuare a nivelului Cererii de Vârf în Timpul Iernii încurajează consumatorii mijlocii și mari care folosesc contoare pe sfert de oră pentru a reduce consumul și cererea în perioadele de vârf din timpul iernii. Stimulentele pentru Reducerea Cererii din Timpul Iernii sunt oferite clienților, de cel mai mare furnizor al statului, pe baza unui tarif preferențial, menit să încurajeze reducerea cererii pentru electricitate pentru anumite ore din timpul iernii. Ca parte a tarifului de economisire pe timpul nopții, clienții plătesc o taxă fixă mai mare, o dată la două luni și primesc în schimb prețuri mai scăzute la electricitate între 11 pm și 8 am (în timpul iernii) și miezul nopții și 9am (pe timp de vară). 	
Italia ¹⁵	<ul style="list-style-type: none"> • Reduceri de taxe pentru îmbunătățiri ce vizează reducerea consumului energetic în clădiri și 	

¹³ Idem 10

¹⁴ Idem 10

¹⁵ Idem 10

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>achiziția de aparate de uz electrocasnic eficiente energetic (de ex. 20% reducere pentru înlocuirea frigiderelor clasa A+).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Guvernele locale pot acorda împrumuturi și stimulente, reduceri de taxe pentru îmbunătățiri ale nivelului de performanță energetică ale clădirilor. Accesarea acestora se face pe baza unei certificări a eficienței energetice. 	
Norvegia ¹⁶		<ul style="list-style-type: none"> • Întreprinderea de stat Enova SF stimulează eficiența energetică încurajând deciziile investiționale eficiente din punct de vedere al costurilor, dar care au ca scop și protecția mediului. În prezent, Enova SF sprijină economia la energie în clădirile noi furnizând suport investițional echivalent cu 0,2 până la 0,5 NOK/kWh, cu un maximum de 10% din costurile investiționale.
Portugalia ¹⁷		<ul style="list-style-type: none"> • Promovarea Eficienței în Consumul de Electricitate (PPEC) este un mecanism de promovare a eficienței energetice în consumul de electricitate, prin stimularea furnizorilor de energie electrică selectați să depună inițiative de eficiență energetică, tangibile (ex. Iluminat rezidențial) sau intangibile (ex. Campanii de informare), pentru sectoarele industrial, servicii și rezidențial. Bugetul anual pentru 2009 și 2010 este de 11,5 milioane EUR pe an, finanțat din tarifele la energie, plătite de toți consumatorii. Măsurile sunt analizate și aprobate prin intermediul unui proces competitiv, apoi sunt ierarhizate

¹⁶ Idem 10.

¹⁷ Idem 10.

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
		<p>potrivit unor reguli prestabilite, pe baza analizei cost-beneficiu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Diverse norme în vigoare pentru standardele de eficiență energetică ale clădirilor și mecanisme de încurajare îmbunătățirii performanței energetice cum ar fi sistemul de certificare energetică a clădirilor.
România ¹⁸	<ul style="list-style-type: none"> Programul de înlocuire sau completare a sistemelor de încălzire cu sisteme care utilizează energie solară, geotermală și eoliană sau alte sisteme. Garantează o co-finanțare nerambursabilă anuală (în valoare de 310 000 RON, pentru anul 2009) de la Fondul pentru Mediu, pentru a înlocui sau complementa sistemele de încălzire, folosind sisteme solare, geotermale și eoliene, sau alte sisteme care conduc la îmbunătățirea calității aerului, apei și a solului, datorită neutilizării combustibililor fosili. Beneficiarii direcți sunt unitățile administrativ-teritoriale (ex.: comune, orașe, județe) care pot depune proiecte pentru a obține finanțare pentru proprietățile pe care le dețin sau le administrează, sau din partea proprietarilor sau a asociației de locatari aflați în zona lor de competență administrativă. Procentajul de finanțare nerambursabilă este de 80% din cheltuielile fiecărui proiect eligibil. Stabilirea cotei de participare din partea proprietarilor sau asociațiilor de locatari intră în responsabilitatea Consiliilor locale. Suma maximă de finanțare pe unitate administrativ-teritorială este: (i) 4.000.000 RON pentru unitățile administrativ teritoriale cu o populație mai mare de 100.000 de locuitori, (ii) 3.000.000 RON pentru unitățile administrativ teritoriale cu o populație cuprinsă între 50.000 și 100.000, (iii) 2.000.000 RON pentru unitățile administrativ teritoriale cu o populație cuprinsă între 20.000 și 50.000 de locuitori, (iv) 1.000.000 RON pentru unitățile administrativ teritoriale cu o populație cuprinsă între 3.000 și 20.000 de locuitori (v) 500.000 RON pentru unitățile 	<ul style="list-style-type: none"> Începând cu 1 ianuarie 2007, proprietarii au obligația de a obține certificate de performanță energetică la finalizarea construcției unei clădiri noi, certificate pe care proprietarii trebuie să le furnizeze viitorilor cumpărători sau locatari, la semnarea unei vânzări sau a unui acord de închiriere a clădirilor respective. Cu privire la vânzarea și închirierea unei locuințe pentru o singură familie și a apartamentelor în blocuri de locuințe, furnizarea de certificate devine obligatorie începând cu 1 ianuarie 2010. O variantă simplificată a auditurilor energetice (cum sunt chestionarele sau programele în format electronic) vor fi făcute disponibile prin intermediul Agenției Române de Conservare a Energiei sau de către Ministerul Dezvoltării și Locuinței consumatorilor finali pentru mai puțin de 200tep/an sau consumatorilor pentru care efectuarea unui audit energetic ar conduce la costuri disproporționat de mari comparativ cu economisirea de

¹⁸ Idem 10.

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>administrativ teritoriale cu o populație de mai puțin de 3.000 de locuitori.</p> <ul style="list-style-type: none"> Programul Multianual de Reabilitare Termică. Printre alte obiective, programul are ca scop să asigure izolarea termică a blocurilor de locuințe construite pe baza proiectelor pregătite între anii 1950-1990, cu scopul de a obține o creșterea performanței energetice a clădirilor de acest tip și deci o scădere a consumului de energie pentru încălzirea apartamentelor prin asigurarea și menținerea căldurii din interior (ținta propusă este o scădere a consumului de energie pentru încălzire sub 100kWh/m² de suprafață utilă, în condiții de eficiență economică). Finanțarea pentru proiectarea lucrărilor de intervenție vine de la bugetele locale ale unităților/sectoarelor administrativ-teritoriale din București, în timp ce finanțarea pentru execuția lucrărilor de intervenție provine din următoarele fonduri: (i) 50% de la bugetul de stat, în cadrul fondurilor aprobate în fiecare an cu acest scop în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței; 30% provin din fonduri aprobate anual cu acest scop, din bugetele locale și/sau alte surse create legal; (iii) 20% din fondul de reparații al asociațiilor de proprietari ai apartamentelor de bloc, alocat reabilitării, sau din alte surse create legal. Procentul de 20% care revine asociației de proprietari este divizat potrivit cu facțiunea din proprietatea comună aparținând proprietarilor din apartamentele blocului care va fi reabilitat. În mod excepțional, autoritățile publice locale pot, în limita fondurilor alocate anual acestui scop, (i) să facă plăți în avans din cota de 20% datorată de asociațiile de proprietari și poate de asemenea să ia decizii privind măsurile de recuperare a acestor avansuri la plată; (ii) să achite parțial sau total cheltuielile datorate de proprietarii care nu își permit asemenea plăți. Autoritățile publice administrative pot de asemenea să decidă să preia cheltuieli reprezentând 50% din cheltuielile Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, în limita fondurilor alocate anual pentru acest scop, pentru blocurile de apartamente care nu sunt incluse în programul național de reabilitare dintr-un anumit an. În cazul lucrărilor de reabilitare 	<p>energie care se intenționează.</p> <ul style="list-style-type: none"> Luând în considerare rolul sectorului public, autoritățile publice locale vor aplica în achizițiile lor publice, printre altele, cerințele pentru utilizarea auditurilor energetice, pentru achiziționarea sau închirierea unor clădiri eficiente energetic, sau pentru înlocuirea sau schimbarea clădirilor cumpărate sau închiriate, pentru a le face mai eficiente energetic.

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>termică, eliberarea de autorizații pentru clădirea respectivă este scutită de la plata unei cote de 0,7% și 0,1% din valoarea lucrărilor executate către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și de la plata unei cote de 0,5% pentru Casa Socială a Constructorilor. Suma totală alocată acestui program pentru toate unitățile administrativ-teritoriale, pentru anul 2009 este de 360.000.000 RON.</p>	
<p>Regatul Unit al Marii Britanii (Anglia și Wales)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deducerea Taxelor pentru Proprietari pentru lucrări de Economisire a Energiei (adică proprietarii de clădiri care plătesc impozit pe venit pot aplica pentru o scutire a taxei pe investiții în cazul termoizolării pereților solizi și izolarea podelelor, izolare împotriva curentului, izolarea sistemelor de apă caldă; deducerea permisă este limitată la un maximum de £1.500 pe locuință închiriată și este disponibilă numai pentru cheltuieli care au loc până în 2015). La început se aplica numai proprietarilor care plăteau impozit pe venit. Însă, de pe 8 iulie 2008, alocația este disponibilă și proprietarilor rezidențiali care sunt persoane juridice și sunt supuși unui alt regim de taxe și impozite. Persoanele juridice au dreptul să solicite o deducere mai mare în cazul instalării anumitor tipuri de centrale sau echipamente eficiente. • Schema Verde a Proprietarilor de Clădiri. Guvernul Marii Britanii plănuiește să introducă această schemă pentru a reforma actualul Fond Wear and Tear (WTA) și alocarea subvențiilor va fi condiționată de nivelul performanței energetice a clădirii. Între altele, Guvernul ia în calcul și posibilitatea ca WTA să fie extins și la proprietățile nefinalizate, iar calificarea pentru versiunea revizuită a WTA să fie legată de certificatul de performanță energetică. • Rate reduse a TVA-ului pentru materiale eficiente energetic (mai exact, reducerea TVA-ului cu 5% - pentru proprietățile rezidențiale în cazul materialelor utilizate pentru lucrări de termoizolare a pereților a ușilor și ferestrelor, instalarea de echipamente de monitorizare și control a consumului de apă caldă și încălzire centrală). O reducere adițională a TVA-ului se 	<ul style="list-style-type: none"> • Norme de construcții în sectorul locuințelor pentru a crește standardele de eficiență energetică, având ca scop ca toate clădirile noi să aibă zero emisii de carbon, până în 2016. • Codul Voluntar pentru Sustenabilitatea Locuințelor (BREEAM) este în vigoare pentru proiectarea și construirea de locuințe noi, fixând standarde de sustenabilitate pentru construcții (inclusiv eficiență energetică). Standardul presupune și un sistem de evaluare a construcțiilor – cu șase nivele de performanță - nivelul șase fiind echivalent pentru o construcție cu zero emisii de carbon. Evaluarea include diverse aspecte: energie și emisii de dioxid de carbon, apă, materiale, deșeuri, poluare, sănătate și productivitate, ecologie – fiecare dintre ele având un impact asupra mediului). Codul a fost introdus în aprilie 2007. Deși în prezent certificarea BREEAM nu este obligatorie, începând cu mai 2008, toți cei care doresc să vândă o casă nouă sunt obligați să obțină un "certificat de sustenabilitate". Obiectivul principal al Codului este acela de a încuraja industria de construcții să dezvolte clădiri noi care să folosească mai eficient

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>aplică instalațiilor sau materialelor eficiente energetic cum ar fi: sisteme centrale pentru încălzire, aparate pentru încălzire și bazine pentru apă izolate din fabrică - cumpărate din granturi pentru locuințe sociale.</p> <p>Reducerea se aplică numai produselor sau materialelor eficiente energetic care sunt instalate de profesioniști, nu și instalațiilor făcute de persoane în regim propriu (DIY).</p>	<p>energia, apa și resursele materiale.</p> <p>Certificarea BREEAM va fi folosită pentru a furniza viitorului beneficiar mai multe informații despre impactul asupra mediului a casei sale și costurile de operare. Codul a fost creat pentru a completa sistemul de certificare energetică a locuințelor. Certificatele de performanță energetică și calcularea componentelor energetice din BREEAM se bazează pe aceeași metodologie de calcul. Astfel un evaluator BREEAM va folosi aceleași date rezultate în cadrul Certificatului de Performanță Energetică realizat de un auditor energetic pentru partea de evaluare a performanței energetice din cadrul certificării BREEAM.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificatele de Performanță Energetică furnizează informații despre eficiența energetică a locuințelor și sunt solicitate pentru vânzarea sau închirierea de locuințe.
Statele S.U.A.		
New Mexico	<ul style="list-style-type: none"> • În aprilie 2007, guvernatorul Bill Richardson a introdus o nouă lege prin semnarea SB 463. Această lege prevede o reducere de taxe pentru a promova tehnicile de construcție de înaltă performanță și design-verde. Reducerea se aplică pentru construcțiile noi, existente și pentru cele comerciale ce obțin certificarea LEED¹⁹, LEED 	

¹⁹ LEED este un standard pentru certificarea clădirilor verzi recunoscut la nivel internațional și se bazează pe evaluarea de către o terță parte a criteriilor utilizate în cadrul proiectului de construcții pentru îmbunătățirea nivelurilor de performanță a consumului de energie, consumului de apă, reducerea emisiilor de carbon, îmbunătățirea calității aerului interior și utilizarea sustenabilă a resurselor. Sistemul de certificare LEED a fost

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>Silver sau mai mult. Nivelul reducerii de taxe este corelat – direct proporțional – cu nivelul de performanță obținut în urma certificării LEED.</p>	
<p>New York</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Programul de Reducere a Taxelor pentru Clădiri Verzi al New York State²⁰ prevede stimulente fiscale pentru clădirile comerciale, care încorporează soluții sustenabile, conform certificării LEED. Oferă taxe reduse pentru proprietarii și chiriașii clădirilor eligibile și pentru spațiile de chirie care îndeplinesc criteriile de sustenabilitate specificate. Aceste criterii includ, dar nu se limitează la creșterea eficienței energetice, a îmbunătățirii calității aerului din interior, și la reducerea impactului asupra mediului a clădirilor mari comerciale și rezidențiale din statul New York. • Autoritatea de Dezvoltare și Cercetare Energetică a statului New York (NYSERDA) oferă împrumuturi cu dobândă redusă (cu 4% sub rata de piață), prin Fondul de Împrumuturi Inteligente pentru Energie al statului New York²¹ pentru măsuri de eficiență energetică și utilizarea materialelor de construcții care respectă standardele LEED sau alte standarde verzi general acceptate în construcții. • Programul de construcții noi al NYSERDA (NCP)²² oferă asistență tehnică și stimulente financiare echipelor de proiectare și proprietarilor de clădiri. NCP oferă asistență tehnică și subvenții pe baza îmbunătățirii performanței energetice a clădirii. Se acordă suport și în identificarea unor companii specializate în managementul și întreținerea construcțiilor verzi. Sub NCP, NYSERDA oferă modelare pe calculator, proiectare, coordonarea echipei de proiect, asistență în obținerea de 	

dezvoltat de către US Green Building Council și ofera proprietarilor și operatorilor de clădiri indicații precise pentru identificarea și implementarea unor soluții aplicabile fazei de proiectare, construcție, operare și întreținere a construcțiilor verzi. - <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CategoryID=19>

²⁰ New York State Green Building Tax Credit Legislation Overview - <http://www.dec.ny.gov/energy/1540.html>.

²¹ <http://www.nyserdera.org/loanfund/faqs.asp>.

²² http://www.nyserdera.org/programs/New_Construction/faqs.asp

Țară	Măsuri financiare	Măsuri legislative și de reglementare
	<p>certificare LEED, asistență în obținerea reducerilor de taxe pentru Clădiri Verzi²³, recomandări pentru utilizarea materialelor sustenabile, analiză a costurilor de operare pe durata de viață a clădirii pentru ajutarea echipelor de proiectare în construcția și reabilitarea clădirilor publice, comerciale și industriale conform criteriilor de sustenabilitate recunoscute. Serviciile de asistență pentru construirea de clădiri noi sau pentru renovare sunt oferite în cadrul NPC pe principiul "primul venit, primul servit". Subvențiile se calculează utilizând performanța energetică iar costul pentru asistența tehnică e suportat de NYSERDA împreună cu beneficiarul.</p>	
North Carolina	<ul style="list-style-type: none"> Pe 2 august 2007, statul Carolina de Nord promulgat legea 581, care acordă în mod oficial permisiunea orașelor și județelor de a încuraja practicile de construcții verzi, prin utilizarea unor taxe reduse pentru obținerea autorizațiilor pentru proiecte de construcții, care obțin certificarea LEED sau certificare de la programul Green Globes adoptat de UNEP – Inițiativa pentru Clădiri Sustenabile, sau o certificare sau evaluare de la un alt sistem de rating recunoscut la nivel național. 	
Pensylvania	<ul style="list-style-type: none"> Patru fonduri de stat, inclusiv Fondul pentru Energie Regenerabilă (20 mil.\$), acordă subvenții și împrumuturi pentru proiecte de eficiență energetică și de energie regenerabilă în Pennsylvania. 	
Virginia	<ul style="list-style-type: none"> La 4 martie, 2008, Guvernatorul Kaine a semnat legea HB 239, de modificare a secțiunii 58.1-3,221.2 din Codul de Virginia pentru a separa clădirile de alte bunuri imobiliare în ceea ce privește clasa de impozitare. Codul ce a fost modificat prevede pentru localitățile din Commonwealth perceperea de impozite mai mici pe clădiri eficiente energetic, definite ca în codul pentru standardele de performanță ale LEED, Energy Star, Green Globes sau EarthCraft. 	

²³ Vezi – Programul de Reducere a Taxelor pentru Clădiri Verzi descris la pagina anterioară

EXEMPLE DE STIMULENTE PENTRU PROMOVAREA CLĂDIRILOR VERZI – LA NIVEL LOCAL, ÎN STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE ȘI SUA

Autorități locale: Orașe și Municipalități	Măsurile fiscale	Măsurile legislative, reglementări
New York City (New York) ²⁴	<ul style="list-style-type: none"> • Un an de suspendare a taxei pentru construirea unui acoperiș "verde", din clasa unu, doi sau patru²⁵. Valoarea taxei ar fi 4.50 dolari pe metru pătrat de acoperiș verde • O reducere fiscală pe o perioadă de patru ani pentru instalarea unui sistem de panouri solare pentru producerea energiei electrice pentru o clădire din clasa unu sau doi. Valoarea de reducere a impozitului reprezintă un procent din cheltuielile sistemului deductibile ale sistemului de panouri solare, în fiecare an dintre cei patru din perioada de conformare. Cheltuielile deductibile sistemelor solare electrice includ cheltuieli rezonabile pentru materiale, costurile cu personalul alocate în mod corespunzător, montajul și instalarea, servicii de proiectare și de inginerie. 	
Pittsburgh ²⁶ (Pennsylvania)		<ul style="list-style-type: none"> • La 26 noiembrie, 2007, Consiliul Local Pittsburgh a aprobat o modificare a Codului Pittsburgh, intitulată "Bonusuri de Densitate pentru Dezvoltare Durabilă." Acest amendament oferă bonusuri suplimentare de 20% densitate pentru suprafața podelei și o variație suplimentară de 20% din înălțimea permisă, pentru toate proiectele care obțin certificarea LEED pentru construcțiile noi sau certificare LEED Core și Shell. Bonusul este disponibil în toate

²⁴ http://www.nyc.gov/html/dob/html/guides/green_roof_faq.shtml

²⁵ Conform Legii privind taxa pe proprietate din New York, secțiunea 1802

²⁶ <http://www.usgbc.org/showfile.aspx?documentid=2021;>

		districtele non - rezidențiale.
San Diego (California)		<ul style="list-style-type: none"> În 2002, San Diego, a dezvoltat Programul de Accelerare a Procesului de Autorizare pentru Clădiri Sustenabile care utilizează criteriile LEED și prevede asistență în evaluarea proiectului și subvenții pentru construcție. Un astfel de program a fost revizuit în noiembrie, 2008. Proiectele comerciale ce sunt certificate LEED Gold beneficiază de un proces de autorizare accelerat.²⁷ Clădirile din sectorul privat înregistrate pentru certificare LEED pot fi eligibile pentru a primi asistență tehnică și training în domeniul construcțiilor verzi.
San Francisco ²⁸ (California)		<ul style="list-style-type: none"> La 28 septembrie 2006, directorul Departamentului de Planificare din San Francisco a eliberat Buletinul directorului din 2006-02, acordând prioritate de autorizare pentru toate clădirile noi și renovate care au obținut certificarea LEED Gold.
Seattle ²⁹ (Washington)	<ul style="list-style-type: none"> Din 2002, orașul Seattle încurajează sectorul privat să respecte standardele de proiectare LEED la construirea clădirilor noi și la cele existente, prin furnizarea de subvenții pentru proiectele eligibile. 	<ul style="list-style-type: none"> Pe 12 aprilie, 2006, primarul Nickels semnat o ordonanță de zonare care să ofere un bonus de înălțime sau de densitate pentru proiecte comerciale sau rezidențiale care obțin cel puțin o certificare LEED Silver.

²⁷ <http://www.usgbc.org/showfile.aspx?documentid=2021;>

²⁸ Idem

²⁹ Idem

<p>Washington (D.C.)³⁰</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pe 5 decembrie 2006 a fost adoptată legea DC 16-0234 care prevede un program de stimulare pentru sectorul privat al clădirilor rezidențiale și comerciale. Stimulentele includ autorizarea accelerată și pot include, de asemenea, subvenții. Primarul a stabilit, de asemenea, un Fond al Clădirilor Verzi pentru asistență tehnică și de monitorizare a clădirilor verzi, pentru training și finanțare a stimulentele pentru clădiri private. 	
<p>Berlin³¹</p>	<ul style="list-style-type: none"> Orașul Berlin, în parteneriat cu Agenția de Energie Berlin (BEA) a depus o activitate de pionierat pentru a dezvolta și aplica un model excelent de îmbunătățire a eficienței energetice a clădirilor. Modelul, numit "Parteneriatul pentru Economisirea Energiei Berlin" (ESP) furnizează suport pentru renovarea eficientă a clădirilor publice și private, cu avantajul că proprietarii sunt absolviți de plata imediată a costurilor investiționale. Datorită faptului că preiau cheltuielile proprietarilor și furnizează economii imediate, parteneriatele de tip ESP au foarte mare succes. O Companie acreditată de Servicii pentru Energie (ESCO), desemnată în urma unei licitații, finanțează și implementează investițiile de economisire a energiei, potrivite pentru a atinge reduceri de consum și costuri predefinite. <p>În ofertele lor de licitație, companiile de tip ESCO își setează standarde prestabilite pentru nivelul de eficiență energetică și ale reducerilor emisiilor de CO2 asociate investiției .</p> <p>Parteneriatele de tip ESP sunt implementate cu succes și la nivel internațional. Până astăzi, divizia BEA a inițiat prin intermediul programului de "Transfer Internațional de Know-How" mai mult de 20 de proiecte în Europa și la nivel mondial (ex. Bulgaria, Chile, România și Slovenia).</p> <p>Ca și companie responsabilă, cu acționariat parțial guvernamental, Agenția pentru Energie Berlin organizează renovări pentru clădiri publice și comerciale de mari dimensiuni. Pentru acest obiectiv, așa-numitele Contracte pentru Performanță Energetică (EPC) sunt implementate între proprietarii de clădiri și companiile de tip ESCO. În medie, companiile ESCO care aplică la licitațiile de renovare se angajează să realizeze anual economii ale consumului de energie de 26%.</p> <p>Pentru a atinge aceste ținte, se pot instala diferite componente hardware, cum ar fi sisteme automate de control pentru inginerie, sisteme de control al încălzirii, sisteme de iluminat, ventilație și sisteme de aer condiționat. Un serviciu complementar este cel de consultanță pe probleme de comportament al consumatorului. BEA oferă asistență proprietarilor și companiilor ESCO pentru a decide termenii de plată ai</p>	

³⁰ Idem

³¹ http://www.c40cities.org/bestpractices/buildings/berlin_efficiency.jsp

	contractului. În medie, perioadele de recuperare a investiției variază între 8 și 12 ani.	
Freiburg ³² , Germania	<ul style="list-style-type: none"> Introdus în 1992, standardul ”Construcții rezidențiale cu consum scăzut de energie” a fost încorporat în toate contractele de închiriere sau achiziție pentru proprietățile de stat și stipula nivelul de 65KWh/m2 ca și consum maxim de energie pentru încălzirea clădirilor. <p>Respectând amendamentele ulterioare ale legislației naționale, standardul a fost revizuit pentru a asigura că Freiburg rămâne în avangarda dezvoltării de proiecte cu consum energetic scăzut din Germania. Cel mai recent – o revizuire în doi pași a Standardului pentru Case Pasive 2009-2011, a fost adoptat de primăria orașului în 2008. Din 2011, toate clădirile rezidențiale noi din Freiburg vor fi construite conform unui standard înalt de eficiență energetică (apropiat de standardul pentru casele pasive).</p> <p>Standardul nu este o ordonanță în domeniul construcțiilor, ci o lege civilă aplicabilă și în cazul proprietăților publice, care sunt vândute de oraș investitorilor privați. Începând cu anul 2005, standardul operează și în planurile noi de dezvoltare.</p> <p>Până în prezent aplicarea standardului a dus la reducerea consumului de energie cu 80% pentru fiecare locuință.</p>	
Barcelona ³³	<ul style="list-style-type: none"> Barcelona este primul oraș european care a avut o Ordonanță privind Energia Solară pentru Încălzire (Solar Thermal Ordinance), care stipula obligația de a folosi energie solară pentru a acoperi 60% din necesarul de apă caldă în toate clădirile noi, renovate, sau în clădirile a căror utilitate era în curs de schimbare. Această ordonanță se aplică atât clădirilor private, cât și celor publice. 	
Heidelberg ³⁴	<ul style="list-style-type: none"> În 2001 orașul a decis să achiziționeze 25% din energie, din surse regenerabile. Acești 7GWh de electricitate sunt achiziționați la un tarif fix, iar profitul este investit de operator în proiecte de energie regenerabilă noi, inclusiv cele de biomasă, energie solară sau geotermală. Eficiența energetică este promovată de KLiBA, o agenție de consultanță non-profit, alcătuită dintr-o rețea de municipalități și bănci locale, care oferă consultanță gratuită tuturor utilizatorilor de energie care doresc să obțină ”certIFICATE DE PERFORMANȚĂ energetică a clădirilor”. 	<ul style="list-style-type: none"> Orașul utilizează consultări pentru a asigura participarea din partea comunității la elaborarea strategiei de eficiență energetică și reducere a emisiilor de carbon. Strategia actuală are ca scop reducerea emisiilor de CO2 cu 20% înainte de 2015. Planul de Protecție Climatică din 2004 și Strategia pentru Energie din același an fixează standarde obligatorii pentru clădiri, care întrec cu mult cerințele naționale. Toate țintele fixate pentru oraș au

³² http://www.c40cities.org/bestpractices/buildings/freiburg_housing.jsp

³³ <http://www.project2degrees.org/Pages/BestPractices/Renewables/BarcelonaSolar.aspx>

³⁴ http://www.c40cities.org/bestpractices/buildings/heidelberg_buildings.jsp

		<p>fost elaborate în urma consultării cu jucătorii importanți de pe piața locală, prin programul ”Grupul pentru Protecția Climatică și Energie Heidelberg”.</p> <ul style="list-style-type: none">• Regulamentul pentru Economisirea Energiei Heidelberg are ca scop promovarea eficienței energetice și a energiei regenerabile în clădirile noi și cele renovate și vizează:<ul style="list-style-type: none">○ Inițiative cu module solare termale pe acoperișuri○ Alte instalații solare termale totalizând aproape 5000m², care au fost folosite pentru piscinele publice.
--	--	---

CHESTIONAR – MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII DE CONSTRUCȚII EFICIENTE DIN PUNCT DE VEDERE ENERGETIC³⁵

În aplicarea chestionarului am avut în vedere obținerea unei opinii asupra măsurilor considerate cele mai relevante de către grupurile țintă care ar fi implicate direct în implementare. Prin urmare, am adresat întrebările noastre în primul rând autorităților publice și dezvoltatorilor. Grupul arhitecților a fost inclus datorită faptului că pot influența decizia dezvoltatorilor de a construi verde și în cadrul proiectelor interacționează cu autoritățile publice (pentru obținerea autorizațiilor și aprobărilor).

Chestionarul a fost trimis către 363 de potențiali respondenți din care am primit 66 de chestionare completate:

- 30 din partea autorităților publice
- 9 din partea dezvoltatorilor
- 27 din partea arhitecților

RĂSPUNSURI - DEZVOLTATORI ȘI ARHITECȚI³⁶

Obiectivul avut în vedere la realizarea chestionarului a fost identificarea informațiilor despre:

1. Preocuparea pentru proiectele verzi și interesul de a dezvolta proiecte în România, în viitorul apropiat
2. Factori determinanți pentru decizia de a dezvolta proiecte de construcții verzi
3. Bariere și obstacole în dezvoltarea proiectelor de construcții verzi
4. Cele mai relevante măsuri locale pentru încurajarea dezvoltării de proiecte de construcții eficiente energetic la nivel local

Preocuparea pentru proiectele verzi

Dezvoltatori: 44,4% din respondenți au declarat că sunt/au fost implicați anterior în dezvoltarea unor proiecte verzi în România și la nivel internațional. Dintre aceștia jumătate au afirmat că proiectele au presupus și obținerea unei certificări voluntare internaționale pentru clădiri verzi.

³⁵ În cazul chestionarelor trimise către autoritățile publice locale s-a folosit termenul de „construcție eficientă energetică” – pentru că în momentul de față există reglementări obligatorii (vezi capitolul „ Cadru legislativ”) și termenul este mai ușor înțeles. Elaborarea unor măsuri de încurajare a eficienței energetice în clădiri și implementarea lor ar fi mai ușor de realizat în contextul în care există și un standard clar de raportare (nivelul de performanță energetică a clădirii stabilit conform metodologiei de calcul existente). O construcție verde presupune mai mult decât un nivel înalt de eficiență energetică (vezi capitolul „Avantaje ale clădirilor verzi”) – însă măsurile de încurajare a construcțiilor eficiente energetic s-ar aplica automat și proiectelor de clădiri verzi.

³⁶ Răspunsurile au fost analizate în comun, deoarece întrebările sunt foarte asemănătoare, iar obiectivele urmărite sunt identice

88,9% au în plan dezvoltarea unor proiecte verzi în România, în viitorul apropiat (1,2 ani).

Dintre **arhitecți**, 55.6 % au declarat că au fost implicați anterior în dezvoltarea unor proiecte verzi și jumătate dintre aceștia au afirmat că proiectele au presupus și obținerea unei certificări voluntare internaționale pentru clădiri verzi. 88.9% intenționează să încorporeze tehnologii și materiale „verzi” în proiectele viitoare.

Concluzie: În România există atât interes cât și expertiză pentru a construi proiecte verzi în viitorul apropiat. Chiar dacă piața este incipientă din acest punct de vedere în momentul de față – apariția unor exemple de succes în viitorul apropiat este așteptată. Tendința este clară – tot mai mulți arhitecți și dezvoltatori iau în considerare această opțiune în cazul unei noi investiții.

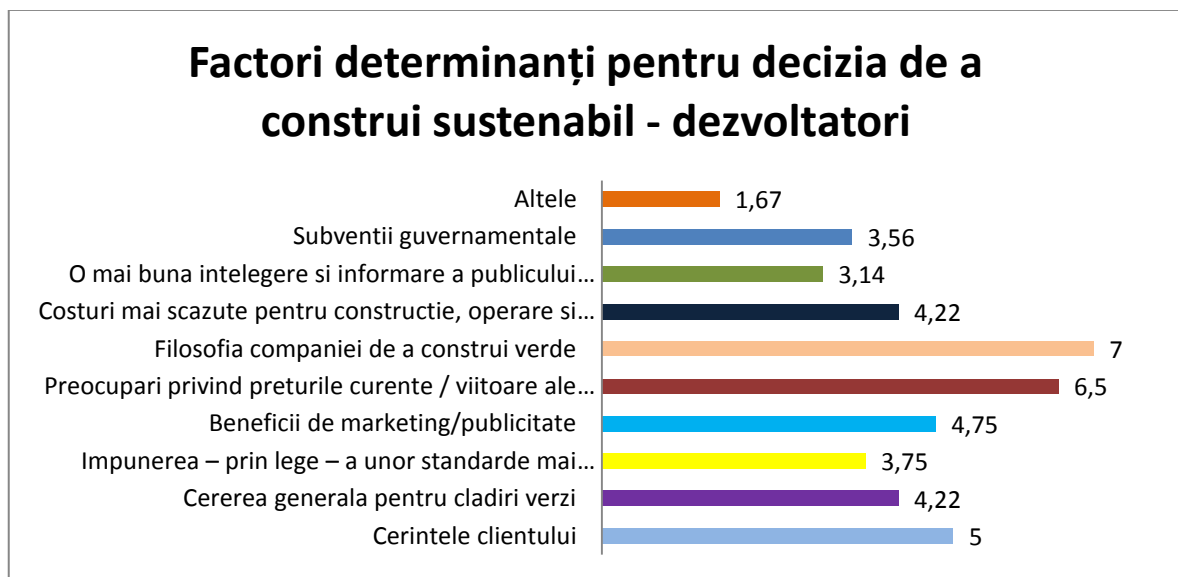
Factori determinanți pentru decizia de a construi verde

Au fost prezentate câte 10 opțiuni atât pentru dezvoltatori cât și pentru arhitecți, iar respondenții au acordat note fiecăruia în funcție de importanță.

Din răspunsurile **dezvoltatorilor** reiese că ceea ce îi motivează cel mai mult să construiască verde este în primul rând „Filosofia companiei de a construi verde”. Urmează la o distanță mică – „Preocupările privind prețurile curente/viitoare ale energiei” și „Cerințele clientului”.

Răspunsurile **arhitecților** sunt diferite. Din punctul lor de vedere, arhitecții și dezvoltatorii s-ar decide să construiască verde datorită „Impunerii prin lege a unor standarde mai ridicate”. Pe locurile următoare sunt situate „Cerințele clientului” și „Cererea generală pentru clădiri verzi”.

Este important de remarcat faptul că imediat după primele trei opțiuni, în ambele cazuri – arhitecți și dezvoltatori – se situează „Costuri scăzute pe durata de viață a clădirii”, semn că ambele grupuri recunosc beneficiile cele mai importante pe care le implică dezvoltarea unui proiect verde.



Bariere și obstacole în dezvoltarea proiectelor de construcții verzi

Primele trei cele mai importante bariere identificate de dezvoltatori sunt (în ordinea importanței):

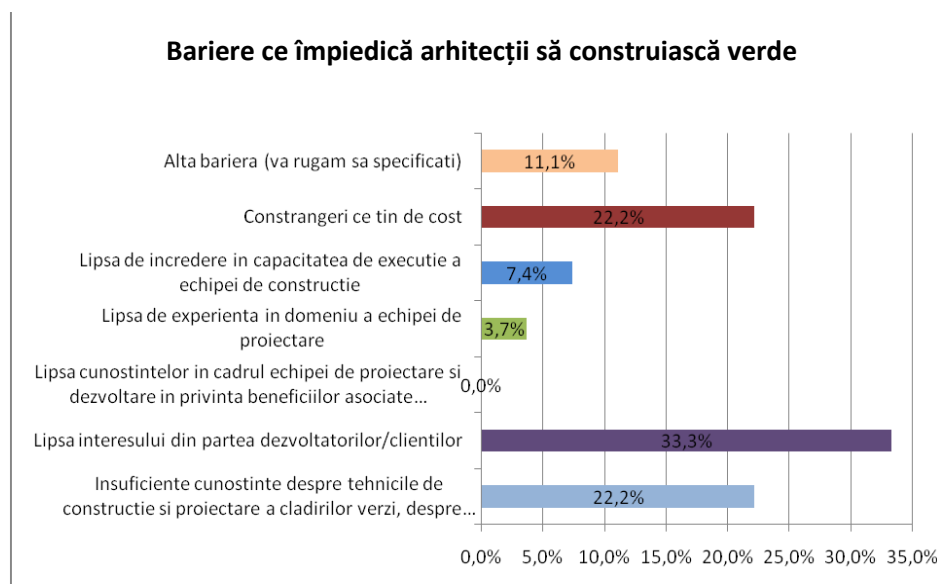
1. Costurile percepute pentru clădiri verzi mai ridicate
2. Costurile reale mai ridicate
3. Slaba informare a publicului în privința beneficiilor cumpărării/închirierii unei construcții verzi.

Arhitecții consideră că cele mai importante bariere sunt:

1. Costuri reale mai ridicate
2. Costuri percepute mai ridicate
3. Lipsa de cunoștințe privind tehnicile de construcție ale unei clădiri verzi

Problema costurilor este una importantă și a fost identificată de ambele grupuri. În cadrul unui proiect, dezvoltatorii sunt „mai aproape” de datele financiare decât arhitecții. Prin urmare, informațiile provenite de la aceștia – în special de la cei care au fost implicați anterior în dezvoltarea unor proiecte verzi – sunt mai relevante.

La întrebarea „Din experiența dumneavoastră, care sunt costurile unei clădiri verzi?”, 44.4% dintre dezvoltatori au declarat că sunt cu 1-10% mai mari decât în cazul unei construcții tradiționale. Un număr foarte mare de arhitecți – 40.7% consideră că acestea sunt cu 11-20% mai mari, iar 25.9% au răspuns că sunt cu peste 21% mai mari. Arhitecții supra-apreciază costurile reale de construcție în cazul unei clădiri verzi³⁷.

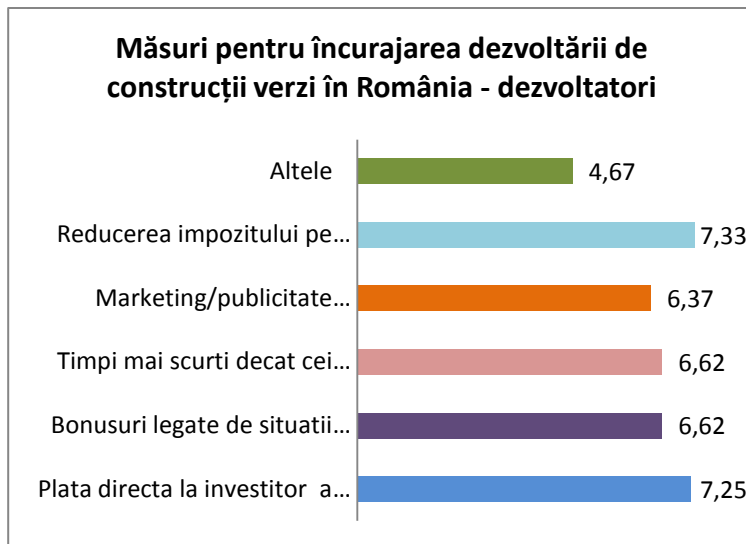


³⁷ Din datele publicate de US Green Building Council – costurile suplimentare de dezvoltare ale unei clădiri care obține certificarea LEED se situează între 0 și 4% față de o clădire similară, din aceeași categorie care nu își propune îndeplinirea unor standarde energetice ridicate sau de mediu.

Măsuri pentru încurajarea dezvoltării de construcții eficiente energetic³⁸

În cazul dezvoltatorilor primele trei cele mai relevante măsuri votate de aceștia au fost:

1. Plata directă la investitor a unei părți din costurile adiționale implicate (grant, deducere, returnare)
2. Reducerea impozitului de proprietate sau scutirea de la plata acestuia pentru o perioadă determinată de timp
3. Bonusuri la stabilirea parametrilor tehnici ai clădirii la egalitate cu Timpi mai scurți de obținere a autorizațiilor



În cazul arhitecților aceștia au considerat că măsurile locale ce i-ar motiva cel mai mult pe dezvoltatori sunt:

1. Plata directă la investitor a unei părți din costurile adiționale implicate (grant, deducere, returnare)
2. Reducerea impozitului pe proprietate
3. Timpi mai scurți de obținere a autorizațiilor

Ambele grupuri au avut opțiuni asemănătoare, primele fiind legate de bonusuri financiare. Având în vedere că în momentul de față piața în domeniul construcțiilor eficiente energetic și cu impact redus asupra mediului este încă la început, costurile adiționale de construcție pot fi uneori mai mari. Investiția inițială se recuperează în timp prin costurile de operare ale clădirii semnificativ mai mici pe durata de viață a acesteia. De cele mai multe ori, dezvoltatorul clădirii și beneficiarul final sunt părți diferite. Dezvoltatorul este cel care suportă costul inițial, beneficiarul este cel care e interesat de costuri de operare reduse. Există beneficiari care sunt conștienți de avantajele achiziționării de construcții verzi și sunt pregătiți să platească un preț premium, însă nu toți cumpărătorii pot fi incluși în această categorie. Soluțiile de spargere a acestui cerc vicios sunt de informare și educare a tuturor grupurilor implicate (dezvoltatori, arhitecți, beneficiari finali). În același timp, având în vedere beneficiile pe care dezvoltarea de construcții verzi le implică pentru societate, autoritățile publice ar trebui să se implice în înlăturarea barierelor de piață existente în acest moment.

³⁸ Opțiunile prezentate au fost aceleași pentru toate grupurile țintă (dezvoltatori, arhitecți, autorități publice)

RĂSPUNSURI - AUTORITĂȚI PUBLICE³⁹

Au fost trimise chestionare către 81 de instituții din 42 de județe – către Direcțiile de Urbanism și Cabinetele Primarilor din Primării, Agențiile locale de Managementul Energiei, cabinetele Arhitecților Șef din Prefecturi. Din partea autorităților publice locale s-au primit 30 de chestionare completate.

Informațiile pe care am dorit să le obținem în urma aplicării chestionarelor sunt:

1. Nivelul de implementare a legislației privind evaluarea performanței energetice a clădirilor
2. Existența unor inițiative de încurajare a eficienței energetice în clădiri deja în desfășurare
3. Deschiderea către implementarea unei strategii de sprijin a construcțiilor eficiente energetic
4. Măsurile cele mai relevante și ușor de implementat de către autoritățile publice pentru încurajarea dezvoltării construcțiilor eficiente energetic

Nivelul de implementare a legislației privind evaluarea performanței energetice în clădiri

În momentul de față legea 372/2005 este unul dintre principalele instrumente în vigoare ce poate fi utilizat pentru încurajarea dezvoltării de construcții eficiente din punct de vedere energetic. Chiar dacă textul legii acum în vigoare are carențe⁴⁰ ce afectează potențialul pe care l-ar putea avea în stimularea eficienței energetice în clădiri, este importantă chiar și aplicarea acesteia în forma care există. Legea nu include stimulente sau măsuri de încurajare concrete pentru creșterea performanței energetice a clădirilor. Cu toate acestea, certificatele de performanță energetică – obligatorii pentru toate construcțiile noi și clădiri ale autorităților publice din 2007 și pentru toate clădirile existente de la 1 ianuarie 2010 – au un impact semnificativ în creșterea nivelului de conștientizare în rândul cetățenilor. Dacă în momentul de față decizia de cumpărare/închiriere a unei clădiri este luată pe baza prețului inițial de vânzare/ cumpărare, iar informațiile legate de costurile de întreținere sunt mai puțin importante, nu același lucru se va întâmpla pe viitor. Certificatul de performanță energetică este documentul care scoate în evidență importanța eficienței energetice a clădirii.

În momentul în care tot mai mulți cetățeni sunt interesați și iau în considerare nivelul de performanță energetică a clădirii în procesul de cumpărare/închiriere – tot mai mulți dezvoltatori vor fi încurajați să dezvolte clădiri cu un înalt grad de eficiență energetică.

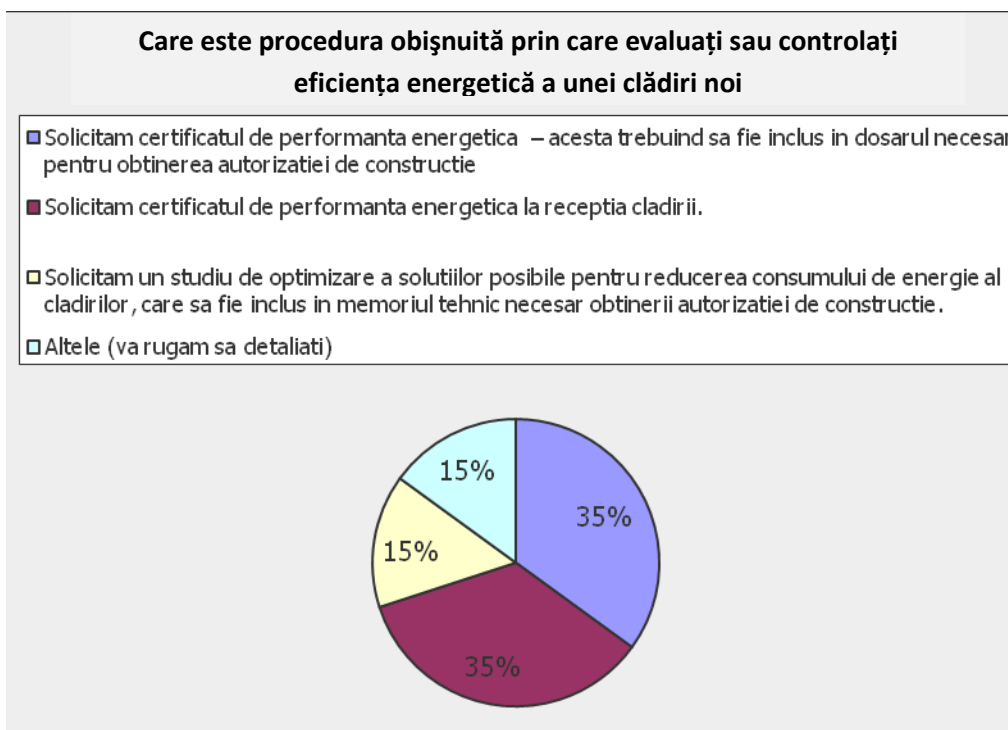
Autoritățile publice au un rol foarte important în procesul de implementare a legii. Solicitarea certificatului de performanță energetică la recepția lucrărilor de construcție de către autoritățile publice locale⁴¹ îi obligă pe dezvoltatori să evalueze și să acorde o mai mare importanță acestui aspect în proiectele lor.

³⁹ Dorim să mulțumim Asociației Municipiilor din România pentru suportul acordat în distribuirea chestionarelor către autoritățile publice locale

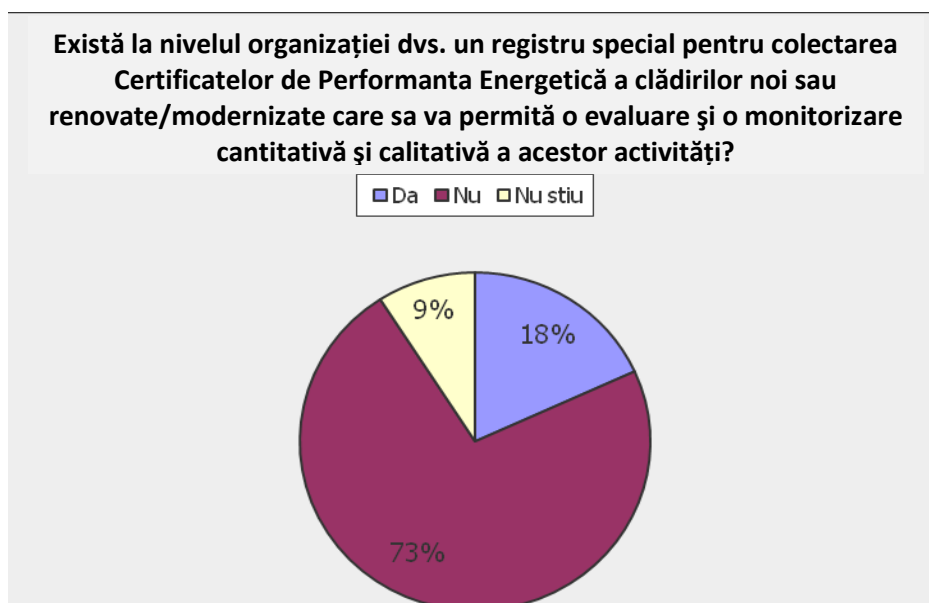
⁴⁰ Legate în principal de lipsa penalităților pentru neimplementare și neclarități legate de responsabilitățile concrete ale diferitelor grupuri implicate în implementare (autorități publice locale, proprietari de clădiri, auditori energetici, notari)

⁴¹ Conform normelor metodologice de aplicare a legii 372/2005 (Capitol VI, art.2)

La întrebarea „Care este procedura obișnuită prin care evaluați sau controlați eficiența energetică a unei clădiri noi?” doar 35 % dintre respondenți au spus că solicită certificatul de performanță energetică la recepția clădirii, așa cum este menționat în lege.

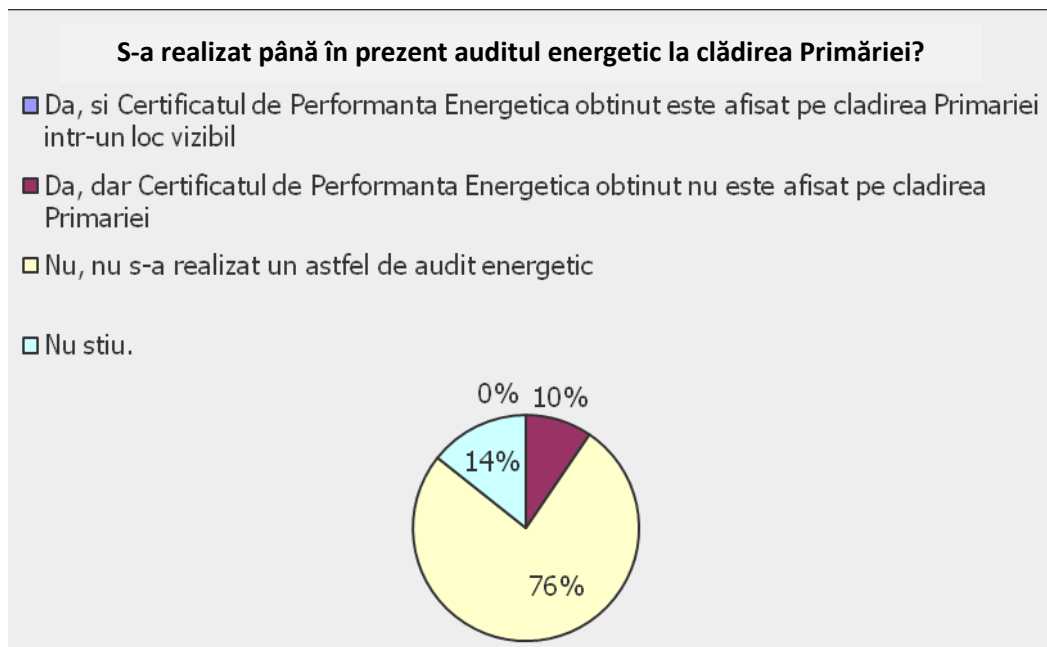


În privința **gestionării informațiilor legate de eficiența energetică a clădirilor** – din certificatele de performanță energetică – foarte puține autorități publice locale colectează aceste informații.



Chiar dacă în Normele metodologice de aplicare ale Legii 372/2005 este menționat că obligativitatea realizării unui registru cu certificatele de performanță energetică elaborate revine auditorului energetic, gestionarea informațiilor de către autoritățile publice locale este foarte importantă. Certificatul de performanță energetică poate oferi informații atât asupra nivelului de eficiență energetică al clădirilor cât și asupra emisiilor de CO₂. Aceste informații – gestionate – pot reprezenta pe viitor surse esențiale pentru sectorul clădirilor în realizarea strategiilor locale de combatere a schimbărilor climatice sau a planurilor locale de eficiență energetică.

În ceea ce privește **evaluarea performanței energetice a clădirilor publice**, obligatorie conform Legii 372/2005 de la 1 Ianuarie 2007 – puține autorități publice s-au conformat acestei prevederi. Obținerea



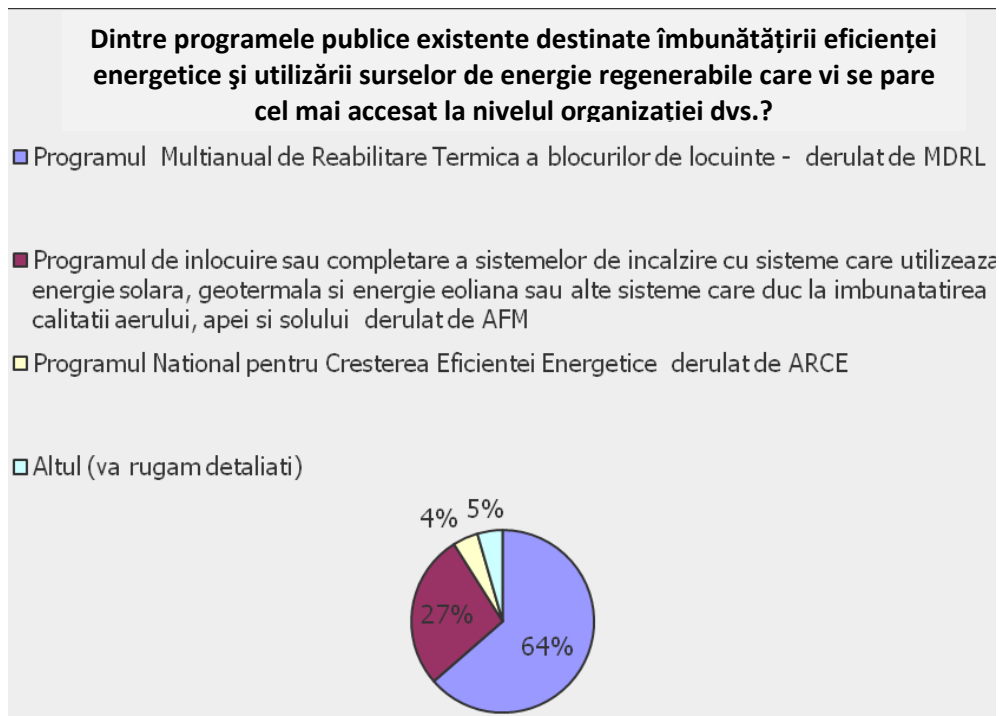
certificatului de performanță energetică în cazul clădirilor publice și afișarea lui reprezintă o modalitate de comunicare și conștientizare pentru cetățeni asupra existenței acestei legi (care devine obligatorie din 2010 pentru toate clădirile tranzacționate) și oferă un exemplu de implementare. În același timp se atrage atenția asupra importanței nivelului performanței energetice într-o clădire.

Existența unor inițiative de încurajare a eficienței energetice în clădiri deja în desfășurare

Doar 27,6% dintre respondenți au declarat că au fost create până în prezent o strategie sau plan de acțiune la nivel local pentru reducerea consumului de energie și/sau a emisiilor de CO₂. Dintre aceștia, foarte puțini⁴² au menționat măsuri care se referă strict la sectorul clădirilor. Măsurile care există sunt fie legate de stimularea îmbunătățirii sistemelor de iluminare fie de modernizarea centralelor termice locale.

În momentul de față majoritatea eforturilor realizate la nivel local pentru creșterea performanței energetice a clădirilor se implementează prin intermediul programelor naționale. Dintre acestea cel

mai cunoscut este Programul Multianual de Reabilitare Termică a blocurilor de locuințe. 59,1% au declarat că există personal dedicat în cadrul instituției care poate oferi consultanță celor interesați de aceste programe.



Deschiderea către implementarea unei strategii de sprijin a construcțiilor eficiente energetic

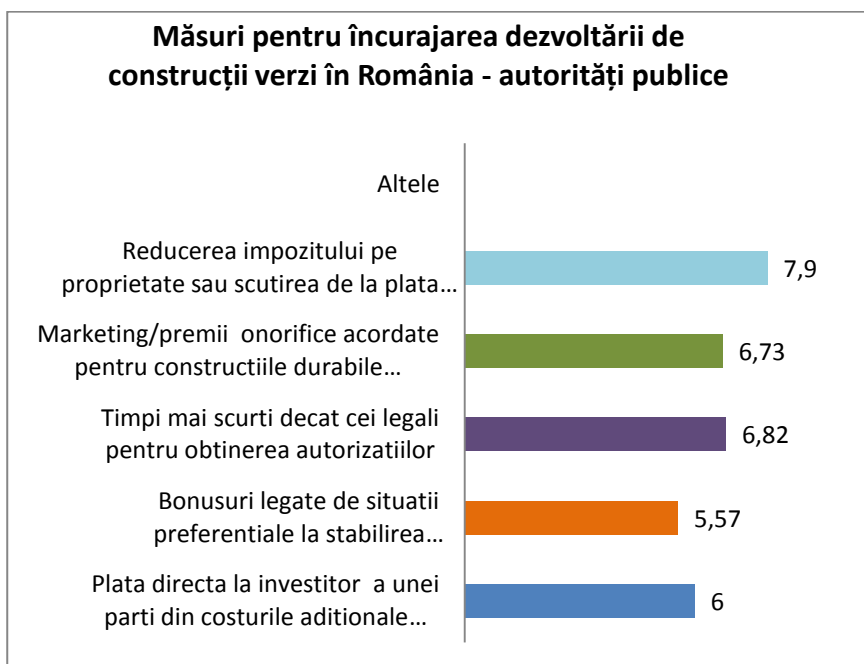
100% din respondenți au declarat că dezvoltarea clădirilor durabile, eficiente energetic ar fi benefică pentru orașul lor. Din aceștia, 95.2% sunt interesați să creeze/ implementeze o strategie la nivel local pentru a atrage investiții în construcții durabile și/sau pentru a recompensa clădirile care ating un înalt grad de eficiență energetică.

Măsurile cele mai relevante și ușor de implementat de către autoritățile publice pentru încurajarea dezvoltării construcțiilor eficiente energetic

Opțiunile prezentate spre votare au fost identice cu cele incluse în chestionarele dezvoltatorilor și arhitecților.

Din voturile obținute – „Reducerea impozitului pe proprietate sau scutirea de la plata acestuia pe o perioadă de timp” a fost identificată drept măsura cel mai ușor de implementat. Imediat după urmează „Timpuri mai scurte decât cei legali pentru obținerea autorizațiilor” și „Marketing, premii onorifice acordate pentru construcțiile durabile dezvoltate.

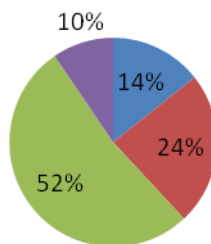
⁴² La Brașov se reduce impozitul pe clădire cu 30% timp de trei ani pentru modernizarea clădirilor atestată de certificatul de performanță energetică înainte și după reabilitare



Un alt aspect important în cadrul chestionarului a fost acela legat de obstacole/ bariere pentru dezvoltarea de construcții verzi, durabile. Autoritățile publice au identificat drept principală barieră „Lipsa de interes a dezvoltatorilor de a construi verde”. O altă barieră identificată a fost lipsa de informare a publicului și necesitatea de training suplimentar pentru reprezentanți ai autorităților publice locale de a putea implementa și evalua măsurile de încurajare adoptate.

Care ar putea fi, în opinia dvs., principalele provocări (obstacole) în adoptarea și implementarea unei strategii pentru atragerea investițiilor în durabilitate în domeniul construcțiilor la nivel local?

- Obținerea unui consens în cadrul Consiliului Local / Județean.
- Necesitatea unei instruirii suplimentare în domeniul evaluării și selectării celor mai bune măsuri pentru a atrage investițiile « verzi ».
- Lipsa de interes din partea dezvoltatorilor pentru a construi, poate mai scump, după criterii suplimentare (eficiența energetică, protecția mediului, durabilitate).
- Altele. (Va rugăm să specificați)



CONCLUZII CHESTIONAR

Există interes din partea dezvoltatorilor și arhitecților să construiască verde. Chiar dacă nu putem generaliza rezultatele chestionarului la nivel întregii piețe a construcțiilor din România, putem spune că, pe termen scurt și mediu, tendința de expansiune a proiectelor verzi este clară.

Există interes și din partea autorităților publice locale de a implementa măsuri menite să încurajeze dezvoltarea de construcții eficiente energetic. Noile prevederi legislative tot mai ambițioase în privința reglementărilor legate de protecția mediului, țintele pe care trebuie să le îndeplinim - legate de nivelul de utilizare a energiei produse din surse regenerabile, nivelul de eficiență energetică precum și necesitatea reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră, precum și oportunitatea stimulării economiei locale vor determina tot mai multe autorități publice locale să acționeze rapid pentru atragerea investițiilor în construcții verzi.

Barierele identificate, cele mai multe legate de lipsa de informare și costuri inițiale ridicate, pot fi înlăturate în timp odată cu dezvoltarea pieței de construcții verzi. Informarea trebuie realizată către toate grupurile implicate (devoltatori, arhitecți, companii de construcție și execuție, autorități publice, furnizori de materiale de construcții, cetățeni). Instruirea, pe lângă partea de informare, este esențială atât în cazul reprezentanților sectorului privat cât și în cadrul autorităților publice. Dacă în sectorul privat instruirea poate fi finanțată și din fonduri proprii⁴³, având în vedere impactul pe care aceasta îl are asupra creșterii gradului de competitivitate și motivația dezvoltatorilor, în cazul autorităților publice se pot accesa cu ușurință fonduri europene pentru creșterea capacității administrative și training.

Dintre măsurile cele mai relevante care ar putea fi implementate pentru încurajarea dezvoltării de construcții eficiente energetic la nivel local au fost identificate de ambele grupuri:

1. Reducerea taxei pe proprietate sau scutirea de la plata acestuia pe o perioadă de timp
2. Timpuri mai scurți decât cei legali pentru obținerea autorizațiilor
3. Bonusuri pentru stabilirea parametrilor tehnici ai clădirii

Partea a doua a raportului analizează fiecare din aceste măsuri în parte și oferă câteva sugestii de „pași următori” care pot fi realizați de autoritățile publice locale pentru a încuraja dezvoltarea de construcții verzi pe plan local și a atrage noi investiții.

⁴³ Există fonduri europene disponibile și pentru reprezentanții sectorului privat

MĂSURI LOCALE CE POT FI APLICATE ÎN ROMÂNIA

La nivel local există două nivele de acțiune pentru promovarea dezvoltării durabile:

- La nivel **strategic**:

Implementarea unor planuri de acțiune privitoare la dezvoltarea sustenabilă a localității – administrațiile locale își asumă un set de angajamente legate de dezvoltarea sustenabilă, creează un nucleu de expertiză locală, pun în operă planuri de dezvoltare durabilă, monitorizează nivelul de îndeplinire a obiectivelor și comunică rezultatele obținute

- La nivel **tactic**:

- Folosirea unor măsuri fiscale locale pentru încurajarea dezvoltării de proiecte sustenabile
- Folosirea normelor de urbanism pentru atingerea unor obiective sociale legate de sustenabilitate, având ca principale instrumente:
 - Bonusul de densitate (density bonus), constând în principal în derogari de la limitările POT și CUT pentru clădirile eficiente energetic (clasa energetică A) și/sau pentru clădirile certificate ca sustenabile sau care îndeplinesc cerințe de sustenabilitate stabilite local – măsură comună în SUA, puțin utilizată în UE
 - Autorizarea accelerată (expedited permitting) – accelerarea procesului de autorizare pentru clădiri eficiente energetic și/sau pentru clădiri verzi certificate
 - Factorul de zonă verde (green area factor) – includerea în planurile de urbanism a factorului de zonă verde (implicând adoptarea unei metodologii de calcul și includerea unor valori minime pentru acest indicator în planurile de urbanism) – măsură comună de exemplu în Germania și în Suedia

STIMULENTE FISCALE/ MĂSURI FINANCIARE

Introducere

Instrumentele fiscale și mecanismele financiare reprezintă una dintre modalitățile cele mai eficiente de încurajare a reducerii consumului de energie, având un efect direct și asupra reducerii emisiilor de carbon. La nivel general se poate face distincția între⁴⁴:

- Taxe pe energie și/sau emisiile de carbon
- Reduceri sau scutiri de taxe
- Taxe/ impunerea unor cheltuieli suplimentare pentru beneficiul cetățenilor
- Subvenții, granturi, credite cu dobânzi subvenționate

⁴⁴ „Assesment of policy instruments for reducing greenhouse gas emissions from buildings” – UNEP-Sustainable Building and Construction Initiative & Central European University, September 2007

Descrierea instrumentelor

Taxele pe energie și pe emisiile de carbon sunt în general eficiente în cazul țărilor dezvoltate. Pot lua forme diferite, în funcție de regulile utilizate în stabilirea prețului la energie pe plan național. Taxele adiționale incluse în prețul energiei pot avea impact asupra reducerilor de emisii de carbon în două feluri: fie încurajează reducerea consumului de energie (dacă sunt resimțite în prețul final suportat de consumator) sau sunt reinvestite de către autoritățile publice în proiecte de eficiență energetică. În țările în curs de dezvoltare, unde prețurile la energie sunt subvenționate de către stat eficiența unor astfel de măsuri e scăzută.

Reducerile sau scutirile de taxe cum ar fi reducerile taxelor pe venit în Franța sau scutiri de TVA pentru anumite produse în Germania sunt foarte eficiente – în unele cazuri având rezultate finale mai bune pentru reducerea consumului de energie și a emisiilor de carbon decât impunerea unor taxe noi. Pentru a fi eficiente reducerile de taxe trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- Să fie aplicate pentru tehnologiile/ proiectele avansate unde costul inițial de achiziție reprezintă o barieră
- Nivelul de reducere/scutire să fie coordonat în funcție de unele criterii de performanță anterior stabilite
- Să fie destul de ridicate/ atractive pentru beneficiari și să fie aplicate pe o perioadă destul de lungă de timp

Taxe/Cheltuieli suplimentare colectate pentru proiecte în beneficiul cetățenilor – sunt aplicate operatorilor de energie și direcționate pentru investiții în proiecte de eficiență energetică. În Brazilia⁴⁵ de exemplu, toți distribuitorii de energie sunt obligați să cheltuiască cel puțin un procent din venit pe proiecte de creștere a eficienței energetice, iar un sfert din această sumă trebuie direcționată către proiecte de eficiență energetică la utilizatorul final.

Subvențiile, granturile sau creditele subvenționate sunt cele mai utilizate instrumente pentru creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor, în special în țările în curs de dezvoltare. Ele sunt foarte importante pentru introducerea de noi tehnologii dar și pentru a acorda posibilitatea cetățenilor cu venituri reduse să investească în lucrări de eficiență energetică. Pot avea rezultate foarte bune dacă sunt combinate cu audituri energetice obligatorii, campanii de conștientizare, training și proiecte demonstrative.

Opțiuni pentru piața din România

La nivel de autorități publice locale în România, instrumentele financiare cele mai la îndemână sunt reducerile de taxe locale. Cele mai relevante taxe locale – pentru sectorul clădirilor, în cazul unor proiecte noi – sunt impozitul pe clădire și impozitul pe teren.

⁴⁵ Idem

În crearea mecanismului trebuie avut în vedere cui se adresează facilitatea și ce impact ar putea să aibă asupra beneficiarului și nivelul de reducere / perioada de scutire a taxei în raport cu nivelul de performanță al clădirii.

Reducerea impozitului pe teren e mai puțin relevantă pentru un dezvoltator care își propune construirea unui proiect verde. Reducerea sau scutirea impozitului pe clădire pentru o anumită perioadă de timp este relevantă în special pentru dezvoltatorii care construiesc clădiri mari de birouri, construcții comerciale sau hoteluri sau pentru dezvoltatorii mici – care urmează să și beneficieze de clădire după construcție și nu au în plan vânzarea imediată a acesteia. Aceștia ar fi motivați să construiască proiecte cu eficiență energetică ridicată⁴⁶ datorită scutirilor sau reducerilor de taxe pe clădire.

Reducerea impozitului pe clădire este mai puțin relevantă pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale care urmează să vândă imediat unitățile construite. Transferarea beneficiului către cumpărător, în cazul proiectelor rezidențiale ar avea din nou, un impact redus, având în vedere că impozitul pe locuință în cazul persoanelor fizice este relativ scăzut.

Conform Codului fiscal⁴⁷ autoritățile publice locale pot acorda atât scutiri ale impozitului pe clădire cât și reduceri ale acestuia.

Un alt tip de instrument financiar, la îndemâna autorităților publice locale, este reducerea taxei pentru obținerea Autorizației de construcție. Costul acesteia este semnificativ și suportat integral de către dezvoltator, indiferent de ce urmează să se întâmple cu construcția după dezvoltare (operare de către dezvoltator sau vânzare). Prin urmare reducerea semnificativă a taxei pentru obținerea autorizației de construcție este un stimulent care ar încuraja orice dezvoltator să ia în considerare creșterea eficienței energetice în proiectul de construcție.

Implementare

Primul pas ar fi definirea stimulentele financiare (reducere impozit și/sau reducerea taxelor de autorizare) în raport cu gradul de performanță al proiectului.

Ca și punct de început se poate realiza un pachet de stimulare financiară pentru proiectele care ating clasa energetică A – conform certificatului de performanță energetică verificat la recepția clădirii. În cazul proiectelor care depășesc clasa energetică A și/sau utilizează și soluții de producere a energiei din surse regenerabile reducerile/scutirile aplicate ar putea fi mai mari sau aplicabile pe o perioadă mai îndelungată (în cazul reducerii impozitului pe clădire).

Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România

În cadrul grupului de discuții organizat de RoGBC împreună cu Badea Clifford Chance au rezultat următoarele concluzii:

⁴⁶ Cel puțin clasa energetică A

⁴⁷ Legea 343/2006 actualizată 2009 – Art. 285

Avantaje:

- Stimulentele financiare – cele mai relevante tipuri de măsuri pentru dezvoltatori/arhitecți și beneficiari finali
- Dintre măsurile disponibile la nivelul autorităților publice locale cele mai atractive au fost reducerea impozitului pe clădire și a taxei autorizației de construcție
- Reducerea taxei de autorizare se poate realiza la regularizare și în același timp se poate verifica și dacă performanța declarată inițial a fost îndeplinită
- Reducerile de taxe la nivel local (impozitul pe clădire) – impact mai mare asupra dezvoltatorilor de clădiri de birouri și spații comerciale (valoarea clădirii mai mare; beneficiul este atractiv și pentru cumpărător / cel care utilizează clădirea, impozitul în cazul persoanelor juridice fiind mai mare)

Dezavantaje:

- Reducerile de taxe la nivel local trebuie completate de reduceri ale taxelor pe profit, TVA⁴⁸
- Impactul reducerii impozitului pe clădire pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale este foarte mic (dreptul de proprietate este imediat transferat persoanelor fizice pentru care nivelul impozitului este oricum scăzut); trebuie construite mecanisme financiare de stimulare diferite
- Alt stimulent care ar putea avea impact – posibilitatea ca investitorii să își poată deduce imediat costul echipamentelor/ soluțiilor de producere a energiei din surse regenerabile – măsură care trebuie adoptată la nivel central



Discuții în cadrul seminarului organizat de RoGBC și Badea Clifford Chance

⁴⁸ Aceste tipuri de reduceri trebuie fixate/stabilite de la nivel central

BONUSUL DE DENSITATE (DENSITY BONUS) ⁴⁹

Introducere

În SUA, municipalitățile au implementat bonusuri de înălțime, bonusuri privind POT și CUT, reduceri privind cerințele de peisagistică și luarea în considerare a acoperișurilor verzi ca spațiu verde în schimbul atingerii unor nivele de certificare verde a clădirilor. Aceste programe sunt deosebit de atractive pentru dezvoltatori și pentru proprietari în orașele și zonele în care cererea de spații locuibile este ridicată. Spațiile suplimentare rezultate măresc profiturile dezvoltatorilor și proprietarilor și reducerea costurilor de transfer este convertită în stimulente pentru cumpărători. Programele de tip density bonus sunt valoroase deoarece dezvoltatorii au interesul de a maximiza suprafața utilă a proiectelor pentru a-și mări profitabilitatea. Pentru ca aceste programe să fie eficiente, bonusul de densitate trebuie să fie asociat unor cerințe cuprinzătoare de sustenabilitate iar bonusul respectiv să fie acordat în exclusivitate pentru acest tip de cerințe.

Descrierea instrumentului

Un bonus de densitate este un instrument bazat pe stimulente, care permite dezvoltatorilor să mărească dezvoltarea spațiului aprobat al unei proprietăți în schimbul ajutorii comunității să își atingă unele obiective de politică publică. Creșterea densității dezvoltării se poate concretiza în mărirea suprafeței sau în creșterea numărului de unități dezvoltate. Acest instrument este eficient în zonele în care presiunea cererii este ridicată și unde disponibilitatea terenurilor pentru construcție este limitată, sau atunci când stimulentele oferite sunt mai atractive decât opțiunile alternative de dezvoltare.

Scop

Protecția mediului

Un bonus de densitate este în general oferit pentru a promova conservarea și îmbunătățirea resurselor naturale și a spațiului liber. O comunitate poate accepta ca un dezvoltator să construiască mai multe unități decât este permis în mod normal într-o zonă dată în schimbul protecției spațiilor verzi sau prin operarea unor îmbunătățiri de mediu precum peisagistica, ori dezvoltarea unui colț de natură în cadrul terenului unui proiect. Această tehnică poate fi folosită pentru a proteja pământul pe o proprietate pe care are loc o dezvoltare sau pe o altă proprietate.

Locuințe la prețuri reduse

Bonusurile de densitate sunt oferite adesea pentru a mări disponibilitatea de locuințe accesibile ca preț pentru persoane cu venituri mici sau pentru vârstnici. Hotărârile consiliilor locale de acordare a bonusurilor de densitate permit dezvoltatorilor să crească suprafața construită ori numărul de unități dacă aceștia acceptă să limiteze chiriile sau prețurile de vânzare pentru un anumit număr de unități cu destinație socială (familii cu venituri mici, vârstnici). Cash-flow-ul suplimentar provenit de la unitățile provenite din bonus compensează reducerea veniturilor pentru unitățile cu destinație socială.

⁴⁹ The American Institute of Architects (AIA): Local Leaders in Sustainability - Green Incentives, 2008

Implementare

Bonusurile de densitate sunt în mod tipic legate de planurile de urbanism zonal sau de detaliu. Sunt trei pași principali pentru crearea bonusurilor de densitate:

1. **Definiți scopul pentru care se acordă bonusul de densitate.** — scopurile și obiectivele pentru care se acordă bonusurile de densitate privesc protecția spațiilor deschise, agricultura sau vestigiile istorice, crearea unei facilități de genul unui colț de natură sau a unui spațiu public sau asigurarea de locuințe sociale.
2. **Identificați zona în care sunt permise bonusurile.** — trebuie identificate zonele care corespund obiectivelor programului. Dacă scopul programului este creșterea densității în apropierea coridoarelor de tranzit, terenurile la care se aplică vor trebui să corespundă acestei destinații. Dacă scopul este mărirea numărului de locuințe accesibile ca preț în localitate, fără preferință de zonă, atunci toate terenurile pot fi adecvate. Zonele identificate vor fi marcate în mod specific în planurile de urbanism general, zonal și de detaliu.
3. **Dezvoltați politicile specifice pentru care sunt acordate bonusurile.** — un document scris descriind politicile specifice trebuie să însoțească fiecare zonă identificată pe hartă. Descrierea politicilor aplicabile unei zone sau a unui teren trebuie să precizeze creșterea de densitate acceptată. Dacă există resurse ce trebuie protejate, trebuie menționate înlesnirile oferite de administrația locală. Dacă trebuie create anumite facilități sau amenajări, trebuie precizate cerințele și standardele aplicabile pentru design, construcție și locație. Pentru locuințe sociale, criteriile trebuie să includă numărul și/sau procentul unităților cu această destinație care sunt necesare pentru acordarea bonusului, tipul de locuințe (unifamiliale, duplex, multifamiliale), limitele de venit, prețul de vânzare sau limitele impuse chiriilor.

Administrare

Dezvoltatorii interesați să obțină un bonus de densitate trebuie să se întâlnească cu personalul competent din cadrul administrației locale pentru a putea ști dacă propunerea lor se va califica pentru bonusul de densitate. Personalul va verifica planul sitului înainte de a aproba proiectul, pentru a se asigura că acordarea bonusului nu afectează în mod negativ proprietățile adiacente din zonă și că sunt disponibile utilitățile necesare unităților adiționale ce urmează a fi construite. Pământul păstrat pentru protecția mediului, pentru zone tampon, pentru spații verzi, sau pentru pasaje trebuie să aibă înregistrate înlesnirile și restricțiile înaintea începerii construcției, pentru a se asigura că nu vor fi folosite în alte scopuri. Unitățile create pentru locuințe sociale vor trebui monitorizate sau restricționate pe întreaga durată a programului pentru a asigura caracterul accesibil și satisfacerea cerințelor. Personalul va monitoriza eligibilitatea și prețurile de vânzare și de închiriere pentru a asigura respectarea restricțiilor stabilite. Respectarea regulilor trebuie întărită prin amenzi. Este de luat în calcul ca ONG-uri specializate să preia de la primărie sarcina administrării parcului de locuințe sociale.

*Argumente pro și contra*⁵⁰

Costurile financiare și de personal necesare pentru implementarea instrumentului

Nu există costuri directe pentru comunitate, cu excepția personalului sau timpului de consultanță necesar pentru setarea și administrarea programului. Personal suplimentar este necesar în cazul în care comunitatea decide să monitorizeze un program de locuințe sociale.

Acceptarea de către public – Percepția pozitivă sau negativă a publicului privitoare la instrument

În general, publicul acceptă mărirea densității într-o zonă, dacă ea este însoțită de protejarea unei resurse, de crearea unei utilități publice, sau de oferirea de locuințe sociale. Este important ca bonusul de densitate să fie legat în mod direct de scopurile și obiectivele unui plan cuprinzător și ca publicul să fie consultat atunci când este stabilit proiectul, pentru a mări gradul de acceptare a acestuia.

Acceptarea politică – Voința politicianilor de a implementa instrumentul

Oficialii aleși acceptă acest instrument dacă alegătorii percep valoarea resursei care trebuie protejată sau a utilității publice ce va fi generată, ori dacă astfel se asigură respectarea unor cerințe legate de protecția socială ori protecția mediului.

Echitate – Corectitudine față de părțile implicate în ce privește costurile și consecințele

Acest instrument este perceput ca fiind corect, întrucât comunitatea locală își atinge un scop planificat cu costuri mai mici, iar dezvoltatorul își recuperează orice costuri adiționale datorate cerințelor suplimentare pe seama numărului mărit de unități disponibile pentru închiriere sau vânzare.

Administrare – Nivelul de complexitate pentru managementul, menținerea și monitorizarea instrumentului

Este necesar ca o persoană competentă să verifice planurile sitului înainte de construcție și să se asigure că spațiul prezervat este protejat legal și/sau că utilitatea publică ce face obiectul programului este construită și administrată de persoana juridică potrivită. Personal suplimentar este necesar dacă comunitatea decide să monitorizeze un program de locuințe sociale.

Scală

Acest instrument este utilizat în general la nivel de localitate, dar ar putea fi folosit la o scară mai largă dacă problemele legate de impozitare și de livrarea serviciului pot fi rezolvate.

Modele de succes - Bonusul de densitate este un instrument folosit în mod curent în SUA. Întrucât modelul este deja generalizat, faza modelelor individuale de succes este deja depășită. Modelul creat este probat în timp și replicabil ca atare. Cităm între orașele care utilizează acest instrument: Glendale și Sunnyvale (California), Bloomington (Indiana), Bloomington și Minneapolis (Minnesota), Portland City

⁵⁰ Center for Land Use Education: Planning Implementation Tools: Density Bonus, 2005

(Oregon), Nashville-Davidson (Tennessee), Arlington CDP (Virginia) și Seattle (Washington).

În Europa, bonusul de densitate pare mai puțin utilizat și nu pare individualizat și teoretizat în maniera din SUA. Este evident că implementarea unor cerințe de urbanism presupune un gen de negociere între dezvoltator și autoritățile locale în mare măsură similar cu bonusul de densitate, dar într-o manieră mai puțin vizibilă și mai puțin transparentă.

Opțiuni disponibile pentru piața locală

Mecanismul bonusului de densitate, descris în detaliu în paginile de mai sus, poate fi transpus cu relativă ușurință în România.

Pentru simplitate, în România, bonusul de densitate (density bonus) ar putea consta în principal în derogări de la limitările P.O.T. și C.U.T. pentru clădirile eficiente energetic (clasa energetică A) și/sau pentru clădirile certificate ca sustenabile în cadrul schemelor de certificare voluntară acceptate internațional (LEED și BREEAM) sau care îndeplinesc cerințe de sustenabilitate stabilite local.

Odată cu publicarea metodologiei unice europene de stabilire a performanței integrate de mediu a construcțiilor, această metodologie va putea fi folosită pentru evaluarea rezultatului în cadrul bonusului de densitate.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. precizați în certificatul de urbanism determină în mod sintetic densitatea maximă posibilă a unei dezvoltări imobiliare. Utilizarea lor în practica curentă îi recomandă pentru stabilirea facilităților oferite dezvoltatorilor în cadrul instrumentului density bonus. Definițiile acestor indicatori de urbanism se regăsesc mai jos:

P.O.T - Procentul de Ocupare a Terenului

Procentul de Ocupare a Terenului exprimă raportul dintre Suprafața Construită la Sol (SC) și Suprafața Terenului considerat (S) înmulțit cu 100 (exemplu: POT = 25%). P.O.T-ul generează astfel suprafața construită la sol maxim posibilă raportată la suprafața terenului (exemplu: în cazul în care prin Certificatul de Urbanism se specifică un POT de 25%, atunci vom putea construi pe un sfert din suprafața terenului).

Procentul de Ocupare a Terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează a fi amplasată construcția și în funcție de condițiile de amplasare în teren.

Procentul de Ocupare a Terenului se completează cu Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T), cu Regimul de Aliniere la stradă și cu Regimul de Înălțime, și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor, de care orice proprietar și orice arhitect trebuie să țină cont.

C.U.T - Coeficientul de Utilizare a Terenului

Coeficientul de Utilizare al Terenului exprimă raportul dintre Suprafața Construită Desfășurată a tuturor nivelurilor (SD) și suprafața terenului (S).

Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România

În cadrul seminarului organizat de Romania Green Building Council, cu asistența companiei Badea Clifford Chance au rezultat următoarele comentarii:

Avantaje

- Instrumentul apelează la indicatori uzuali din cadrul planurilor de urbanism, deci poate fi ușor integrat în practica autorităților locale
- Aplicabilitatea instrumentului poate fi maximizată prin existența unor soluții integrate de transport public și transport alternativ
- Volumul suplimentar de activitate la nivelul administrației locale ar putea fi mai bine acoperit în perioada de criză economică și financiară actuală

Dezavantaje

- Bonusul de densitate concurează în privința rezultatului final cu unele acte de corupție sau de trafic de influență



- Aplicabilitatea instrumentului în orașele mari poate fi limitată, datorită faptului că planurile de urbanism includ adesea valorile cele mai mari acceptabile pentru POT și CUT
- Uneori creșterea valorilor maxime ale CUT poate fi neatractivă pentru dezvoltatori – costuri suplimentare legate de spațiile de parcare, regulamente diferite de construcție pentru clădirile mai înalte de 28 m, etc
- Aplicabilitatea instrumentului este mai mare la dezvoltări noi, decât la zone cu construcții deja existente

ACCELERAREA PROCESULUI DE AUTORIZARE A CONSTRUCȚIILOR (EXPEDITED PERMITTING) ⁵¹

Introducere

Când dezvoltatorilor li se cere să obțină aprobări de la o întreagă rețea de agenții, înainte de începerea lucrărilor de construcție – aceste agenții având propriul orar de funcționare și propriul set de proceduri organizaționale – întârzierile ce rezultă pot determina creșteri ale prețurilor de vânzare sau de închiriere ale noilor locuințe.

Eventuale cerințe învechite din planurile de urbanism și existența unor eventuale alte politici legate de locația respectivă pot face ca dezvoltarea imobiliară să devină inutil de complicată, implicând întârzieri și incertitudini.

Accelerarea procesului de autorizare a construcțiilor (expedited permitting) se adresează acestor obstacole prin restructurarea procesului de autorizare, având drept scop creșterea eficienței, generarea unui cadru previzibil și reducerea costurilor atât în sectorul public cât și în cel privat, fără ca protecția sănătății, siguranței și și bunăstării publicului general.

Descrierea instrumentului

Autoritățile locale accelerează procesul de autorizare a construcției în schimbul unui angajament al dezvoltatorului privitor la atingerea unor obiective de sustenabilitate la nivelul construcțiilor pe care intenționează să le dezvolte într-un anumit sit.

Scop

Accelerarea proceselor de autorizare a construcțiilor permite autorităților locale o creștere a veniturilor din taxe, furnizând în același timp dezvoltatorilor o resursă valoroasă.

Implementare

Eforturile de accelerare a procesului de autorizare a construcțiilor se concentrează pe remedierea deficiențelor administrative care produc întârzieri în procesul de dezvoltare. Aceste întârzieri sunt adesea rezultatul unui cumul de reglementări bine-intenționate, care conduc însă la un context disfuncțional, ce prelungeste în mod inutil procesul de autorizare.

Instrumentul poate presupune reorganizarea și/sau suplimentarea personalului implicat, ca și necesitatea efectuării unui training privind clădirile sustenabile și privind sistemele de rating pentru acestea.

⁵¹ The American Institute of Architects (AIA): Local Leaders in Sustainability - Green Incentives, 2008

Administrare

Instrumentul poate genera o serie de costuri indirecte pentru autoritățile locale (training, suplimentare de personal), care vor fi compensate prin aplicarea unor taxe de urgență.

Autoritățile locale pot renunța la aplicarea unor taxe de urgență în condițiile în care accelerarea procesului de autorizare a construcțiilor este acordată numai pentru construcții care satisfac obiective importante ale polițiilor locale: eficiență energetică, impact redus asupra mediului, obiective sociale sau legate de dezvoltarea durabilă, etc.

Argumente pro și contra

Accelerarea procesului de autorizare a construcțiilor și de obținere a certificatelor de urbanism îi poate ajuta pe dezvoltatorii de clădiri sustenabile să facă economii semnificative de timp și de bani.

Instrumentul poate presupune reorganizarea personalului competent, ori poate genera o serie de costuri indirecte pentru autoritățile locale, dar, dincolo de acest impact imediat, un asemenea program conduce la economii importante atât pentru administrația locală, cât și pentru arhitecții și dezvoltatorii implicați în proiect.

Dezvoltatorii își exprimă îngrijorarea că multe comunități au nevoie să își suplimenteze personalul implicat în autorizarea construcțiilor pentru ca aceste programe să poată funcționa la întregul lor potențial. O altă problemă este necesitatea ca personalul să aibă o bună cunoaștere a sistemelor de rating verde utilizate local.

Modele de succes

Există cerințe de politică europeană privitoare la accelerarea procesului de autorizare a construcțiilor, legate de eficiența energetică și de energiile regenerabile ⁸.

Cele mai notabile modele de succes legate de folosirea acestui instrument în implementarea unor politici legate de dezvoltarea durabilă vin din SUA: orașele Scottsdale (Arizona), Anaheim, Mission Viejo, Oakland, Riverside, Ventura, San Diego, San Francisco și Santa Cruz (California), Gainesville (Florida), Chicago (Illinois) și Seattle (Washington) ¹¹.

Opțiuni disponibile pentru piața locală

Există un context internațional, în care accelerarea procesului de autorizare a construcțiilor este privită ca producând efecte favorabile la nivel comunitar, și contextul național, în care beneficiem de determinări legale de natură să prevină încetinirea acestui proces.

În general, accelerarea procesului de autorizare a construcțiilor este privită ca generator de venituri suplimentare pentru autoritățile locale, pe seama unor taxe de urgență, condiționate de natura sustenabilă a proiectului, implicând deci un set de condiții pe care dezvoltatorul să le îndeplinească pentru a beneficia de acest instrument.

Întregul mecanism trebuie să beneficieze de un cadru corect și transparent. Trebuie definite într-un document public condițiile în care la nivel local o dezvoltare imobiliară beneficiază de accelerarea procesului de autorizare și zonele la care acestea se aplică. Aceste condiții trebuie în mod normal să fie consistente cu strategiile și măsurile dintr-un plan de dezvoltare sustenabilă a localității, aprobat în

prealabil.

De exemplu, procesul de autorizare este accelerat, dacă dezvoltatorul se angajează să construiască o construcție cu eficiență energetică A într-o zonă municipală centrală, sau dacă dezvoltatorul folosește acoperișuri verzi la construcții din zone determinate ale localității (de exemplu, zone cu pante marcate, ori zone cu cotă joasă, ori cu regim mic de înălțime, aflate la limita unor zone cu regim de înălțime ridicat, etc.) ori dacă obține un procent determinat din consumurile energetice ale construcției din surse regenerabile, etc.

Angajamentul dezvoltatorului trebuie întărit prin posibilitatea aplicării unor penalități în caz de neconformitate la recepția finală a construcției, iar autoritățile publice locale trebuie să îl asigure pe dezvoltator privitor la termenul accelerat de autorizare, cu condiția prezentării unei documentații adecvate și a conformității proiectului cu cerințele ce fac obiectul tranzacției.

Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România

În cadrul seminarului organizat de Romania Green Building Council, cu asistența companiei Badea Clifford Chance au rezultat următoarele comentarii:

Avantaje:

- Util de aplicat în România în contextul în care termenii legali de obținere ai autorizațiilor de construcție sunt frecvent depășiți
- Implementarea mai rapidă a proiectului pentru dezvoltator (obținerea mai rapidă autorizațiilor) poate avea chiar efect de stimulant financiar (de dezvoltatorul poate termina și vinde proiectul mai repede)



- Este viabilă chiar și perceperea unor taxe suplimentare “de urgență” de către autoritățile publice locale pentru accelerarea procesului de obținere a autorizațiilor și taxele percepute pot fi utilizate pentru instruirea personalului din autoritatea publică locală

- Necesitatea stabilirii unor criterii clare pentru acordarea beneficiilor (ce caracteristici de sustenabilitate – ex. Nivel performanță energetică – trebuie să îndeplinească proiectul pentru a beneficia de procedura accelerată de autorizare)
- Soluție de implementare - verificatorii de proiecte ar trebui fie (i) să lucreze în paralel cu arhitecții care pregătesc proiectele –acest lucru ar determina scurtarea termenelor de autorizare, fie (ii) să fie eliminați, iar răspunderea pentru proiecte să revină doar arhitecților care întocmesc proiectele

Dezavantaje:

- Poate încuraja acte de corupție
- Lipsa de instruire specială a personalului angajat pentru verificarea unui proiect verde – poate genera probleme la implementare
- Abrogarea recentă a prevederilor din Legea 50/1991 care reglementau birourile unice prin intermediul cărora se obțineau avizele necesare executării lucrărilor de construcții în locul solicitantului, prin comunicări între autoritățile locale – pas înapoi pentru implementarea unei măsuri de accelerare a obținerii autorizațiilor de construcție la nivel local

GREEN AREA FACTOR ⁵²

Introducere

Un obiectiv al indicatorilor de urbanism uzuali, dincolo de asigurarea unor cerințe minime de intimitate, de vedere și de iluminare naturală, îl reprezintă prezervarea, într-o anumită măsură, a unui ecosistem viabil în perimetrul comunității. În România, un fenomen indezirabil și necontrolat îl reprezintă proliferarea „pajiștilor de beton”, care aduce multiple deservicii comunităților, de la scăderea calității vieții și a atractivității turistice a zonei, până la supraîncărcarea rețelelor de utilități sau crearea unui microclimat nefavorabil. Factorul de zonă verde (green area factor) este un indicator inovativ care se adresează în mod direct acestei probleme.

Descrierea instrumentului

Factorul de zonă verde (green area factor), uneori numit și factor de biotop (Biotope Area Factor – BAF) este un instrument care poate fi utilizat pentru măsurarea suprafeței de teren eficiente ecologic din cadrul unei dezvoltări imobiliare. Zona de teren eficientă ecologic este definită ca suprafața care contribuie într-o oarecare măsură la funcționarea ecosistemului, prin asigurarea unui habitat și prin drenarea apei pluviale.

Suprafețelor acoperite cu iarbă, pietriș, vegetație, acoperișurilor verzi și cursurilor sau oglinzilor de apă li se atribuie un scor bazat pe gradul în care acestea participă la funcționarea ecosistemului. De

⁵² Database 'SURBAN - Good practice in urban development', sponsored by: European Commission, DG XI and Land of Berlin, 2009

exemplu, o suprafață de beton sau de asfalt va avea scorul 0.0, în timp ce un acoperiș verde va primi un scor de 0.7, iar o suprafață acoperită cu vegetație va primi scorul cel mai înalt, respectiv 1.0. Se face produsul scorurilor cu suprafețele la care acestea se aplică și, prin însumarea rezultatelor, se obține suprafața zonei ecologic-eficiente. Suprafața zonei ecologic-eficiente se raportează la suprafața totală a dezvoltării, iar rezultatul obținut reprezintă factorul de zonă verde (green area factor).

Scop - Acest instrument suplimentează cerințele de urbanism, asigurând menținerea în mediul urban a unor zone ecologic-eficiente. Implementarea unor cerințe minime pentru factorul de zonă verde (green area factor) sprijină biodiversitatea, reduce impactul precipitațiilor asupra rețelelor de canalizare, reduce efectul de insulă de căldură (heat island) în mediul urban, în ultimă instanță contribuind la creșterea calității vieții în cadrul comunității în care se aplică. Indicatorul ajută urbanistii să controleze destinația suprafețelor neocupate de construcții, putând combate eficient proliferarea necontrolată în intravilan a „pajiștilor de beton”. Utilizarea acestui instrument favorizează de asemenea introducerea acoperișurilor și fațadelor verzi, cu toate consecințele favorabile ce decurg de aici: biodiversitate, eficiență energetică, combaterea efectului de insulă de căldură, peisagistică, etc.

O consecință directă a utilizării factorului de zonă verde (green area factor) la nivelul unei comunități o reprezintă o disponibilitate mărită de biomasă, care reprezintă o resursă de energie regenerabilă valoroasă.

Implementare

Implementarea acestui instrument presupune suplimentarea cerințelor uzuale de urbanism cu cerințe minime pentru factorul de zonă verde (green area factor).

Planurile de urbanism din zonele în care s-a decis aplicarea acestor cerințe vor fi actualizate, iar certificatele de urbanism vor conține cerințe privind valorile minime acceptate pentru dezvoltarea imobiliară.

Dezvoltatorii sunt liberi să aplice orice tip de măsuri pentru conformarea cu cerințele minime ale acestui indicator.

Utilizarea la scară largă a acestui instrument presupune în general personal suplimentar, nu numai pentru etapa de autorizare a construcțiilor, ci și pentru verificarea în teren a conformității. Costurile suplimentare ce decurg pot fi compensate prin consecințele economice legate de creșterea atractivității zonei și de creșterea calității vieții la nivelul comunității ce a adoptat acest sistem.

Administrare

Spre deosebire de indicatorii de urbanism uzuali, influențați mai ales prin activități de construcție, factorul de zonă verde (green area factor) poate fi modificat prin amenajări, mai greu de monitorizat. Instrumentul presupune deci personal suplimentar, mai ales pentru verificarea în teren a respectării valorilor minime aprobate.

Argumente pro și contra

În procesul de adoptare a acestui instrument, se negociază un grup de avantaje legate de calitatea vieții și de atractivitatea, inclusiv turistică, a zonei, cu consecințele socio-economice ce decurg de aici, contra unor costuri mărite cu personalul, necesare implementării.

Pentru dezvoltatori, instrumentul apare ca o cerință suplimentară, atrăgând eventual costuri suplimentare, dar totodată, prin îmbunătățirea calității mediului și prin avantaje legate de peisagistică, este stimulată și cererea, astfel încât proprietățile să poată fi vândute sau închiriate mai repede și la prețuri mai bune.

Pe termen mediu și lung, comunitatea beneficiază în mod indiscutabil de avantaje vizibile.

Modele de succes - Reunificarea Germaniei a avut un efect contrastant în Berlin. Berlinul de Est avea un nivel foarte bun de preservare a vegetației și beneficia de avantajul unor ecosisteme funcționale extinse, prin contrast cu Berlinul de Vest, în care, inclusiv pe fondul problemelor legate de blocada sovietică, vegetația urbană era în mod sever compromisă. Problema a fost abordată în mod responsabil și s-a decis introducerea unui indicator de urbanism inovativ, factorul de zonă verde (green are factor), ca mijloc de preservare a zonelor ecologic-eficiente din Berlinul de Est și de extindere a acestora în Berlinul de Vest. Aplicarea modelului s-a dovedit viabilă în timp, creând un modul de succes replicat ulterior de multe alte municipalități, precum Malmö și Augustenborg în Suedia sau Western Harbor în SUA.

Opțiuni disponibile pentru piața locală

Orașele mari din România pot replica acest model și își pot accelera curba de învățare prin schimburi de experiență cu autoritățile locale din Berlin, Malmö și Augustenborg.

Localitățile mai mici, care datorită restricțiilor bugetare nu au această posibilitate, pot organiza grupuri de lucru în departamentele de urbanism, dezvoltând metodologii proprii, verificate prin simulări și actualizate în timp prin practică, putând deveni în timp chiar surse de know-how pentru autoritățile locale din alte localități.

Principiile clare și simplitatea metodologiei permit inițierea unor studii pilot, prin modificarea planului de urbanism zonal într-o arie limitată, cu o susceptibilitate de eroare relativ redusă. În măsura succesului, modelul poate fi ulterior generalizat și aplicat la scară largă.

În special localitățile motivate în dezvoltarea turistică au interesul de a promova un asemenea instrument, dar și municipalitățile interesate să crească atractivitatea unei zone determinate, mai ales în situația în care există un potențial ridicat de dezvoltări imobiliare noi.

Comentarii legate de aplicabilitatea instrumentului în România

În cadrul seminarului organizat de Romania Green Building Council, cu asistența companiei Badea Clifford Chance au rezultat următoarele comentarii:

Avantaje

- Factorul de zonă verde reprezintă un instrument mai flexibil decât reglementările actuale care normează procentul minim de zonă verde din cadrul unei dezvoltări imobiliare, în condițiile în care definiția legală a zonelor verzi ca teren nederanjat este limitatoare și rigidă
- Există necesitatea și oportunitatea implementării instrumentului în România
- Instrumentul ar putea fi aplicat și dezvoltărilor și construcțiilor existente, prin cuplarea cu un instrument fiscal
- Volumul suplimentar de activitate la nivelul administrației locale ar putea fi mai bine acoperit în perioada de criză economică și financiară actuală



Dezavantaje

- Există factori suplimentari care ar trebui luați în considerare în definirea unor cerințe de urbanism legate de spațiile verzi și peisagistică, sau de zona de biotop eficientă din cadrul unei dezvoltări imobiliare, care să moduleze legislația curentă sau folosirea factorului de zonă verde, cum ar fi: orientarea terenului, nivelele de însorire, destinația construcției, conectivitatea cu alte zone ecologic eficiente, etc.

PAȘI URMĂTORI - CUM SĂ REALIZĂM O STRATEGIE LA NIVEL LOCAL?

Există un număr de pași esențiali⁵³ prin care o municipalitate poate iniția un program de sustenabilitate a comunității, deși nu există propriu-zis o rețetă unică. Autoritățile locale pot dirija procesul prin pârgھیile locale de care dispun, ori procesul poate avea loc prin implicarea comunității, poate surveni atât de sus în jos cât și de jos în sus.

Mai jos sunt menționați 10 pași care trebuie luați în considerare. Scopul acestor 10 pași este asigurarea diferitelor unități teritoriale cu setul de măsuri care trebuie întreprinse pentru prezervarea opțiunilor generațiilor viitoare, pentru creșterea calității vieții și pentru asigurarea sănătății oamenilor, economiei și mediului, acum și în viitor.

1. Stabiliți un grup de lucru/comitet/grup de studiu/echipă verde

- Scop: dezvoltarea de recomandări cu privire la comunitatea sustenabilă pentru a fi luate în considerare de oficialii aleși.
- Constituirea grupului: includerea unei reprezentări largi incluzând oameni de afaceri, furnizori de utilități, arhitecți, ingineri, experți în energie, experți în eliminarea deșeurilor, fermieri, ONG-uri locale din domeniul mediului, funcționari din administrația locală, oficiali locali, localnici, agenții sociale locale, școli, grupări religioase, universități, colegii tehnice, etc.
- Proces: evaluarea situației curente – identificarea inițiativelor verzi existente; identificarea domeniilor cheie și a oportunităților; identificarea lipsurilor și a obstacolelor; dezvoltarea unei declarații privind viziunea și a obiectivelor principale; recomandări privind acțiunile pe baza obiectivelor.

2. Adoptați o rezoluție formală privitoare la angajamentul de a deveni o comunitate sustenabilă

3. **Adoptați principiile sau cadrul pentru sustenabilitate.** De exemplu, acest ghid respectă principiile The Natural Step ca un cadru pentru sustenabilitate.

4. **Stabiliți un comitet permanent** sau o comisie de specialitate pentru a supraveghea implementarea programului de sustenabilitate comunitară și pentru a dezvolta un plan strategic de sustenabilitate comunitară. Luați în considerare un comitet din 12-15 membri, cu termene și mandate în acord cu planul de implementare.

5. **Înființați un departament, reconfigurați departamentele existente sau numiți ori angajați un director de dezvoltare sustenabilă.** Scopul acestui „birou de dezvoltare sustenabilă” este de a implementa planul strategic de sustenabilitate, de a face cu discernământ investițiile necesare și de a

⁵³ “The Natural Step” – metodologie adoptată de numeroase eco-municipalități din Europa și SUA

coordona programul cu diferitele departamente. Includeți câte un reprezentant din fiecare departament, care să devină persoana de contact ”verde” din cadrul acestuia.

6. Educați și asigurați training-ul personalului și oficialilor din cadrul departamentelor privitor la dezvoltarea sustenabilă. Acest pas este important pentru crearea capacității organizaționale de conducere prin exemplu și de tranziție către sustenabilitate. Educația este de asemenea esențială pentru integrarea sustenabilității în cultura autorităților.

7. Inițiați demonstrații. Fie transformați inițiativele existente în exemple de sustenabilitate, fie inițiați noi proiecte care să demonstreze principiile sustenabilității. Acest pas asigură personal cu experiență în planificarea și procesul decizional sustenabil și în practicile verzi, permite leadership prin demonstrarea progreselor și a succesului și asigură modelele și succesele locale pentru sectoarele public și privat pentru a încuraja adopția și a determina emulație.

8. Adoptați contabilitatea costurilor totale (Full Cost Accounting). Full Cost Accounting, sau “FCA”, este analiza tuturor costurilor, ca și a avantajelor tuturor alternativelor propuse, și prezentarea acestora în fața decidenților. În FCA, “cost” nu înseamnă numai costul monetar al organizației care ia decizia. El include de asemenea costurile sociale și de mediu ale tuturor celor afectați de decizie. Acest proces poate fi util în mod special agențiilor guvernamentale ce reprezintă o varietate de interese, atunci când decid cum să aloce fondurile publice și/sau alte resurse. Organizațiile care folosesc FCA au înregistrat în general economii bugetare. FCA permite evitarea „externalizării” costurilor. În contextul procesului decizional la nivelul autorităților locale, o decizie care nu ar crea costuri directe pentru decident, ori pentru departamentul sau programul său, poate adesea crea costuri suplimentare pentru un alt departament sau program, care vor determina în ultimă instanță costuri pentru comunitate, luată ca întreg.

FCA trebuie în mod normal să includă:

- Costuri inițiale (front-end costs) de engineering și site planning
- Costuri operaționale directe și indirecte:
 - *Costuri directe* – costuri cu serviciile specifice, cu salariile, cu terții, dobânzi la împrumuturi
 - *Costuri indirecte* – costuri de susținere a afacerii cum ar fi cele legate de achiziții, administrare, legale, mentenanța flotei
- Costuri finale (back-end costs) precum cele legate de dezafectarea unei facilități la sfârșitul perioadei sale de viață, cheltuieli după dezafectare și monitorizare

9. Măsurați, urmăriți, înregistrați și raportați progresele și rezultatele. Poți îndeplini ceea ce poți măsura. Autoritățile locale pot demonstra leadership prin evaluarea și prin îmbunătățirea continuă a contribuției lor la dezvoltarea sustenabilă a comunității. Indicatorii de sustenabilitate sunt legați de obiectivele comunității sustenabile și măsoară progresele în îndeplinirea acestor obiective. Procesul de dezvoltare de indicatori poate aduce împreună diferitele sectoare ale comunității.

10. Faceți publice rezultatele. Comunicați eforturile și rezultatele echipei, oficialilor locali și sectoarelor privat, public și non-profit.

CONCLUZII

Analiza unor modele de succes, precum dezvoltarea sustenabilă a orașului New York, ca exemplu de metropolă, sau dezvoltarea sustenabilă a orașului Freiburg, ca exemplu de comunitate mică/medie, precum și discuțiile purtate în cadrul seminarului organizat de Romania Green Building Council, cu asistența companiei Badea Clifford Chance, au evidențiat importanța abordării integrate:

Crearea unui nucleu de expertiză la nivelul autorităților locale este critică pentru succes, întrucât determinările locale nu permit în general reproducerea nediscriminativă a unor modele externe:

- Pot exista sau nu rezerve la nivelul cerințelor de urbanism, pentru implementarea bonusurilor de densitate
- Pot exista cerințe ecologice specifice unei zone sau comunități
- Pot exista limitări sau oportunități în dezvoltarea infrastructurii
- Pot exista resurse locale de energie regenerabilă (de exemplu surse de energie geotermală, la Oradea, acvifere ce pot stoca energie termică la Malmö, etc.)
- Există modele de succes unice, ce reflectă uneori doar motivația unei comunități de a rezolva unele probleme specifice (traficul dificil în New York, dependența de combustibili fosili în Malmö, etc)

Un angajament clar al autorităților în dezvoltarea sustenabilă a localității și comunicarea clară către populație, cu jaloane clare de implementare, deci generarea unui cadru predictibil, reprezintă un factor critic de succes, care asigură implicarea publicului și a agenților economici locali în transformarea sustenabilă a comunității

- Asigurarea unui cadru urbanistic și de infrastructură poate maximiza eficiența unor măsuri:
 - Conectivitatea cu transportul public și generarea unor zone pietonale și a infrastructurii pentru mijloacele de transport alternativ pot maximiza interesul dezvoltatorilor pentru bonusurile de densitate și pot determina cerințe specifice legate de factorul de zonă verde
 - Generarea unei infrastructuri corespunzătoare permite adoptarea mai ușoară a managementului deșeurilor și al apei
- Proiecte-pilot locale la nivelul clădirilor de utilitate publică permit educarea prin exemple a populației și stimularea agenților economici
- Există măsuri locale care pot stimula mediul economic și publicul în adoptarea principiilor de dezvoltare durabilă, care au eficiență mărită în contextul unor politici coerente, cum ar fi:
 - Achiziții publice verzi
 - Contracte de tip ESCO la nivelul unor construcții de utilitate publică
 - Reduceri de taxe pentru clădiri și/sau dezvoltări sustenabile
 - Certificări voluntare ale unor clădiri publice
 - Programe locale de leadership în domeniul dezvoltării durabile
 - Campanii de educare și informare
 - Împrumuturi verzi asigurate publicului de către autoritățile locale
 - Asistență tehnică în proiectele de construcții sustenabile
 - Reduceri de taxe pentru clădiri sustenabile, începând de la autorizare
 - Compensări asigurate de autoritățile locale pentru produse legate de eficiența energetică și dezvoltarea durabilă
 - Asistență la leasing-ul echipamentelor necesare

Legat strict de sectorul clădirilor primul pas imediat spre încurajarea eficienței energetice la nivel local este implementarea Legii 372/2005 – solicitarea certificatului de performanță energetică la recepția clădirii și auditarea energetică a clădirilor publice (cu afișarea certificatului de performanță). Pasul următor ar fi crearea unui set de măsuri care să încurajeze dezvoltarii să obțină clasa A de performanță energetică în proiectele lor. Aceste măsuri trebuie introduse în strategia de eficiență energetică sau combatere a efectelor schimbărilor climatice și, ulterior, dezvoltate cu prevederi mai complexe.

Detalii de contact

Anca Bieru, *Director Membership și Afaceri Publice*

Anca.Bieru@RoGBC.org

tel: 021/ 569 50 12

fax: 021/ 223 12 01

mobil: 0745 306 304

www.RoGBC.org

REFERINȚE

1. Comisia Mondială a Mediului și Dezvoltării, Gro Harlem Brundtland, 1987
2. Roodman și Lenssen, 1995
3. Jones Lang Lasalle: Global Trends in Sustainable Real Estate, 2007
4. Jones Lang Lasalle: Perspectives on Sustainability, 2008
5. Norm Miller, Jay Spivey, Andy Florance: Does Green Pay Off? , 2008
6. Scott Muldavin: Quantifying “Green” Value: Assessing the Applicability of the CoStar Studies, 2008
7. Gary Pivo, Jeffrey D. Fisher: Investment Returns from Responsible Property Investments: Energy Efficient, Transit-oriented and Urban Regeneration Office Properties in the US from 1998-2008, 2008
8. Council of European Energy Regulators ASBL: Status Review of Renewable and Energy Efficiency Support Schemes in EU, Ref: C08-SDE-05-03, 10 December 2008
9. The National Association of Industrial and Office Properties (NAIOP), Yudelson Associates: Green Building Incentives That Work: A Look at How Local Governments Are Incentivizing Green Development
10. Sonja Koeppel, Diana Uerge-Vorsatz: CEU & United Nations Environment Programme (UNEP SBCI): Assessment of policy instruments for reducing greenhouse gas emissions from buildings, 2007
11. The American Institute of Architects (AIA): Local Leaders in Sustainability - Green Incentives, 2008
12. Center for Land Use Education: Planning Implementation Tools: Density Bonus, 2005
13. The City of Malmö: A sustainable city – ecological transformation in Malmö, 2008
14. Database 'SURBAN - Good practice in urban development', sponsored by: European Commission, DG XI and Land of Berlin, 2009
15. EuroACE: Working paper: current financial and fiscal incentive programmes for sustainable energy in buildings from across Europe
16. Juanita Brown, David Isaacs, World Café Community: The World Café, Shaping our futures through conversations that matter, 1994

„Gândește global, acționează local”

Membrii RoGBC:

Membri Platinum:



Membri Gold:



Membri Silver:



Membri Generali:

Adest Architecture | Agrimanagement | Albonti Arhitecti | Alukoenigstahl | Anghel, Lizac and Associates | Arches Consultant Ltd | Art&Build Architects | ARUP | Athenee | B23T International Architectural Services | BARAN | Bauder | Baunit Romania | Bovis Lend Lease | CALIDUS | Chapman Taylor | CLASS Bambus | CONCELEX | Cundall | Arh. Razvan Dima | DCD Equipments | Dexion | Energate | Epstein | F&R Worldwide | Fivestar Hospitality | Funky Business | Gardiner&Theobald | Jetrun | Katja Perrey Landscapes | KONE Ascensorul SA | Landscape Technology | Lina&Guia | Naturalpaint | Nemetschek | Pipe Design | Philips | Procter & Gamble | Quattro Design Plus | Quintet Asset Management | Raiffeisen Bank | Red Management Capital | Schneider Electric | SOAP Architecture GbR | Somfy | SOPOLEC | S.P.A. Inovations | Star Dome | URSA | Vitalis Consulting | West Group Architecture | Velux | Viessmann | YRM |