



Nr.438187/49/19.09.2018

ANALIZĂ DE OPORTUNITATE

în vederea aprobării Schemei de ajutor de minimis pentru contribuabilii bugetului local al municipiului Cluj-Napoca, persoane juridice, beneficiari în anii fiscali 2019-2020 de cotă de impozitare redusă la impozitul pentru clădirile aflate „în clasă energetică A”, care dețin o certificare oficială recunoscută la nivel mondial (BREEM, LEED, DGNB, CASBEE și Green Star) ca și „clădire verde” .

1.CADRUL LEGAL

În conformitate cu prevederile art.456 alin.(2) lit.1 din *Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal*, consiliul local are posibilitatea de a acorda scutiri de la plata impozitului pe clădiri, datorat de către persoanele juridice, în condițiile elaborării unor scheme de ajutor de stat - minimis având ca obiectiv dezvoltarea regională.

Potrivit prevederilor art. 3 alin.(4) din *OUG nr. 77/2014*: „*Instituirea măsurilor de ajutor de stat sau de minimis se va face în urma unor analize de oportunitate și impune inițiatorului/furnizorului, după caz, elaborarea, în condițiile legii, a unor acte normative sau administrative, după caz, prin care se instituie scheme de ajutor de stat sau de minimis sau ajutoare de stat individuale sau de minimis, care trebuie să prevadă cel puțin următoarele elemente: obiectivul, modalitatea acordării ajutorului de stat sau de minimis, beneficiari, perioada de aplicare, cuantumul fondurilor alocate în acest scop din bugetul furnizorului, prevederea europeană aplicabilă în temeiul căreia a fost instituită măsura de ajutor de stat sau de minimis, în conformitate cu legislația în domeniu.*”

2.INFORMAȚII PRIVIND OBIECTIVUL PROIECTULUI

Municipalitatea clujeană urmărește impulsionarea și diversificarea activităților economice, stimularea investițiilor în sectorul privat, și nu în cele din urmă îmbunătățirea nivelului de trai și a condițiilor de viață. În scopul asigurării unei creșteri economice, dinamice și durabile, prin valorificarea eficientă a potențialului regional și local, autoritățile administrației publice locale pot lua măsuri de promovare a îmbunătățirii condițiilor de viață, economice și de mediu.

Avantajele asupra mediului, cele de natură economică și socială care vizează direct îmbunătățirea nivelului de trai prin investiții în utilizarea sistemelor „prietenoase” cu mediul și a celor care aduc eficiență energetică, se recuperează în timpul exploatării clădirii prin reducerea costurilor de operare, impact redus asupra mediului, dar și prin atractivitate mai mare pentru utilizatori, spun specialiștii. O clădire verde înseamnă eficiență energetică, dar nu doar atât. Pentru a fi verde, un imobil are de îndeplinit multe criterii: trebuie să fie utilizate materiale produse local, iar astfel se ajută și economia locală, contează accesul la transportul în comun, contează terenul pe care faci construcția, ești mai "verde" dacă reutilizezi un spațiu deja construit.Astfel:

- Diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră prin folosirea unor materiale cu amprentă de carbon redusă și prin performanță energetică foarte bună;
- Creșterea producției locale de energie din surse regenerabile (solară, eoliană, geotermală etc.);
- Reducerea dependențelor de combustibili fosili;
- Realizarea edificării noilor construcții pe așa numitele “brownfield”-uri – zone anterior construite (cu precădere zone industriale vechi) – care datorită evoluției societății, nu mai pot servi procesului industrial inițial, ca atare ele trebuind să primească o altă destinație utilă;
- Evitarea edificării construcțiilor noi în zone verzi sau pe terenuri virgine;
- Prin natura lor, aceste clădiri sunt astfel gândite și construite încât să respecte și să protejeze habitatul natural (flora și fauna) din zona respectivă;
- Asigurarea, prin rațiunea lor de a funcționa, colectării selective și reciclării deșeurilor în cadrul programelor de “regenerate, reuse, recycle” – contribuind în acest mod la stoparea consumului inefficient de resurse primare limitate,

sunt factori contributivi esențiali la îmbunătățirea nivelului habitatului unui oraș cu populație numeroasă, cu surse de poluare, cu nevoi economice și sociale în creștere exponențială.

3. AVANTAJE/BENEFICII ECONOMICE

- Chiriile pentru o clădire verde sunt cu 10% mai mari decât cele de pe piața convențională;
- Clădirile verzi se vând/se închiriază mai repede, acesta constituind un avantaj net comparativ cu cele convenționale și publicitate gratuită;
- Clădirile verzi au rata de ocupare mai bună decât construcțiile convenționale;

4. AVANTAJE SOCIALE ȘI DE MEDIU

- 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 sunt de 10 ori mai mari.
- Costuri mici în exploatare.
- Sunt o componentă puternică de CSR (corporate social responsibility) a proprietarilor care le realizează – atât față de mediul construit românesc, prin promovarea unui fond construit net superior celui existent; cât și față de resursa umană utilizată de angajator în procesele sale productive.

În prezent, protecția și conservarea mediului înconjurător este una dintre cele mai importante probleme ale umanității, societatea fiind nevoită să facă eforturi pentru a reduce impactul negativ exercitat de creșterea economică. Dezvoltarea durabilă, satisfacerea nevoilor prezentului fără a le compromite pe cele ale generațiilor viitoare, este un obiectiv fundamental, iar în vederea atingerii acestui obiectiv, trebuie ca politicile economice, sociale și de mediu să fie abordate împreună, la toate nivelele. În esență, dezvoltarea durabilă include protecția mediului, iar protecția mediului condiționează dezvoltarea durabilă.

Construcția împrejurimilor are deasemenea un impact uriaș asupra mediului înconjurător natural, asupra sănătății oamenilor, precum și asupra dezvoltării mediului economic/de afaceri.

În aceste condiții, conceptul “GREEN” s-a extins în lume în toate domeniile, inclusiv în cel al construcțiilor.

Clădirile în care locuim și lucrăm au un efect marcant atât asupra sănătății noastre cât și a mediului înconjurător, iar noul domeniu numit "Clădiri verzi", castigă tot mai mult teren la scară internațională. Construcția unei asemenea clădiri ține de arhitectura și folosirea procedurilor ce sunt responsabile pentru mediul înconjurător și a resurselor eficiente pe toată durata ciclului vieții clădirii, de la amplasament la design, construcție, operaționalitate, mentenanță, renovare și darămare. Procedul extinde și completează cladirile clasice proiectând grija pentru economie, utilitate, durabilitate și confort. Clădirile "verzi" sunt recunoscute de asemenea ca fiind sustenabile și cu performanțe ridicate.

Aceste clădiri vizează aspecte cum ar fi: amplasamentul (design, construcție, procedeu, mentenanță, renovare, demolare); consumul (de energie, apă, materiale, natural, resurse); efectele asupra mediului înconjurător (gunoi/deșeuri, poluarea aerului, poluarea apei, calitatea aerului din interior, caldura, scurgerea apei, zgomot); efecte finale (gradul în care sunt dăunătoare pentru oameni, calitatea aerului, uzarea, pierderea resurselor).

Cladirile "verzi", prin construcție sunt concepute să reducă definitiv impactul asupra mediului natural (refolosire, capacitatea de reciclare ori producerea din resurse ce pot fi refolosite); asigurarea unui mediu sănătos în interior cu minimum de poluare (reducerea producerii de emisii) și/ori să țină seama de amenajarea spațiului exterior în așa fel încât să se reducă consumul de apă și resurse.

Prin adoptarea strategiei de construire a unei clădiri "verzi" putem maximiza performanța economică și cea a mediului înconjurător. Metodele de construcție GREEN pot fi integrate într-o clădire aflată în orice stadiu, de la design și construcție la renovare și demolare.

În consecință, **beneficiile clădirilor „verzi” includ:**

- ***Beneficii pentru mediul înconjurător:***

- Îmbunătățește și protejează biodiversitatea și ecosistemul;
- Îmbunătățește calitatea aerului și a apei;
- Reduce fluxul deșeurilor;
- Conservă și reface resursele naturale;

- ***Beneficii economice:***

- Reduce costurile operaționale;
- Crează, dezvoltă și formează piața pentru produse și servicii ecologice GREEN;
- Îmbunătățește productivitatea ocupanților;
- Optimizează durata de viață a performanței economice;

- ***Beneficii sociale:***

- Îmbunătățește confortul și sănătatea ocupanților;
- Îmbunătățește calitatea esteticului;
- Reduce incarcarea infrastructurii locale;
- Îmbunătățește în general calitatea vieții.

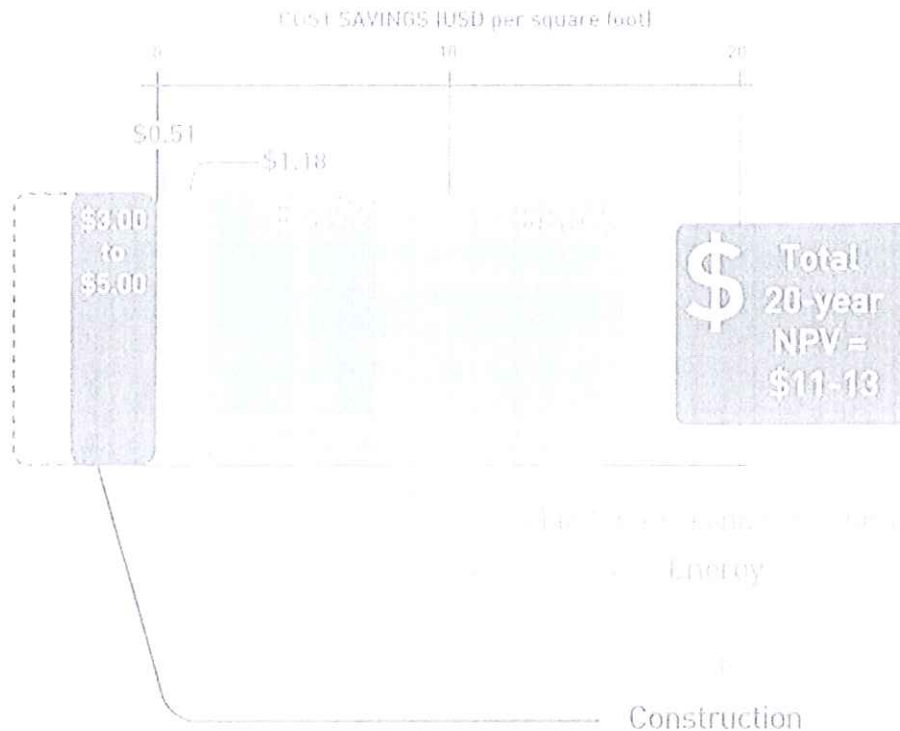
5.EFICIENȚA CLĂDIRILOR VERZI

- ***Componentele unei clădiri "verzi", pot viza:***

- eficiența energetică și re folosirea energiei;
- eficiența în consumul apei;
- efecte pozitive asupra mediului înconjurător, cu posibilitatea de reciclare a materialelor de construcție și a deșeurilor generate de procesul de construcție; conservarea resurselor naturale, reducerea energiei și a emisiilor gazelor de seră și reducerea toxicității;
- calitatea aerului interior;
- creșterea inteligentă și dezvoltarea sustenabilă;

Conform raportului din 2013 al World Green Building Council „The Business Case for Green Buildings” – s-a constatat o reducere a costurilor cu 11-13 \$ pe mp, în cazul clădirilor verzi.

Această reducere a fost stabilită în urma datelor furnizate de mai multe clădiri certificate și detaliată în elemente componente, și anume : reducerea costurilor de construcție cu 3-5 \$ / mp; a costurilor cu consumurile de apa cu 0,51 \$/mp; a costurilor cu consumul de energie cu 5,79 \$/mp, a costurilor cu operațiuni de mentenanță și operare a cladirilor cu pana la 8,47 \$/mp.



* It should be noted that since this graph is based on 2003 data, these values may no longer be accurate due to program changes since then. It represents the relative difference between maintenance & operations, energy, emissions, water and construction, not what would be achieved.

Figure 9
 Cost Savings in Buildings
 (Source: World Green Building Council, 2013)

* Sursa raportul "The Business Case for Green Buildings" , 2013 World Green Building Council

6.SCIHEME ȘI NIVELE DE CERTIFICARE

Pentru ca o clădire sa fie considerată "Clădire verde", aceasta trebuie sa fie certificată în acest sens de sisteme cu recunoaștere internațională, cele mai cunoscute scheme de certificare în domeniu fiind:

- Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM);
- Leadership in Energy & Environmental Design (LEED);
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB);
- Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE);
- Green Star.

Exemplificare nivele de certificare:

Nivele de certificare BREEAM:

Certification.Levels: Pass,Good, Very Good,Excellent,Outstanding

Nivele de certificare LEED :

Certification.Levels:Certified, Silver, Gold, Platinum

Nivele de certificare DGNB:

Certification.Levels:Bronze, Silver,Gold

Nivele de certificare CASBEE:

Certification. Ranks: S (Excellent),A (Very Good),B+(Good), B- (SlightlyPoor), C (Poor)

Nivele de certificare Green Star :

Certification.Ratings: 4 stars(Best Practice),5 Stars(Australian Excellence), 6 Star (World Leader).

CertIFICATELE emise de către toate aceste sisteme pot fi verificate la următoarele adrese de internet:

- pentru certificatele de sustenabilitate emise de catre BREEAM: <http://www.greenbooklive.com/search/scheme.jsp?id=202>

- pentru certificatele de sustenabilitate emise de catre LEED : <http://www.usgbc.org/projects>

- pentru certificatele de sustenabilitate emise de catre DGNB: <http://www.dgnb-system.de/en/projects/>

- pentru certificatele de sustenabilitate emise de catre CASBEE : http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/certified_bldgs.htm

- pentru certificatele de sustenabilitate emise de catre GREEN

STAR:<http://www.gbca.org.au/projectdirectory.Asp>.

In tabelul de mai jos prezentăm detalii pentru fiecare dintre aceste sisteme de certificare:

	<i>BREEAM</i>	<i>LEED</i>	<i>DGNB</i>	<i>CASBEE</i>	<i>Green Star</i>
Entitatea care emite certificarea	BRE (Building Research Establishment)	USGBC (U.S. Green Building Council)	DGNB (the German Sustainability Building Council) and BMVBS (Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs)	IBEC (Institute for Building Environment and Energy Conservation)	Green Building Council Australia
Documentul care definește standardul respectiv și modul de certificare	http://www.breeam.org/BREEAMInt2013SchemeDocument/	Leed V2009 inca în vigoare - http://www.usgbc.org/sites/default/files/LEED%202009%20RS_NC_10-2013_1b.pdf Versiunea noua LEED v4 - http://www.usgbc.org/resources/leed-v4-building-design-and-construction-ballot-version	<i>Nu exista documentatia tehnica disponibila publicului larg ci doar membrilor/auditor/consultant DGNB</i>	http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/download.htm	http://www.gbca.org.au/green-star/rating-tools/
Niveluri de certificare	BREEAM Certification. Levels: Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding	LEED Certification. Levels: Certified, Silver, Gold, Platinum	DGNB Certification. Levels: Bronze, Silver, Gold	CASBEE Certification Ranks: S (Excellent), A (Very Good), B+(Good), B- (Slightly Poor), C (Poor)	Green Star Certification. Ratings: 4 stars (Best Practice), 5 Stars (Australian Excellence), 6 Star (World Leader)
Modul în care se poate verifica veridicitatea unei certificări	http://www.greenbooklive.com/search/scheme.jsp?id=202	http://www.usgbc.org/projects	http://www.dgnb-system.de/en/projects/	http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/certified_bldgs.htm	http://www.gbca.org.au/project-directory.asp

Având în vedere că fiecare sistem/standard are metodologii proprii de evaluare, iar certificatele emise de acestea indică diferite nivele de certificare, este necesară o echivalare a certificatelor care atestă sustenabilitatea clădirii emise în sisteme de certificare diferite, raportat la nivelul de sustenabilitate al clădirii. În acest sens au fost avute în vedere, ca referințe, echivalările făcute de către:

- Departament of Civil Engineering, Institute for Urban Studies, and Sustainable Infrastructure Planning, Bergische Universitat Wuppertal, Germany (A. Zeinal Hamedani, F. Huber - „A comparative study of “DGNB” certificate system in urban sustainability”);
- Institute for Urban Studies, and Sustainable Infrastructure Planning, Bergische Universitat Wuppertal, Germany (A. Zeinal Hamedani, F. Huber - „A comparative study of “DGNB”, „LEED” and „BREEAM” certificate systems in urban sustainability”);
- FLORIDA INTERNATIONAL UNIVERSITY („SUSTAINABILITY EVALUATION OF GREEN BUILDING CERTIFICATION SYSTEMS”);
- SUSTAINABILITY EVALUATION OF GREEN BUILDING CERTIFICATION SYSTEMS („Longlife comparison of worldwide certification systems for sustainable buildings”);
- CERQUAL – Subsidiary of the QUALITEL Association („ECONOMIC ANALYSIS OF THE GREEN VALUE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE”), astfel:

- **Nivelul 1 (cel mai înalt):** OUTSTANDING sau EXCELLENT în sistemul BREEAM ; GOLD în sistemul DGNB; PLATINUM și eventual GOLD în sistemul LEED; 6 STARS în sistemul GREEN STAR; S sau A din sistemul CASBEE.

- **Nivelul 2:** VERY GOOD în sistemul BREEAM ; SILVER în sistemul DGNB; SILVER din sistemul LEED; 5 STARS în sistemul GREEN STAR; B+ din sistemul CASBEE;

- **Nivelul 3:** GOOD din sistemul BREEAM ; CERTIFIED din sistemul LEED; B- din sistemul CASBEE.

Dificultatea echivalării provine din abordarea diferită a sistemelor de certificare, fiecare fiind adaptat la legislația unei anumite țări. Pentru România, cele mai apropiate de prioritățile țării sunt sistemul BREEAM (Marea Britanie) și LEED (USA), dar și abordarea acestora asupra sustenabilității unei clădiri este diferită, de unde și diferența între nivelele de certificare, observată de Institutul de Studii Urbane, Wuppertal.

Astfel, institutul susmenționat a echivalat nivelele diferitelor sisteme de certificare după cerințele fiecăruia de performanță în eficiența energetică, în impactul asupra mediului și în impactul social. Totodată, s-a avut în vedere și raportul *valoare suplimentară a investiției (față de o clădire obișnuită) / impact (economic, de mediu, social)*, raport care crește exponențial odată cu creșterea nivelului de certificare. Pentru a înțelege raționamentul este necesar să menționăm faptul că pentru o clădire obișnuită, o investiție suplimentară în creșterea sustenabilității oferă beneficii economice pe perioada de exploatare a acesteia – dar numai până la un anumit nivel de performanță. Orice investiție suplimentară ce vizează nivelele de excelență enumerate mai sus produce efecte din ce în ce mai mici per unitate de investiție, deoarece este necesară implicarea unor tehnologii, metode și know-how de vârf, din ce în ce mai puțin disponibile.

O clădire care atinge performanțe în sustenabilitate echivalente nivelului 3 este deja o clădire deosebită, cu grad mare de raritate. Clădirile de nivel 1 sunt obiecte de arhitectură profund marcante pentru viața comunității, dar investiția suplimentară necesară pentru a atinge asemenea performanțe în sustenabilitate nu se mai justifică din punct de vedere financiar pentru proprietarii acestora. Impactul investiției suplimentare se regăsește însă în comunitate în plan economic, de mediu și social. De aici deducem necesitatea stimulării la nivel local a acestor eforturi prin prezenta măsură.

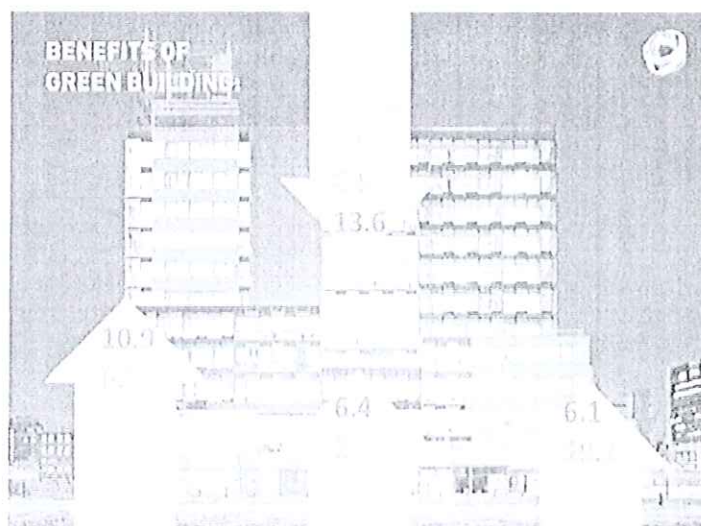
Precizăm că, la nivel național, prin Legea nr. 372 din 13 decembrie 2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor și promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, este stimulată creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea noilor clădiri cu

consumuri reduse de energie și prin reabilitarea termică a clădirilor existente, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică, acestea reprezentând acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului. Pentru un impact semnificativ în îmbunătățirea condițiilor de mediu, trebuie avut în vedere cel mai înalt nivel de performanță energetică, respectiv certificatul energetic de clasă A.

Pentru a exemplifica beneficiile unei cladiri verzi comparativ cu o cladire obisnuita, va prezentam mai jos o comparatie realizata de World Green Building Council, USA – privind costurile in exploatare, valoarea cladirii, ROI- Return on Investment (sau rata de rentabilitate a investitiei), gradul de ocupare si valoarea chiriilor in cele doua spete descrise : cladiri obisnuite versus cladiri verzi.

Se pot usor remarca avantajele cladirilor verzi in comparatie cu cladirile obisnuite : costuri in exploatare mai reduse cu aprox 13,6 % ; valoarea cladirii mai ridicata cu 10,9 % ; rata de rentabilitate a investitiei mai ridicata cu 9,9% ; gradul de ocupare mai sporit cu 6,4 % si valoarea chiriilor mai ridicata cu 6,1 % la cladirile verzi in comparatie cu constructiile obisnuite.

BENEFICIILE CERTIFICARII CALDIRILOR



	Costuri in exploatare	Valoarea cladirii	ROI	Grad Ocupare	Chirie
Construcții noi	-13,6%	+10,9%	+9,9%	+6,4%	+6,1%
Proiecte in exploatare	-	-	-	-	-

Sursa raportul "The Business Case for Green Buildings" , 2013 World Green Building Council

7.CONCLUZII

Durata de aplicarea a Schemei va fi de 2 ani, respectiv 01.01.2019-31.12.2020.

Sumele neutilizate într-un an, se pot reporta pentru anul următor, pe durata aplicării schemei (2 ani).

Valoarea totală a ajutorului de minimis care va fi acordat în cadrul schemei, pe toată durata de aplicare a acesteia, este de 2.000.000 lei, echivalentul în euro la cursul valutar al BNR din 31 decembrie a anului precedent pentru anul fiscal următor, fără a putea depăși 25.000 de euro la cursul

valutar în lei al BNR din aceeași dată, pentru fiecare solicitant a cărui cerere a fost aprobată, defacută astfel:

-pentru anul 2019 este de 1.000.000 lei, echivalentul în euro la cursul valutar al BNR din 31.12.2018, fără a putea depăși 25.000 de euro la cursul valutar în lei al BNR din aceeași dată, pentru fiecare solicitant a cărui cerere a fost aprobată.

-pentru anul 2020, este de 1.000.000 lei, echivalentul în euro la cursul valutar al BNR din 31.12.2019, fără a putea depăși 25.000 de euro la cursul valutar în lei al BNR din aceeași dată, pentru fiecare solicitant a cărui cerere a fost aprobată.

Pentru a beneficia de prevederile schemei, solicitanții trebuie să depună anual cerere însoțită de toate documentele prevăzute în schema de ajutor și să achite toate obligațiile față de bugetul local al municipiului Cluj-Napoca și față de bugetul de stat consolidat; această cerință va fi avută în vedere atât pentru acordarea facilității cât și pentru menținerea acesteia.

În aceste condiții, apreciem că la nivelul municipiului Cluj-Napoca, se impune continuarea stimulării persoanelor juridice în vederea construirii de clădiri "verzi" sau de a aduce la acest nivel clădirile existente, acest fapt putând fi realizat prin aprobarea unei noi scheme de ajutor de minimis pentru acordarea unor facilități de natura reducerii la plata impozitului/taxeii pe clădire datorat de persoana juridică, diferențiat, în funcție de nivelul de sustenabilitate al acesteia, astfel:

a). Reducerea cu 50% a impozitului pe clădire se acordă în cazul în care clădirea deține un certificat de performanță energetică clasa A, precum și un certificat care atestă sustenabilitatea clădirii de nivelul: OUTSTANDING sau EXCELLENT în sistemul BREEAM; PLATINUM și GOLD în sistemul LEED; GOLD în sistemul DGNB; 6 STARS în sistemul GREEN STAR; S sau A în sistemul CASBEE.

b). Reducerea cu 35% a impozitului pe clădire se acordă în cazul în care clădirea deține un certificat de performanță energetică clasa A, precum și un certificat care atestă sustenabilitatea clădirii de nivelul: VERY GOOD în sistemul BREEAM ; SILVER în sistemul LEED; SILVER în sistemul DGNB; 5 STARS în sistemul GREEN STAR; B+ din sistemul CASBEE;

c). Reducerea cu 20% a impozitului pe clădire se acordă în cazul în care clădirea deține un certificat de performanță energetică clasa A, precum și un certificat care atestă sustenabilitatea clădirii de nivelul: GOOD din sistemul BREEAM ; CERTIFIED din sistemul LEED; B- din sistemul CASBEE.

Astfel, la acordarea reducerilor, se va avea în vedere, existența cumulativă a certificatului de sustenabilitate al clădirii (certificatul emis în sisteme voluntare de certificare administrate de instituții internaționale, prin care este evaluat impactul clădirii asupra factorilor de mediu, economici și sociali, certificările fiind diferite în funcție de standardele sistemelor de evaluare) și certificatul de performanță energetică al clădirii care trebuie să fie clasă A, adică cea mai ridicată.

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,
LIANA MARIOARA CĂPRAR