



Con il patrocinio di:



Evento valido ai fini della Formazione Professionale Continua per gli Iscritti al Collegio Geometri di Bologna (n. 2 crediti)

organizzano il convegno
**La riqualificazione energetica e statica
di condomini e altri immobili.**
Sabato 20 ottobre 2018 — 10.00-13.00
sala NOTTURNO – Fiera di Bologna – SAIE

*La riqualificazione di immobili e condomini:
opportunità fiscali, economiche e finanziarie*

Marco Soverini

il mercato potenziale: 30/35 miliardi/€

Il Sole 24 Ore
Martedì 1 Maggio 2018 - N. 119

FISCO

Edilizia e impiantistica. Mercato potenziale da 30-35 miliardi: la cessione del credito fiscale dei condomini potrebbe fare da volano

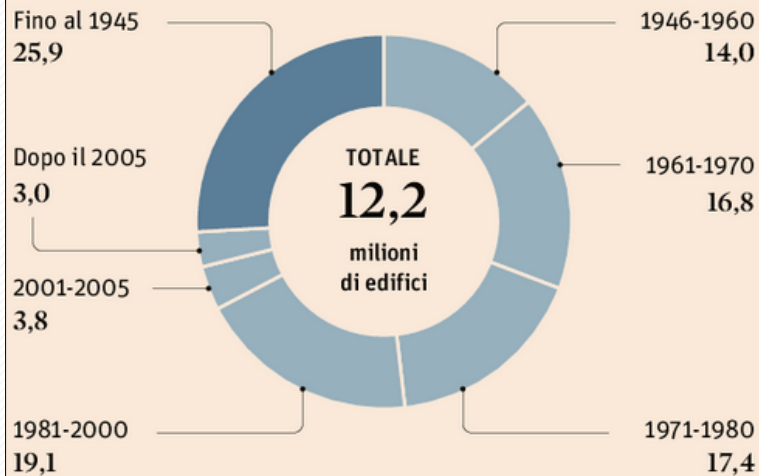
Ecobonus con lavori chiavi in mano

Si sblocca l'accesso delle banche al sistema della riqualificazione energetica

La mappa del mercato potenziale

COMPOSIZIONE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

In percentuale



Fonte: Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULL'INVOLUCRO EDILIZIO PER FASCIA CLIMATICA

In milioni di euro

| Fasce climatiche | < 1945 | 1945-80 | 1981-2000 | TOTALE |
|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| C | 399 | 2.344 | 100 | 2.843 |
| D | 1.940 | 5.983 | 235 | 8.158 |
| E | 3.737 | 16.054 | 955 | 20.746 |
| F | 513 | 1.102 | 174 | 1.789 |
| TOTALE | 6.589 | 25.483 | 1.464 | 33.536 |

Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat

Cop21- FSB – TCFD – D.LGS. 254/2016



COP21: segnale alla finanza internazionale per orientare gli investimenti:
vincolo dei 2° → impossibilità di bruciare i 2/3 delle riserve di combustibili fossili,
→ perdite per 28.000 Mrd USD x settore combustibili fossili,
→ previsione di investimenti aggiuntivi nel settore energie pulite ed efficienza energetica per oltre 14.000 Mrd USD al 2040.

Serve un **rapido** avvio del processo di decarbonizzazione partendo da sistemi di misurazione della sostenibilità ambientale idonei ad **orientare i flussi finanziari** ed a gestire il carbon budget



BANK OF ENGLAND

Speech

Breaking the Tragedy of the Horizon – climate change and financial stability

Speech given by
Mark Carney
Governor of the Bank of England
Chairman of the Financial Stability Board

Lloyd's of London
29 September 2015

d.lgs. n. 254/2016 - direttiva UE 95/2014:
La “dichiarazione di carattere non finanziario”

TCFD | TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

About Events Publications News in

Task Force on Climate-related Financial Disclosures

| Video | News | News | Publications |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Watch our Task Force overview video | Clean Energy Has Arrived; Corporate Climate Disclosure Approaching - Forbes | Financial Stability Board signals disruption ahead - The Accountant | Phase I Public Consultation Summary |

20/10/2016

strumenti nazionali per il risparmio energetico (art. 7 direttiva 2012/27/UE)

- certificati bianchi;
- detrazioni fiscali per efficienza energetica e recupero edilizio;
- conto termico;
- Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica;
- Piano Impresa 4.0

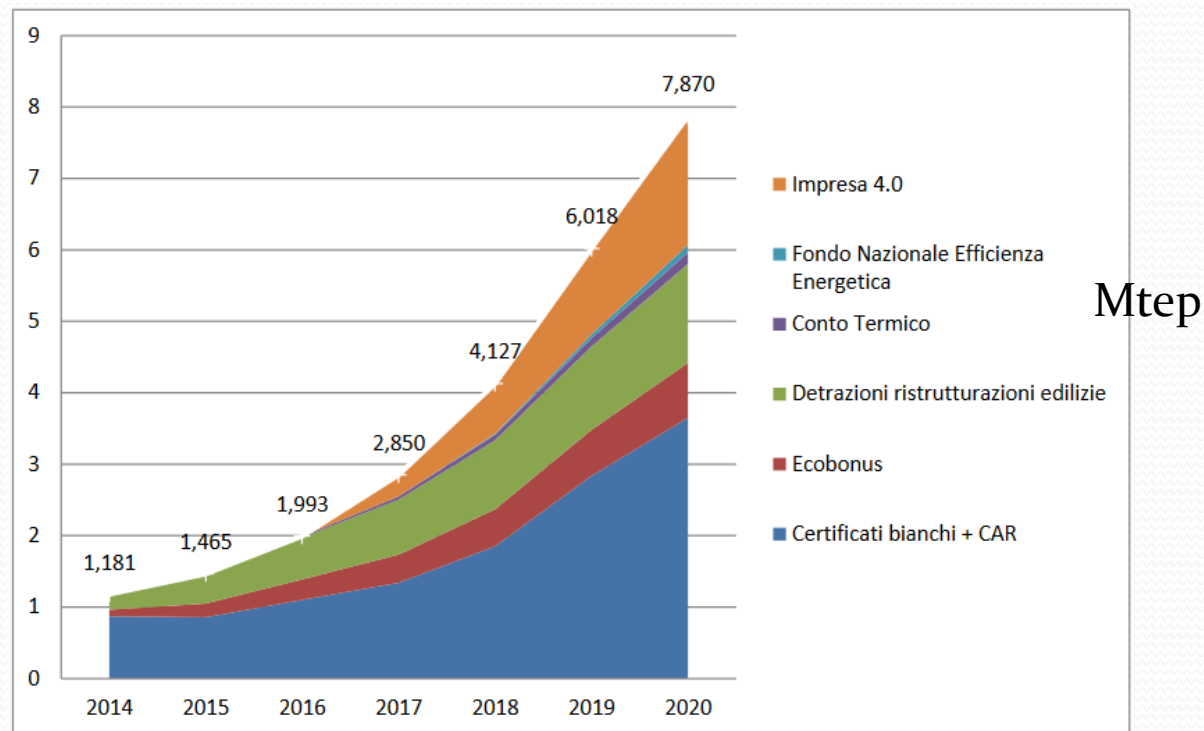


Tabella 10 – Costo-efficacia dei meccanismi incentivanti, dati cumulati al 2017

| Meccanismo | Anni | I ₀ (G€) | Risparmi | | Oneri (G€) | Costo-efficacia (c€/kWh) |
|----------------------|------|------------------------|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| | (n) | | energetici (Mtep) | economici (G€) | | |
| Certificati Bianchi | 13 | 12,0 | 57,3 | 38,0 | 7,0 | 2,9 |
| Ecobonus | 11 | 34,6 | 8,6 | 5,4 | 20,5 | 8,6 |
| FV (Conto energia) | 12 | | 82,7 | | 134 (20 a.) | 32,0 |
| Altre FER elettriche | <25 | | | | 110 (20 a.) | |

Fonte: Elaborazione ENEA su dati ARERA, CSEA, Camera dei deputati, ENEA, GME, Gestore dei Servizi Energetici SpA, Ministero dello Sviluppo Economico

sdg 11

smart cities



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOAL 11

Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable



SCELTE URBANISTICHE ECO

La città sostenibile rivaluta l'immobile

Dove puntare sull'ambiente ha fatto volare i prezzi delle abitazioni: i casi di Copenhagen, Vancouver, Reykjavik, Portland e Lubiana

di **Evelina Marchesini**

• Attualmente circa la metà della popolazione

Portland. La città dell'Oregon (Usa) conta circa 650 mila abitanti e già da decenni è un modello di vivibilità sostenibile, con una precedenza agli spazi verdi rispetto allo sviluppo urbanisti-

ca testimoniata dal numero di giorni medi in cui una casa rimane sul mercato: solo 38.

Copenhagen. Con 1,7 milioni di abitanti la sostenibilità diventa più complicata, ma la capitale



Copenhagen. Le vie del centro della capitale danese percorribili solo a piedi o in bici

Prezzi di vendita medi di case nuove o ristrutturate

Euro/mq.

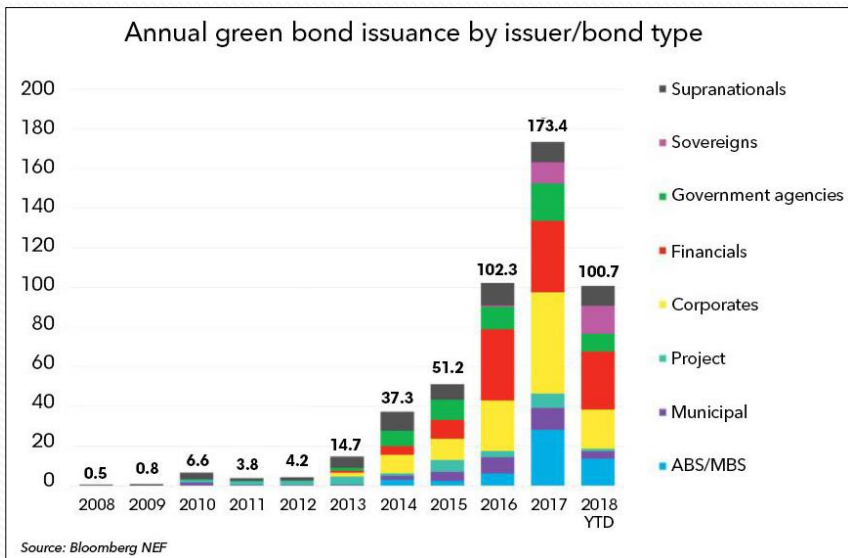
| ZONA | MINIMO | MASSIMO | ZONA | MINIMO | MASSIMO | ZONA | MINIMO | MASSIMO |
|------------------|--------|---------|-------------------|--------|---------|------------------|--------|---------|
| Reykjavik | | | Copenhagen | | | Vancouver | | |
| Nordurmyri | 5.300 | 6.500 | Indre By | 8.000 | 14.000 | Downtown | 13.000 | 15.000 |
| Tun | 4.500 | 6.000 | Nordhavn | 7.300 | 13.000 | West End | 10.000 | 11.700 |
| Hlemmur | 5.600 | 6.800 | Norrebro | 5.200 | 6.000 | Yaletown | 10.300 | 13.700 |
| Grandar | 4.000 | 5.000 | Amager Ost | 5.000 | 6.100 | Coal Harbour | 20.000 | 30.000 |

Il Sole **24 ORE**

www.casa24.sole24ore.com

n.148 | Giovedì 31 Maggio 2018

Investimenti globali su progetti sostenibili/ambientali



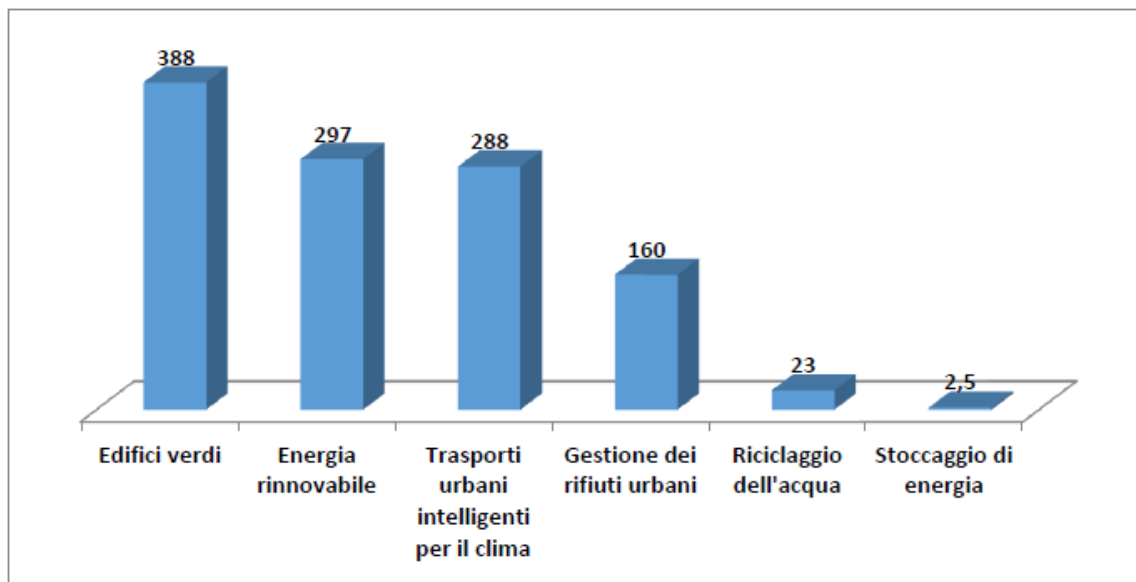
Tab. 3. - Crescita delle attività SRI per regione 2014-2016 (valori in miliardi di dollari)⁸

| Regione | \$ 2014 | \$ 2016 | Crescita % | CAGR % |
|-------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Europa | 10.775 | 12.046 | 11,7 | 5,7 |
| Stati Uniti | 6.572 | 8.723 | 32,7 | 15,2 |
| Canada | 729 | 1.086 | 49,0 | 22,0 |
| Australia/Nuova Zelanda | 148 | 516 | 247,5 | 86,4 |
| Asia escluso Giappone | 45 | 52 | 15,7 | 7,6 |
| Giappone | 7 | 474 | 6689,6 | 724,0 |
| Totale | 18.276 | 22.890 | 25,2 | 11,9 |

Fonte: GSIA, 2016

miliardi di dollari

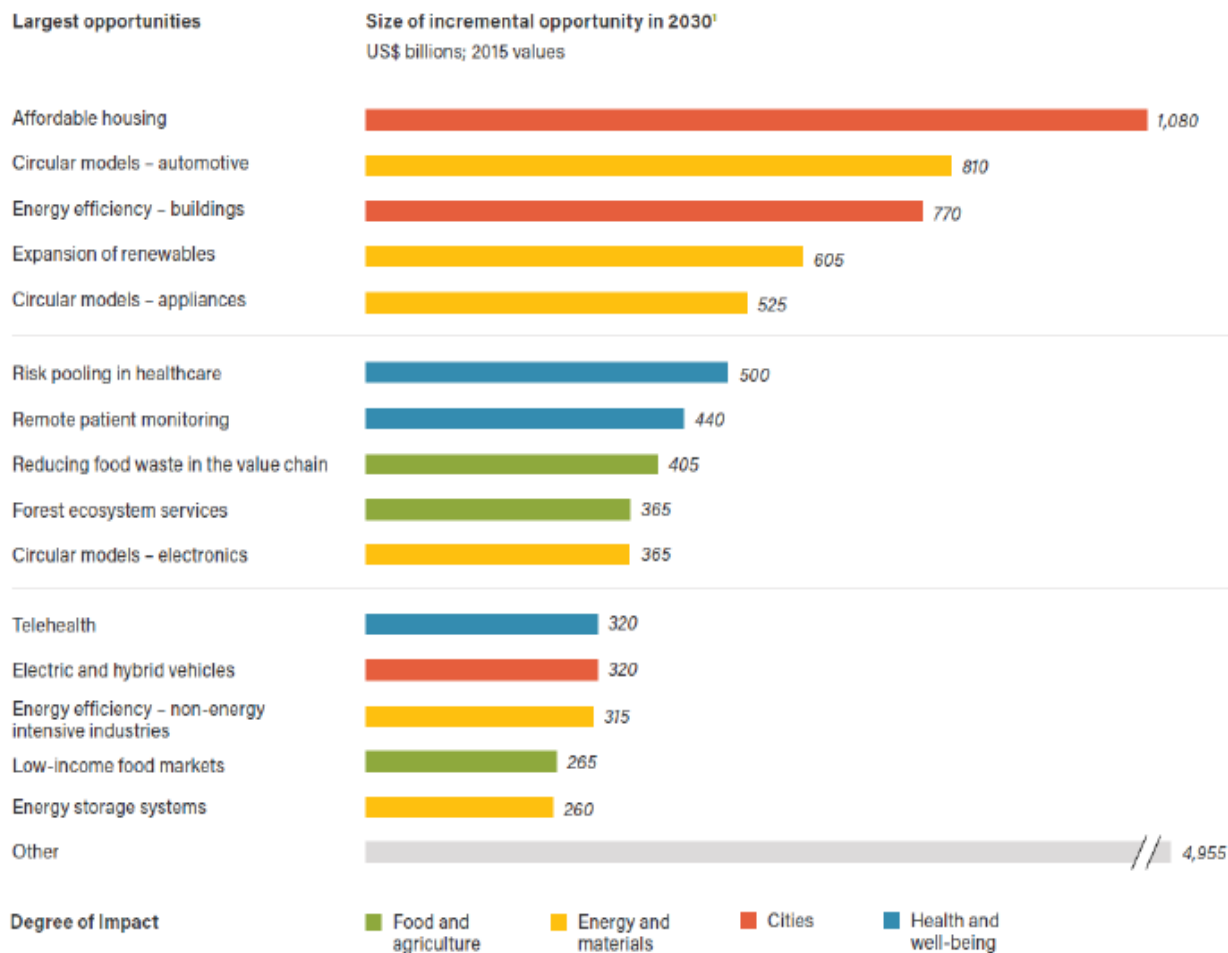
Dati storici



Fonte: International Finance Corporation, WB, 2017

opportunità di business dagli SDG: prospettive al 2030

Fig. 10. – Dimensioni in miliardi di dollari delle opportunità di *business* per il raggiungimento degli SDGs nei quattro macro-gruppi analizzati dalla BSDC (valuta 2015)



Fonte: Business & Sustainable Development Commission (2017)

dr. MARCO SOVERINI

Dati di
prospettiva

miliardi di
dollari

Opportunità per interventi di riqualificazione sui condomini

Fiscali

Detrazioni fiscali:
recupero patrimonio edilizio
50%,
Sisma ed eco bonus da 50 a 85%
Cessione crediti fiscali

Altri incentivi

Certificati bianchi
Conto termico

Contrattuali

Contratti rendimento
energetico - EPC

Economiche

Aumento valore immobile
Riduzioni spese gestione

Tecniche

Sistemi di riqualificazione
senza sgombero immobile

Finanziarie

Garanzie e finanziamenti dedicati da banche
ed enti pubblici, crowd funding,
obbligazioni/bond

Procedurali

Maggioranze
condominiali ridotte

Ambientali

Sensibilità a problemi climatici
e di inquinamento atmosferico

Industriali

Proposte industriali specifiche

Urbanistiche

Premialità urbanistiche per
efficienza energetica e statica

Barriere alla riqualificazione energetica dei condomini

Tabella 5.2 – Barriere alla riqualificazione energetica dei condomini

| Tipologia di barriera e relative domande agli intervistati | Accordo | Neutrale | Disaccordo |
|--|---------|----------|------------|
| <i>Barriere economiche o socio-economiche</i> | | | |
| Anche con la cessione del credito, il 20%/30% residuo è comunque troppo oneroso per i condòmini, a prescindere dai vantaggi derivanti dalla riqualificazione energetica. | 31% | 41% | 28% |
| La differenza di disponibilità economiche fra i condòmini rende difficile la decisione. | 72% | 21% | 7% |
| <i>Barriere tecnico-amministrative</i> | | | |
| Difficoltà nel gestire efficacemente le pratiche (tempo da dedicare, costo delle pratiche in termini di lavoro svolto). | 48% | 42% | 10% |
| <i>Barriere informative</i> | | | |
| I condòmini fanno fatica a capire i vantaggi derivanti dagli investimenti per l'efficientamento energetico. | 79% | 10% | 11% |
| I condòmini non sono informati sui benefici di i di legge. | 48% | 42% | 10% |
| <i>Barriere derivanti da conflitto di interesse e sociali</i> | | | |
| I proprietari residenti e i locatari hanno interessi troppo diversi e in conflitto. | 79% | - | 21% |
| La presenza nel condominio di generazioni diverse rende difficoltoso identificare un interesse comune rispetto a possibili interventi di efficientamento energetico. | 73% | 17% | 10% |
| Le cattive relazioni fra i condòmini, i contrasti fra famiglie, la negatività e il cattivo clima condominiale, rendono impossibile la decisione. | 39% | 45% | 24% |
| La presenza nel condominio di qualcuno che si ritiene particolarmente esperto sull'argomento che propone soluzioni in contrasto con la maggioranza e che, di fatto, blocca l'adozione di soluzioni di efficienza energetica. | 31% | 34% | 35% |

Fonte: ISINNOVA-ENEA

il finanziamento degli interventi

Fondo nazionale efficienza energetica - presso il MiSE - art. 15, d.lgs. 102/2014 e L. 205/2017- attesa operatività per fine anno



Fondo Energia Regione ER



Crowd funding

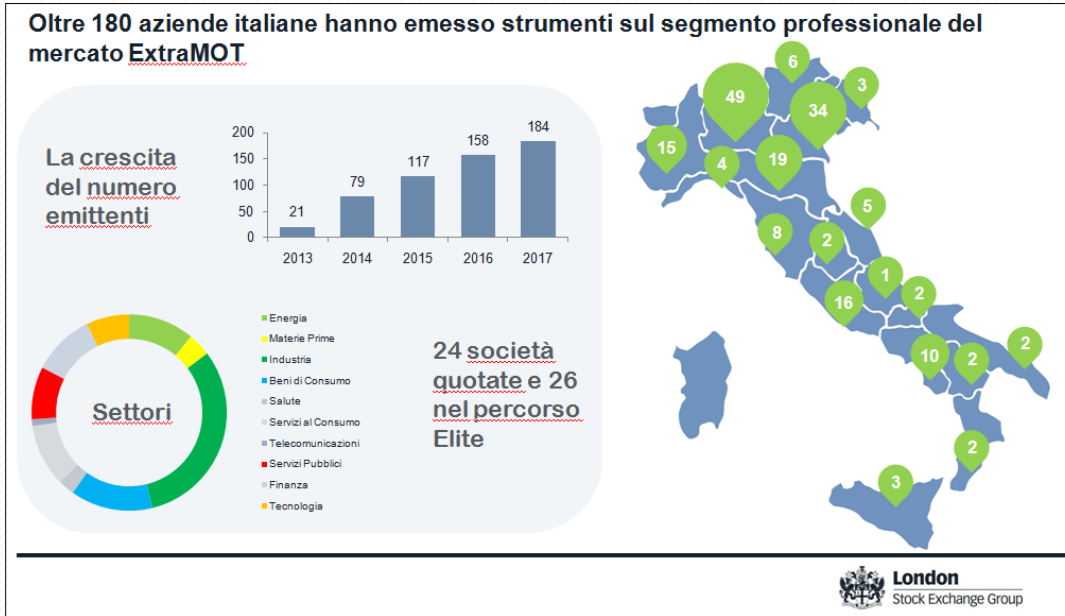


progetto europeo EeMap



Obbligazioni/bond

Borsa Italiana: extramot pro - sezione green/social bond



Mini-bond

Sezione green/social bond di Borsa Italiana

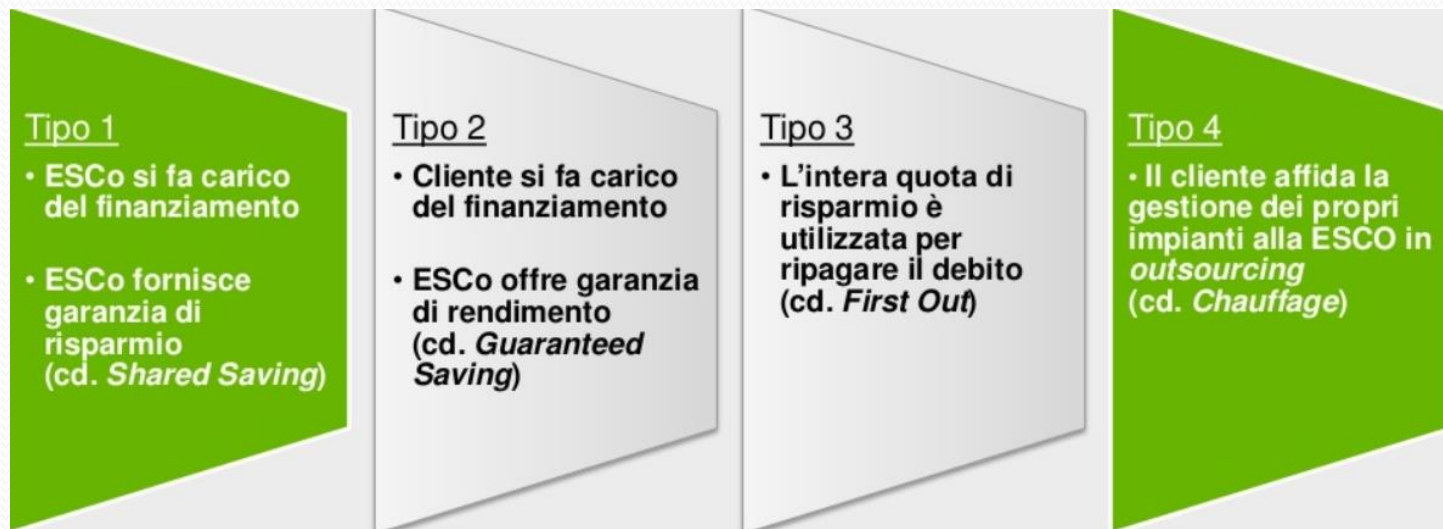
| Nome | Ultimo | Var % | Ora | Alert | Portafoglio |
|------------------------------------|--------|-------|-----|-------|-------------|
| Eib Green Bond Tf 0,5% Nv23 Eur - | | | | 🔔 | 📁 |
| Eib Green Bond Tf 1,25% Nv26 Eur - | | | | 🔔 | 📁 |
| Eib Green Bond Tf 2,125% | | | | | |

Contratto prestazione/rendimento energetica/o EPC - energy performance contract

Consente interventi di riqualificazione energetica di immobili che si pagano attraverso i risparmi generati dagli interventi stessi e lasciano la proprietà degli impianti al cliente a fine contratto.

Ne esistono varie tipologie in base alla ripartizione dei rischi, copertura finanziamento, remunerazione ESCO

D.Lgs 141/2016 e D. Lgs. 102/2014, di attuazione della direttiva 2012/27/UE



Certificati bianchi // Titoli di Efficienza Energetica (TEE)

Titoli negoziabili che certificano i risparmi energetici conseguiti negli usi finali di energia, realizzando interventi di incremento dell'efficienza energetica.

Meccanismo di incentivazione che si basa su un regime obbligatorio di risparmio di energia primaria per i distributori di energia elettrica e gas naturale con più di 50.000 clienti finali.




Per ogni anno d'obbligo, dal 2017 al 2020, sono stati fissati obiettivi di risparmio che i distributori devono raggiungere tramite interventi di efficienza energetica.

Piano Nazionale Impresa 4.0



Impresa 4.0: gli obiettivi 2017 - 2020

| INVESTIMENTI INNOVATIVI | COMPETENZE | INFRASTRUTTURE ABILITANTI | STRUMENTI PUBBLICI DI SUPPORTO |
|---|--|--|---|
| +10 Mld € incremento investimenti privati da 80 a 90+ Mld € nel 2017-2018 | 200.000 studenti universitari e 3.000 manager specializzati su temi I4.0 | 100% delle aziende italiane connesse a 300Mbps entro il 2020 | +1 Mld € Riforma e rifinanziamento del Fondo di Garanzia |
| +11,3 Mld € di spesa privata in R&S&I con maggiore focus su tecnologie I4.0 nel periodo 2017-2020 | +100% studenti iscritti ad Istituti Tecnici Superiori su temi I4.0 | 50% delle aziende italiane connesse a 100Mbps entro il 2020 | +1 Mld € Contratti di sviluppo focalizzati su investimenti I4.0 |
| +2,6 Mld € volume investimenti privati early stage mobilitati nel periodo 2017 - 2020 | ~1.400 dottorati di ricerca con focus su I4.0 Competence Center nazionali | 6 consorzi in ambito standard IoT presidiati in aggiunta ai tavoli istituzionali a partire dal 2017 | +0,1 Mld € Forte investimento su catene digitali di vendita (Piano Made in Italy) Scambio salario - produttività |

MENU  **Ministero dello sviluppo economico**

Le principali azioni

- **Iper e Super Ammortamento**
Investire per crescere
- **Nuova Sabatini**
Credito all'innovazione
- **Fondo di Garanzia**
Ampliare le possibilità di credito
- **Credito d'imposta R&S**
Premiare chi investe nel futuro
- **Accordi per l'innovazione**
Progetti di ricerca industriale e sviluppo sperimentale
- **Contratti di sviluppo**
Programmi di investimento strategici e innovativi di grandi dimensioni
- **Startup e PMI innovative**
Accelerare l'innovazione
- **Patent box**
Dare valore ai beni immateriali
- **Centri di competenza ad alta specializzazione**
Tecnologie avanzate per le imprese
- **Centri di trasferimento tecnologico**
Formazione, consulenza, servizi
- **Credito d'imposta formazione**
Puntare sulle competenze

Conto termico - DM 16 febbraio 2016

| | |
|---|--|
| Riservato P.A. | 1) Efficientamento dell'involucro e sostituzione impianti esistenti per la climatizzazione invernale: |
| Persone fisiche, Condomini Imprese | 2) Interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di sistemi ad alta efficienza |
| | Sostituzione di impianti esistenti con generatori alimentati a fonti rinnovabili: <ul style="list-style-type: none">– pompe di calore, per climatizzazione anche combinata per acqua calda sanitaria– caldaie, stufe e termocamini a biomassa– sistemi ibridi a pompe di calore. Installazione di impianti solari termici anche abbinati a tecnologia solar cooling per la produzione di freddo. |
| | Per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, cui accedono sia i soggetti pubblici che quelli privati, l'incentivo annuo è proporzionale alla produzione di energia termica stimata in un anno per lo specifico impianto. In genere tra il 40% ed il 65% della spesa |

Contatore conto termico (GSE)

Richieste pervenute



Ammesse
In Lavorazione
Non Ammesse

137.424

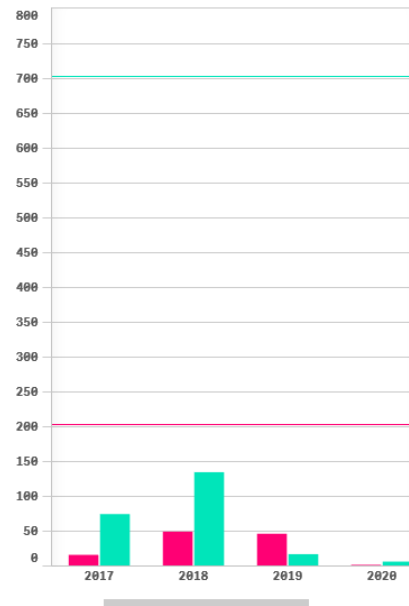
Incentivi impegnati



PA
Privati

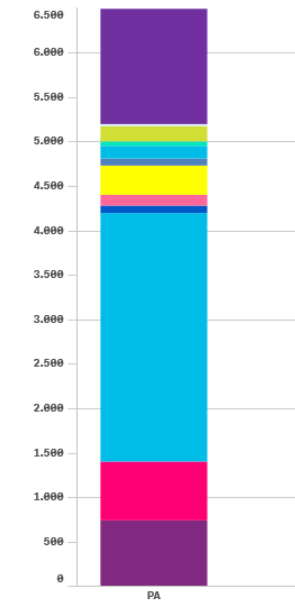
404 € mln

Incentivi impegnati annualmente e disponibilità resi...



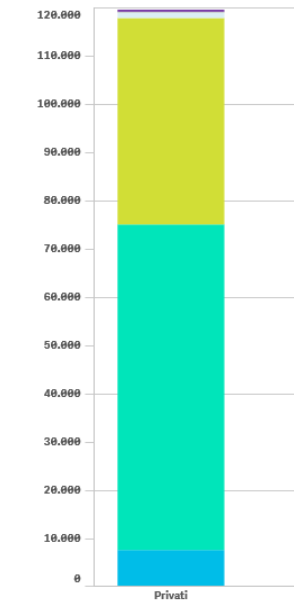
Dati aggiornati al 01/10/2018

Numero e tipologia interventi PA



1.A - Involucro opaco
1.B - Chiusure trasparenti
1.C - Gener. a condensazione
1.D - Schermature
1.E - Edifici nZEB
1.F - Sistemi di illuminazione
1.G - Building automation
2.A - Pompe di calore
2.C - Solare termico
2.D - Scaldacqua a PdC
DE + APE

Numero e tipologia interventi Privati



detrazioni fiscali per riqualificazione immobili

* Sismabonus → singole unità immobiliari
→ condomini

* Ecobonus → singole unità immobiliari
→ condomini

* Eco - sismabonus condomini

* Ristrutturazioni edilizie

sismabonus singole u.i. - detrazioni fiscali

| INTERVENTI | DETRAZIONE | MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE | CESSIONE | FINO AL | ANNI DI FRUIZIONE |
|---|---------------------------------|----------------------------|----------|------------|-------------------|
| SISMABONUS | SINGOLE UNITA' ABITATIVE | | | | |
| 1 Interventi sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica | 50% | 96.000 | NO | 31/12/2021 | 5 |
| 2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica | 70% | 96.000 | NO | 31/12/2021 | 5 |
| 3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche | 80% | 96.000 | NO | 31/12/2021 | 5 |

Spese sostenute da 1.1.2017 a 31.12.2021, da soggetti IRPEF/IRES che detengono l'immobile in base a titolo idoneo (proprietà/locazione/altro diritto reale di godimento), per interventi antisismici su costruzioni adibite ad abitazioni o attività produttive (anche locate a terzi – RM 22/E 12.3.2018) ubicate nelle zone sismiche 1,2,3.

(Art 16 DL 63/2013 conv L.90/2013 – CM 29/E 18.9.2013)

Sismabonus – soggetti beneficiari

Ne sono beneficiari soggetti sia IRPEF che IRES che detengono il bene in base ad un titolo idoneo:

- proprietario/nudo proprietario,
- titolare diritto reale di godimento,
- comodatario con consenso proprietario,
- locatario/utilizzatore in leasing,
- familiare convivente con proprietario/detentore e convivente non proprietario (per immobili abitativi),
- acquirente di immobile per le detrazioni residue.

Inoltre:

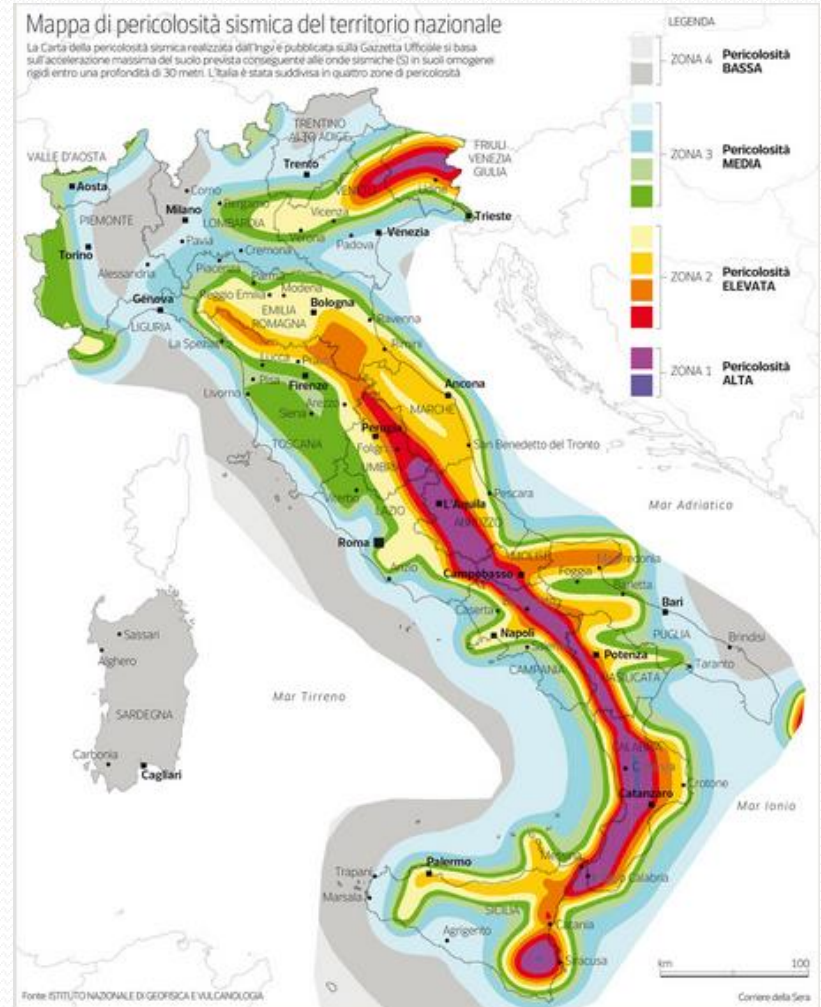
- società immobiliari per immobili dati in locazione,
- IACP Istituti Autonomi Case Popolari,
- Cooperative a proprietà indivisa per edilizia residenziale pubblica .

sismabonus - classi e zone sismiche

classi sismiche
(Decreto MIT 28.2.2017)



zone sismiche
(Ordinanza Pres. Cons. Min. 3274 del 20.3.2003)



sismabonus condomini - detrazioni fiscali

| INTERVENTI | MASSIMO DI | | | ANNI DI FRUIZIONE |
|--|------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| | DETRAZIONE | SPESE SOSTENUTE | CESSIONE | |
| SISMABONUS | CONDOMINI | | | |
| 1 Interventi sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica | 50% | 96.000 per u. i. | NO 31/12/2021 | 5 |
| 2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica | 75% | 96.000 per u. i. | SI 31/12/2021 | 5 |
| 3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche | 85% | 96.000 per u. i. | SI 31/12/2021 | 5 |

Spese sostenute da 1.1.2017 a 31.12.2021, per interventi antisismici su parti comuni di edifici condominiali ubicate in zone sismiche 1,2,3

Limite di spesa agevolato:

96.000 € moltiplicato per le unità immobiliari dell'edificio: unità principali e pertinenze autonomamente accatastate

(Art 16 c. 1 quinquies DL 63/2013 conv L.90/2013)

Sismabonus - acquisto case antisismiche in zona 1

È prevista una detrazione fiscale di 75% o 85% (a seconda del miglioramento di classe sismica) del prezzo di acquisto (fino a max 96.000€) entro 18 mesi da fine lavori, per abitazioni all'interno di edifici, in zona sismica 1, demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica se consentita dalle norme urbanistiche

(Art 16 c. 1 septies DL 63/2013 conv L.90/2013)

sismabonus

modalità pagamento // ripartizione tra comproprietari

- I pagamenti devono farsi con bonifico bancario o postale indicando nella causale i riferimenti normativi : art 16 c. 1 bis DL 63/2013 conv. L.90/2013
- in caso di più comproprietari, ciascuno può fruire della detrazione in base alle spese effettivamente sostenute, risultanti da bonifici e fatture, indipendentemente dalla quota di proprietà
- la detrazione spetta anche a colui che pur avendo sostenuto le spese, non sia intestatario di bonifico e/o fatture, a condizione che i documenti di spesa (le fatture pagate) siano integrate con il suo nominativo e la percentuale della somma pagata (RM 34/E/2018 e C.M. 7/E/2017)

sismabonus - spese detraibili, modalità operative

- La detrazione è calcolata su un massimo di 96.000 € per unità immobiliare e per ciascun anno. Proseguendo in più anni uno stesso intervento si terrà conto delle spese per cui si è già fruito della detrazione;
- sono ammesse spese per opere su parti strutturali edifici, redazione e rilascio relativa documentazione obbligatoria (art 16 bis c.1 lett.i DPR 917/1986) e spese per classificazione e verifica sismica;
- le procedure autorizzatorie devono essere state avviate a partire dall'1.1.2017 (Art 16 c. 1 bis DL 63/2013 conv L.90/2013) ;
- per pagamento, fruizione detrazione, conservazione documenti, valgono modalità per la detrazione 36-50% (interventi di cui art. 16bis TUIR c.1 lett.i) C.M.29/E 18.9.2013

sismabonus condomini – cessione credito fiscale

Dall'1.1.2017 tutti i condòmini beneficiari del credito fiscale
“qualificato” (non solo incapienti) possono cedere il credito fiscale a:

- imprese esecutrici degli interventi, o
- altri soggetti privati collegati al rapporto all'origine della detrazione (CM 17/E/2018) ,
- escluse banche ed intermediari finanziari.

sisma bonus - cumulo e alternatività

Divieto di cumulo

Il sisma-bonus non è cumulabile con altre agevolazioni spettanti per la stessa finalità in base a norme speciali per interventi a seguito eventi sismici (art.1 c.3 L.232/2016)

Sismabonus ed ecobonus

è possibile fruirne contestualmente per lavori contemporanei di statica e risparmio energetico purché si tengano distinte le fatture e spese di ciascun intervento (R.M. 147E 29.11.2017)

Sisma bonus e bonus edilizia

Per contestuali lavori di sismica e recupero edilizio vale un unico limite di 96.000 € entro cui poter maturare le detrazioni fiscali per le due tipologie di opere (CM 7E 27.4.2018)

ecobonus ordinario – unità immobiliari singole

| | |
|----------------------|--|
| beneficiari | proprietario o nudo proprietario; titolare diritto reale godimento; comodatario, locatario o utilizzatore in leasing , familiare convivente o detentore e il convivente (dest. abitativa), acquirente immobile per quote residue, IACP, enti per edilizia residenziale pubblica |
| immobili interessati | immobili esistenti/accatostati, anche collabenti (F2), con impianto di riscaldamento; per titolari di reddito d'impresa solo per interventi effettuati su fabbricati strumentali utilizzati e non locati. Esclusi beni merce per imprese di costruzione |
| durata incentivo | sino al 31 dicembre 2018, |
| tipologia | detrazione IRPEF/IRES da 50% a 65% |
| durata recupero | 10 quote annuali costanti |
| tetto detrazione | da 30.000 a 100.000€ a seconda dell'intervento |
| % detrazione | 50% (da 1.1.2018 a 31.12.2018): finestre, infissi, schermi solari, caldaie condensazione, pompe calore; 65% (da 1.1.2018 a 31.12.2018): riqualificazione energetica, strutture opache, climatizzatori invernali, caldaia condensazione con termoregolazione e/o pompa calore, micro cogeneratori, impianti geotermici, controlli da remoto; |

ecobonus - detrazioni massime per tipologia di intervento

Tali limiti:

- rappresentano il massimo risparmio di imposta ottenibile,
- sono riferiti ad ogni singolo intervento e a ciascuna unità immobiliare (con eccezione degli interventi di “riqualificazione energetica globale” per interventi su condomini)

| Tipo di intervento | Detrazione massima |
|--|-----------------------------|
| riqualificazione energetica di edifici esistenti | 100.000 euro |
| involucro edifici (per esempio, pareti, finestre - compresi gli infissi - su edifici esistenti) | 60.000 euro |
| installazione di pannelli solari | 60.000 euro |
| sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale | 30.000 euro |
| acquisto e posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006 (solo per gli anni 2015, 2016 e 2017) | 60.000 euro |
| acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (solo per gli anni 2015, 2016 e 2017) | 30.000 euro |
| dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti (solo per gli anni 2016 e 2017) | non previsto limite massimo |

- è atteso un decreto del MEF che introdurrà specifici massimali di costo per ogni tipologia di intervento

CM 36/E/2007 e 7/E/2017

Quadro di sintesi: interventi ammessi, aliquote e detrazioni o spese massime

Tabella 1.3 – Interventi di riqualificazione energetica ai sensi della Legge 27/12/2006 n. 296 e s.m.i.

| Comma | Intervento | Detrazione massima ammissibile € ^(^) | Importo massimo ammissibile € | Percentuale della spesa detraibile |
|-------|---|---|-------------------------------|------------------------------------|
| 344 | Riqualificazione energetica globale | 100.000,00 | | 65% |
| | a) coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (*) | 60.000,00 | | 65% |
| | b) sostituzione di finestre comprensive di infissi (*) | 60.000,00 | | 50% |
| | c) installazione di schermature solari (*) | 60.000,00 | | 50% |
| | d) interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente | | 40.000,00 (#) | 70% |
| 345 | e) stessi interventi della lettera d) che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4 dell'Allegato 1 al Decreto 26/06/2015 "Decreto Linee Guida per la certificazione energetica" | | 40.000,00 (#) | 75% |
| | f) interventi di cui alle lettere d) ed e) realizzati nelle zone sismiche 1,2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore | | 136.000,00 (#) | 80% |
| | g) interventi di cui alle superiori lettere d) ed e) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio a due o più classi di rischio inferiore | | 136.000,00 (#) | 85% |
| 346 | Installazione di collettori solari per produzione di acqua calda | 60.000,00 | | 65% |
| 347 | a) sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di: (**) | i. caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A | 30.000,00 | 50% |
| | | ii. caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti | 30.000,00 | 65% |
| | | iii. generatori d'aria calda a condensazione | 30.000,00 | 65% |
| | | iv. pompe di calore ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia | 30.000,00 | 65% |
| | | v. apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione | 30.000,00 | 65% |
| | | vi. micro-cogeneratori | 100.000,00 | 65% |
| | | vii. sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria | 30.000,00 | 65% |
| | | b) installazione di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili | 30.000,00 | |
| B.A. | c) installazione di sistemi di Building Automation | | | 65% |

(^) Detrazione per singola unità immobiliare.

(*) Se gli interventi riguardano la stessa unità immobiliare, la detrazione massima complessiva rimane 60.000 euro.

(**) Nel caso che l'intervento riguardi l'installazione di più macchine, la detrazione massima complessiva rimane di 30.000 euro o di 100.000 euro nel caso che si installi un micro-cogeneratore.

(#) moltiplicato il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Fonte: Elaborazione ENEA

dr. Marco Soverini

ecobonus condomini

| | |
|----------------------|---|
| tipologia | detrazione IRPEF/IRES da 50% a 75% |
| durata recupero | 10 quote annuali costanti |
| durata incentivo | Dal 6.6.2013 al 31.12.2021 |
| tetto spesa | 40.000€ per ogni unità immobiliare incluse pertinenze |
| ecobonus ordinario | 50% e 65% come per singole unità immobiliari |
| | 70% se l'intervento interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda |
| ecobonus qualificato | 75% se l'intervento migliora la prestazione energetica invernale ed estiva fino alla qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015 |
| | Con tetto spesa di 40.000€ per ogni unità immobiliare incluse pertinenze |
| adempimenti | necessaria l'attestazione della prestazione energetica degli edifici ad opera di un professionista abilitato |

eco-sisma bonus - condominio

| | |
|---------------------------|---|
| tipologia | detrazione IRPEF/IRES da 80% a 85% |
| durata recupero | 10 anni |
| caratteristica intervento | intervento su parti comuni condominiali congiunto di miglioramento energetico e sismico, con requisiti per ecobonus «maggiorato» del 70% o del 75% e su immobili in zone sismiche 1,2,3 |
| Durata incentivo | sino al 31 dicembre 2021, |
| alternatività | agevolazione alternativa alle detrazioni già previste ai medesimi fini “Ecobonus condomini” e “Sismabonus condomini” |
| tetto spesa | 136.000€ /unità immobiliare incluse pertinenze |
| % detrazione | 80% con passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore |
| | 85% con passaggio a 2 o più classi di rischio sismico inferiore |
| rif. normativo | Art 14 c. 2 quater DL 63/2013 conv L.90/2013 |

| SISMA + ECOBONUS | SINGOLE UNITA' ABITATIVE | | | | CONDOMINI | | | | |
|--|--------------------------|---|---|---|-----------|------------------|----|------------|----|
| 15 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica | - | - | - | - | 80% | 136.000 per u.i. | SI | 31/12/2021 | 10 |
| 16 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche | - | - | - | - | 85% | 136.000 per u.i. | SI | 31/12/2021 | 10 |

Rapporto ENEA 2018

detrazioni fiscali riqualificazione energetica

Tabella 3.2 – Investimenti attivati per tipologia (M€), anni 2014-2017

| Intervento | 2014 - 2016 | | 2017 | | Totale | |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| | M€ | % | M€ | % | M€ | % |
| Riqualificazione globale | 891 | 9,1% | 312 | 8,4% | 1.203 | 8,9% |
| Coibentazione involucro | 2.476 | 25,3% | 769 | 20,7% | 3.245 | 24,0% |
| Sostituzione serramenti | 4.124 | 42,2% | 1.517 | 40,7% | 5.642 | 41,8% |
| Schermature solari | 261 | 2,7% | 184 | 4,9% | 445 | 3,3% |
| Pannelli solari per ACS | 229 | 2,3% | 50 | 1,4% | 279 | 2,1% |
| Climatizzazione invernale | 1.781 | 18,2% | 871 | 23,4% | 2.651 | 19,6% |
| Building automation | 9,6 | 0,1% | 20,3 | 0,5% | 29,9 | 0,2% |
| Totale | 9.770 | 100% | 3.724 | 100% | 13.494 | 100% |



Fonte: ENEA

Tabella 3.3 – Risparmi conseguiti per tipologia (GWh/anno), anni 2014-2017

| Intervento | 2014 - 2016 | | 2017 | | Totale | |
|---------------------------|----------------|-------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| | GWh/a | % | GWh/a | % | GWh/a | % |
| Riqualificazione globale | 257,0 | 7,6% | 97,7 | 7,5% | 354,7 | 7,6% |
| Coibentazione involucro | 966,5 | 28,5% | 329,1 | 25,3% | 1.295,6 | 27,6% |
| Sostituzione serramenti | 1.372,3 | 40,5% | 515,2 | 39,6% | 1.887,5 | 40,3% |
| Schermature solari | 34,9 | 1,0% | 25,6 | 2,0% | 60,5 | 1,3% |
| Pannelli solari per ACS | 164,0 | 4,8% | 36,1 | 2,8% | 200,0 | 4,3% |
| Climatizzazione invernale | 586,2 | 17,3% | 287,3 | 22,1% | 873,4 | 18,6% |
| Building automation | 5,8 | 0,2% | 10,5 | 0,8% | 16,3 | 0,3% |
| Totale | 3.386,7 | 100% | 1.301,4 | 0% | 4.688,1 | 0% |



Fonte: ENEA

ecobonus – spese detraibili // periodo di competenza

Oltre alle spese di cui al D.M. 19.2.2017 direttamente connesse all'intervento energetico, sono detraibili anche:

- spese per prestazioni professionali, tra cui quelle per realizzare gli interventi e per acquisire la certificazione energetica
- spese per opere edilizie funzionali all'intervento di risparmio energetico (CM 36/E/2007 e 7/E/2017)

Periodo di competenza della detrazione:

soggetti non titolari di reddito di impresa: criterio di cassa – periodo d'imposta in cui sono pagate le spese agevolate

soggetti titolari di reddito d'impresa: criterio di competenza – periodo in cui sono ultimati i lavori

Qualora la detrazione sia superiore all'imposta dovuta dal contribuente l'eccedenza viene persa in quanto non riportabile negli anni successivi

ecobonus - edifici agevolati/esclusi

Edifici agevolati:

Edifici esistenti o loro parti di qualsiasi categoria catastale compresi fabbricati rurali, iscritti in catasto o in via di accatastamento, (C.M.36/E/2007 e 7/E/2017)

- con avvenuto pagamento di ICI/IMU se dovuta,
- con preventiva presenza di un impianto di riscaldamento (con eccezione per interventi di pannelli/schermature solari)
- con realizzazione di impianto termico centralizzato, in caso di frazionamento di unità immobiliare
- inclusi immobili residenziali di IACP, enti e cooperative .

Edifici esclusi (R.M. 303/E/2008 e 340/E/2008):

Fabbricati posseduti da imprese destinati alla vendita ed alla locazione.

(orientamento in contrasto con la normativa, che non prevede tali limitazioni, come riconosciuto da numerose sentenze di Commissioni Tributarie)

ecobonus - documentazione da acquisire e da inviare

Documentazione da acquisire:

- 1) Asseverazione tecnico abilitato: conformità ai requisiti tecnici richiesti
- 2) Attestato qualificazione/certificazione energetica: come da regolamentazioni specifiche di Regioni/Comuni, o in mancanza allegato A DM19.2.2007 (non serve per installazione pannelli solari, sostituzione finestre/infissi in singole unità immobiliari e impianti riscaldamento/climatizzazione con caldaie a condensazione, ed anche, si ritiene, con pompe calore ad alta efficienza/impianti geotermici a bassa entalpia)
- 3) Scheda informativa relativa agli interventi: allegati E/F del D.M. 19.2.2007

Documentazione da inviare:

Entro 90 giorni da fine lavori (data collaudo – RM 244E 2007) vanno inviati ad ENEA via internet:

- attestato qualificazione/certificazione energetica – ove richiesto
- scheda informativa degli interventi

pagamento spese e conservazione documenti

modalità pagamento spese (CM 7E 2017 – DM 19.2.2007) :

soggetti non titolari di reddito di impresa: bonifico bancario/postale , istituto pagamento (R.M. 9E 2017)

soggetti titolari di reddito d'impresa: qualsiasi modalità

Documentazione da conservare (D.M. 19.2.2007):

- asseverazione da tecnico abilitato
- attestato qualificazione/certificazione energetica, ove richiesto
- Ricevuta invio via internet documentazione ad ENEA
- fatture e ricevute fiscali delle spese e dei bonifici

Demolizione e ricostruzione con/senza ampliamento

| | SISMABONUS |
|---------------------|---|
| SI DETRAZIONE | ristrutturazioni edilizie: demolizione e ricostruzione senza aumento volumetria |
| NO DETRAZIONE | nuova costruzione |
| | ECOBONUS |
| SI DETRAZIONE | demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato, purché non ci sia aumento di volumetria |
| DETRAZIONE PARZIALE | ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento del fabbricato, solo per le spese relative alla parte già esistente e senza possibilità di fruire della detrazione di 100.000 euro, per “riqualificazione globale” |
| NO DETRAZIONE | demolizione e ricostruzione con ampliamento |

la cessione dei crediti fiscali

| | |
|-----------------------------|---|
| | |
| cessione eco-bonus | Dopo la legge di Bilancio 2018 è sempre possibile , per interventi sia su singole unità immobiliari, sia su parti comuni condominiali |
| | I beneficiari di crediti fiscali “capienti” possono cedere credito solo a imprese esecutrici o “altri soggetti privati” collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione (CM 11/E/2018 e 17/e/2018), e non a banche ed intermediari finanziari. Tra questi ESCO, soc. servizi energetici (SSE), accreditate c/o GSE, organismi partecipati in via minoritaria da società finanziarie |
| | Beneficiari “incapienti/fasce deboli”: possono cedere l’eco-bonus anche banche ed intermediari finanziari, |
| | Limite per le successive cessioni dei crediti: consentiti solo due passaggi totali |
| cessione sisma-bonus | Possibile dall’1.1.2017, solo per acquisto case antisismiche in zona 1, e interventi qualificati condominiali, non 50% |

cessione crediti fiscali da interventi su condomini

La cessione è alternativa all'utilizzo in compensazione in F24, deve riguardare l'intero credito ed è di due tipi:

- 1) credito risultante dall'assemblea condominiale di approvazione dei lavori
- 2) quota spese eccedenti di ciascun periodo d'imposta.

(Provvedimenti AdE n.108572 del 8.6.17 e n.165110 del 28.8.17 – CM 7/E/2018)

Entro 31.12 il condòmino comunica la cessione del credito all'amministratore condominiale. L'amministratore entro il 28.2 anno successivo lo comunica alla AdE e consegna la certificazione al condòmino.

Il credito diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo alla cessione, quando compare nel cassetto fiscale del cessionario.

ristrutturazioni edilizie (art. 16 bis tuir)

| | |
|----------------------|--|
| beneficiari | <p>Proprietari/ nudi proprietari, titolari di diritto reale di godimento, locatari, comodatari, soci di cooperative divise e indivise. Inoltre imprenditori individuali, società semplici, snc, sas ed equiparati, imprese familiari per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.</p> <p>Inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture: familiare convivente, coniuge separato assegnatario, componente dell'unione civile, convivente.</p> |
| Interventi agevolati | <p>manutenzione straordinaria (anche ordinaria per interventi su condomini) , restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia, ricostruzione o al ripristino a seguito di eventi calamitosi, eliminazione delle barriere architettoniche, mobilità per le persone con disabilità, prevenzione atti illeciti cablatura degli edifici , contenimento dell'inquinamento acustico.</p> <p>risparmi energetici, misure antisismiche, bonifica dall'amianto e opere per evitare infortuni domestici.</p> |
| Tipologia | detrazione IRPEF 50% spese fino 13.12.2018 poi 36% |
| durata recupero | 10 anni |
| 20/ tetto detrazione | 96.000 € fino al 31.12.2018, poi 48.000€ |



Con il patrocinio di:



Evento valido ai fini della Formazione Professionale Continua per gli Iscritti al Collegio Geometri di Bologna (n. 2 crediti)

organizzano il convegno
**La riqualificazione energetica e statica
di condomini e altri immobili.**
Sabato 20 ottobre 2018 — 10.00-13.00
sala NOTTURNO – Fiera di Bologna – SAIE

Fine

Marco Soverini