

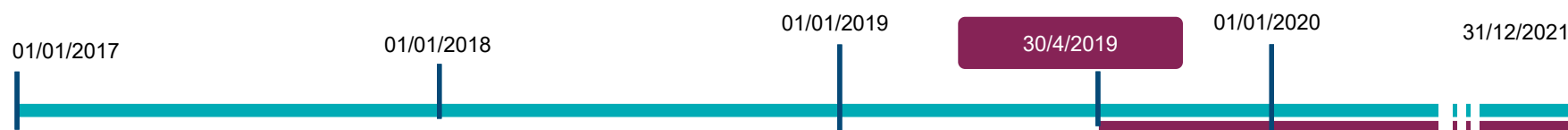


## **La riqualificazione degli edifici condominiali: a che punto siamo”**

*Giorgio Golinelli*  
*Direttore Servizi Energetici*

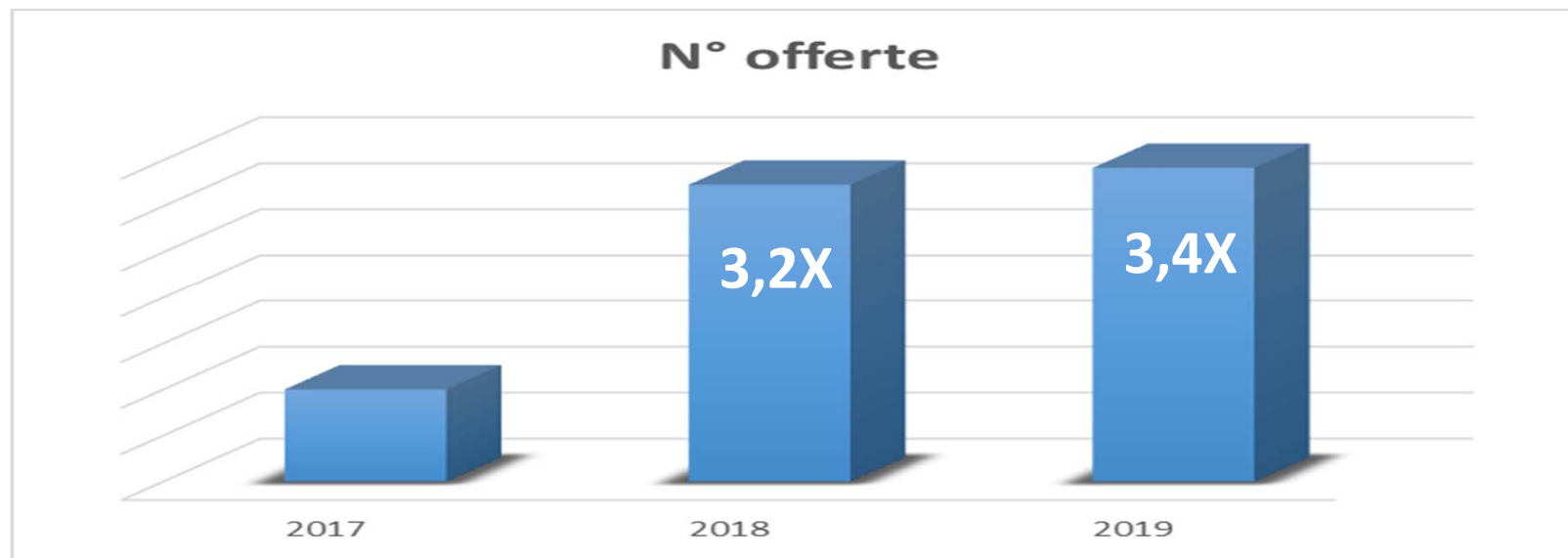
Roma 03 dicembre 2019

## Cessione del credito la normativa



- ✓ **Legge 11/12/2016 n. 232 art. 1 comma 2: detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e per riduzione del rischio sismico** effettuati sulle parti comuni degli edifici dall'1/1/2017 al 31/12/2021 con possibilità di cessione del relativo credito d'imposta nei confronti di fornitori, altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione.
- ✓ **Legge 27/12/2017 n. 205 art. 1 comma 3: detrazioni per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari nel periodo dall'1/1/2018 al 31/12/2018 e interventi di riqualificazione energetica e riduzione rischio sismico sulle parti comuni degli edifici dall'1/1/2018 al 31/12/2021 con possibilità di cessione del relativo credito d'imposta** da parte di tutti i contribuenti e nei confronti di fornitori, altri soggetti privati, società ed enti.
- ✓ **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 18/5/2018** che apporta alcune rilevanti limitazioni alle modalità di cessione del credito, con decorrenza dalla data di pubblicazione della medesima, facendo salve le cessioni dei crediti già effettuate sulla base delle indicazioni già contenute nel Provvedimento del 28 agosto 2017, purchè antecedenti alla data del 18 maggio 2018.
- ✓ **Decreto Legge 30 Aprile 2019 n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 28 giugno 2019, n 58** con l'art. 10 comma 1 e 2 introduce il concetto di Cessione del credito con «sconto in fattura» e detrazione in 5 anni

## Gli effetti della cessione del credito: la reazione del mercato



**Il primo fondamentale effetto delle normativa sulla cessione del credito di imposta è l'aumento delle richieste di offerta che, rispetto al 2017, più che triplica e si mantiene a 3,4 X nel 2019.**

## Gli effetti della cessione del credito: la complessità

### Lavori senza cessione del credito



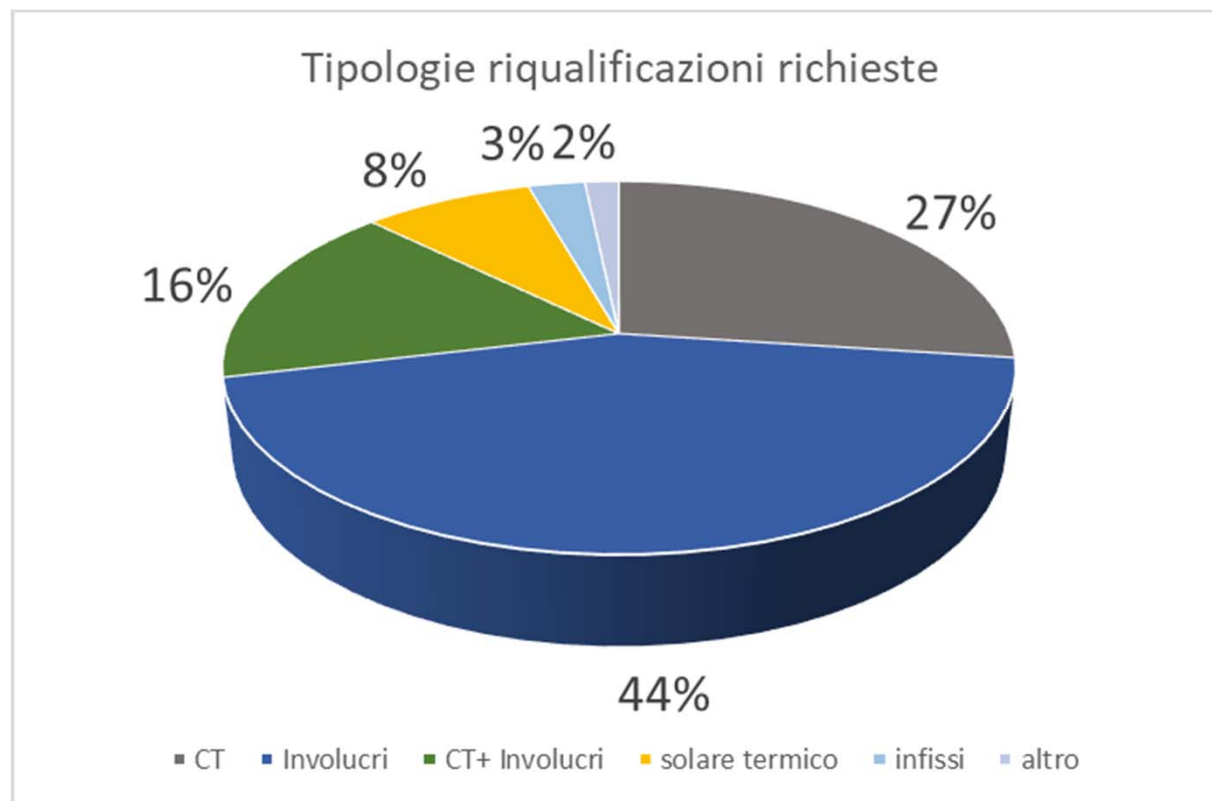
**La cessione del credito comporta un aumento della complessità ed un aumento dei costi amministrativi.**

**I costi amministrativi sono assimilati a spese tecniche, quindi sono detraibili all'aliquota dei lavori**

### Lavori con cessione del credito



## Gli interventi richiesti

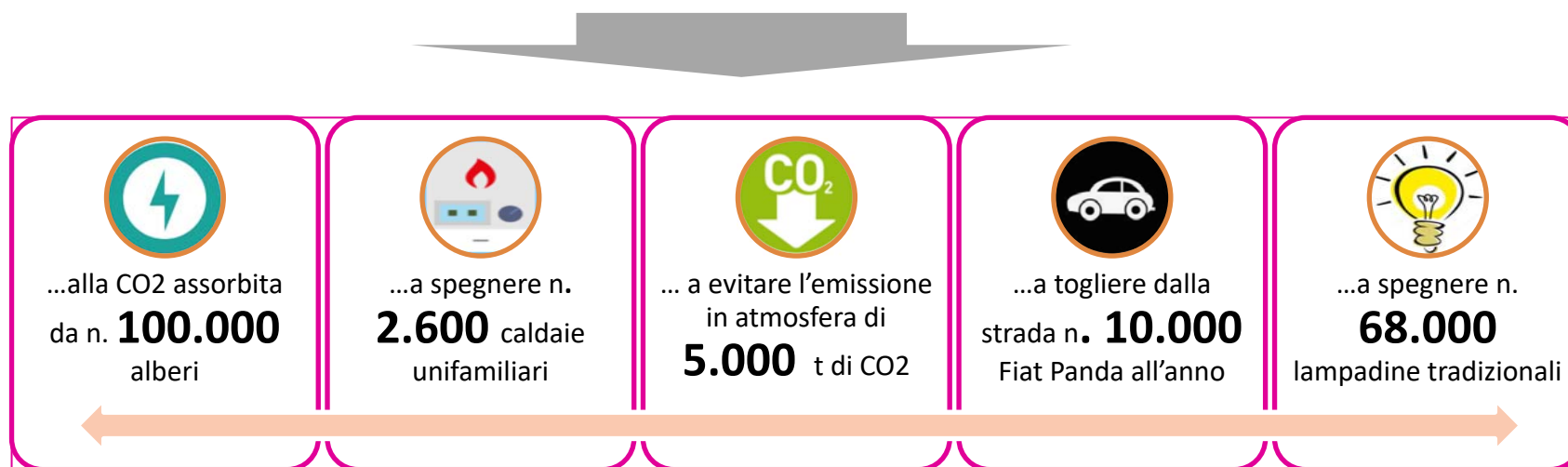


**Il 60% degli interventi di riqualificazione energetica riguarda gli degli involucri dei condomini in aumento rispetto alle rilevazioni del 2018.**

**Gli interventi di riqualificazione relativi alla produzione, distribuzione e regolazione del confort abitativo mantengono una quota molto rilevante.**

## Risparmi energetici e benefici ambientali

Il risparmio energetico annuo delle offerte prodotte nel 2019 ha un risparmio energetico ed ambientale di progetto che varia dal **12% AL 50%**



## I contenuti della nostra offerta commerciale

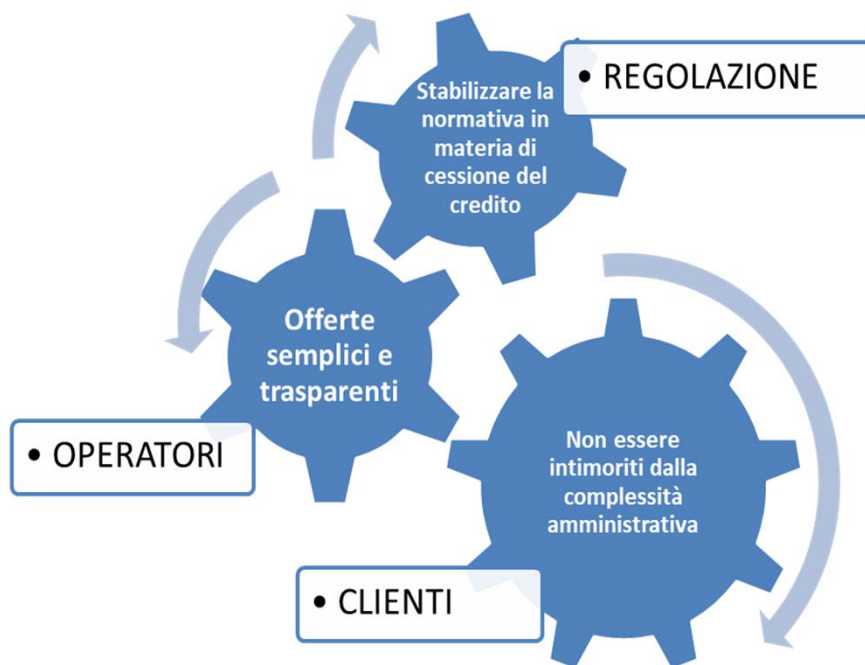


- Offerta trasparente dove ogni proprietario può scegliere se cedere o meno il credito
- I costi della cessione del credito sono calcolati per ogni condomino e sostenuti solo da chi cede
- La componente degli oneri finanziaria è esplicitata in chiaro
- Il condominio firma un solo contratto che racchiude tutte le prestazioni tecniche e amministrative
- Le imprese che svolgono i lavori sono del territorio e scelte dall'assemblea
- Il contratto contiene il supporto legale e amministrativo fino al caricamento dei dati di cessione del credito



## Cose da fare e cose fatte

### Cosa serve



### Cose e come è stato fatto

- **Nel corso del 2017 e 2018 sono stati sottoscritti i primi contratti di riqualificazione energetica**
- **Interventi anche importanti che hanno richiesto un tempo di realizzazione importante, in alcuni casi anche di 2 anni**
- **Il 100% delle cessioni è stata portata a termine con successo**
- **Nessuna delibera è stata impugnata**
- **La cessione del credito è stata determinata ottenere l'approvazione dell'assemblea**
  
- **Alcuni interventi.....**

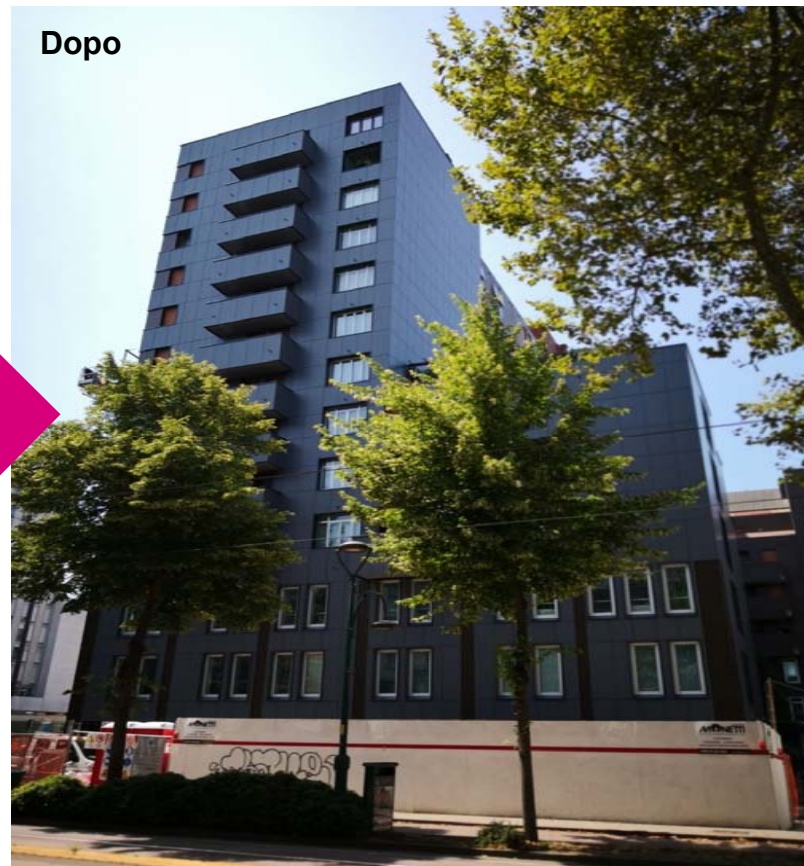


Interventi completati: Riquilificazione con pareti ventilate

Prima



Dopo



**Interventi completati: Riquilificazione con cappotto**



*Edifici adiacenti*

**Interventi completati: Riqualificazione con cappotto e centrale termica**



**Interventi completati: Riqualificazione con cappotto**



**Interventi completati: Riqualificazione con cappotto**





**Grazie dell'attenzione**

*Ing. Giorgio Golinelli*