

# **I BONUS FISCALI: ECOBONUS E SISMABONUS, OPPORTUNITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SISMICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

*Uno strumento per il posizionamento  
strategico delle imprese Ance*

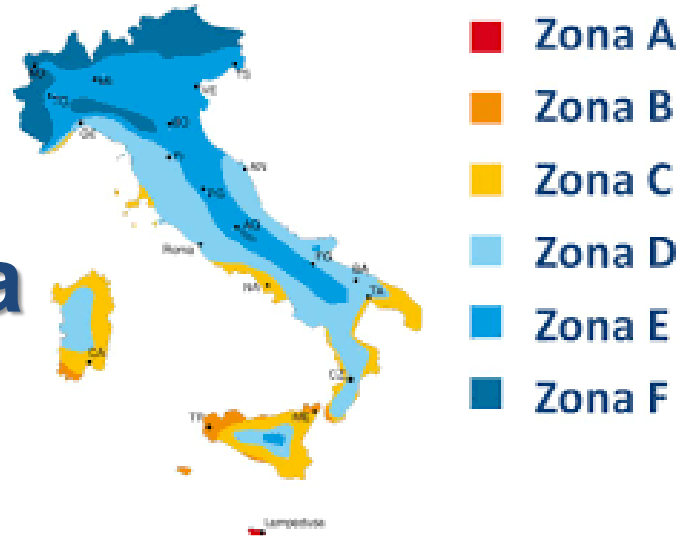
**Roma, 10 aprile 2018**

**Flavio Monosilio**

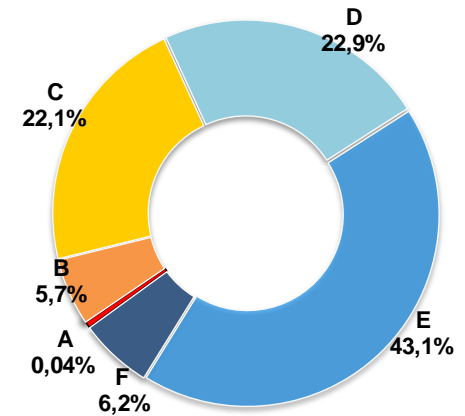
**Direzione Affari Economici e Centro Studi**

# Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità

## Efficienza Energetica



EDIFICI RESIDENZIALI NEI COMUNI CLASSIFICATI PER FASCIA CLIMATICA



Elaborazione Ance su dati Istat e D.P.R. 412/93 (tabella A e successive modifiche ed integrazioni)

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

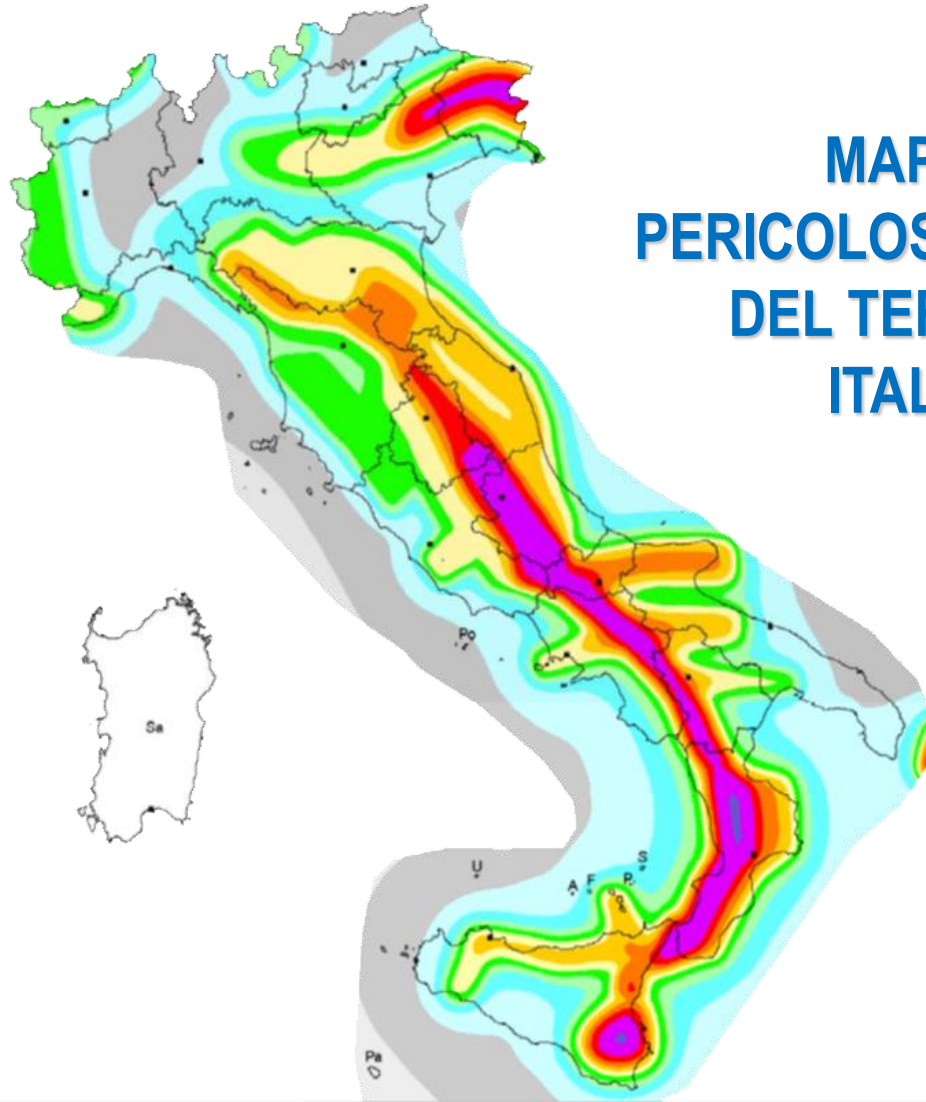
Fasce climatiche	< 1945	1945-80	1981-2000	Totale
C	399	2.344	100	2.843
D	1.940	5.983	235	8.158
E	3.737	16.054	955	20.746
F	513	1.102	174	1.789
<b>TOTALE</b>	<b>6.589</b>	<b>25.483</b>	<b>1.464</b>	<b>33.536</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

**33,5**  
miliardi

# Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità

**Sicurezza  
Antisismica**



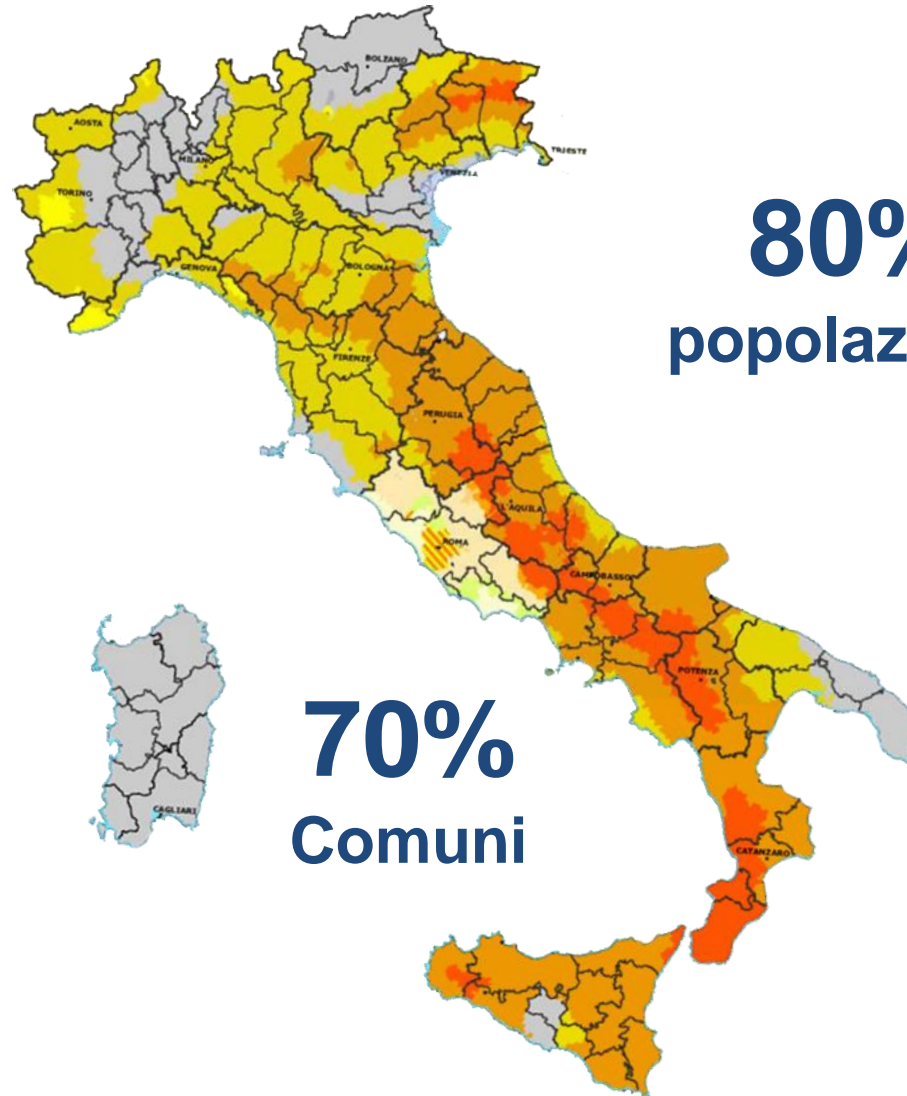
**MAPPA DI  
PERICOLOSITA' SISMICA  
DEL TERRITORIO  
ITALIANO**

# Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità

**Sicurezza  
Antisismica**

**85%**  
superficie

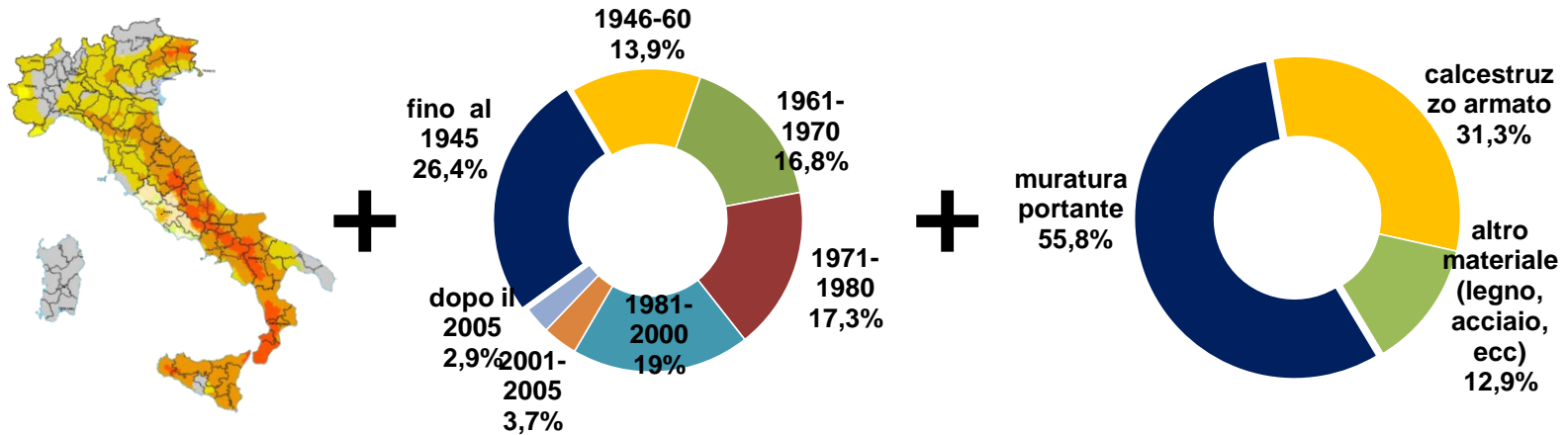
**80%**  
popolazione



**70%**  
Comuni

# Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità

## Sicurezza Antisismica



**105**  
miliardi

# Rischio sismico: Lazio e provincia di Roma



**LAZIO**  
(zona sismica 1,2,3)

**378**

**Comuni (100%)**

**5,5mln persone**

**2,4mln famiglie**

**800mila edifici a  
uso abitativo**

**PROVINCIA DI  
ROMA**  
(zona sismica 2,3)

**121**

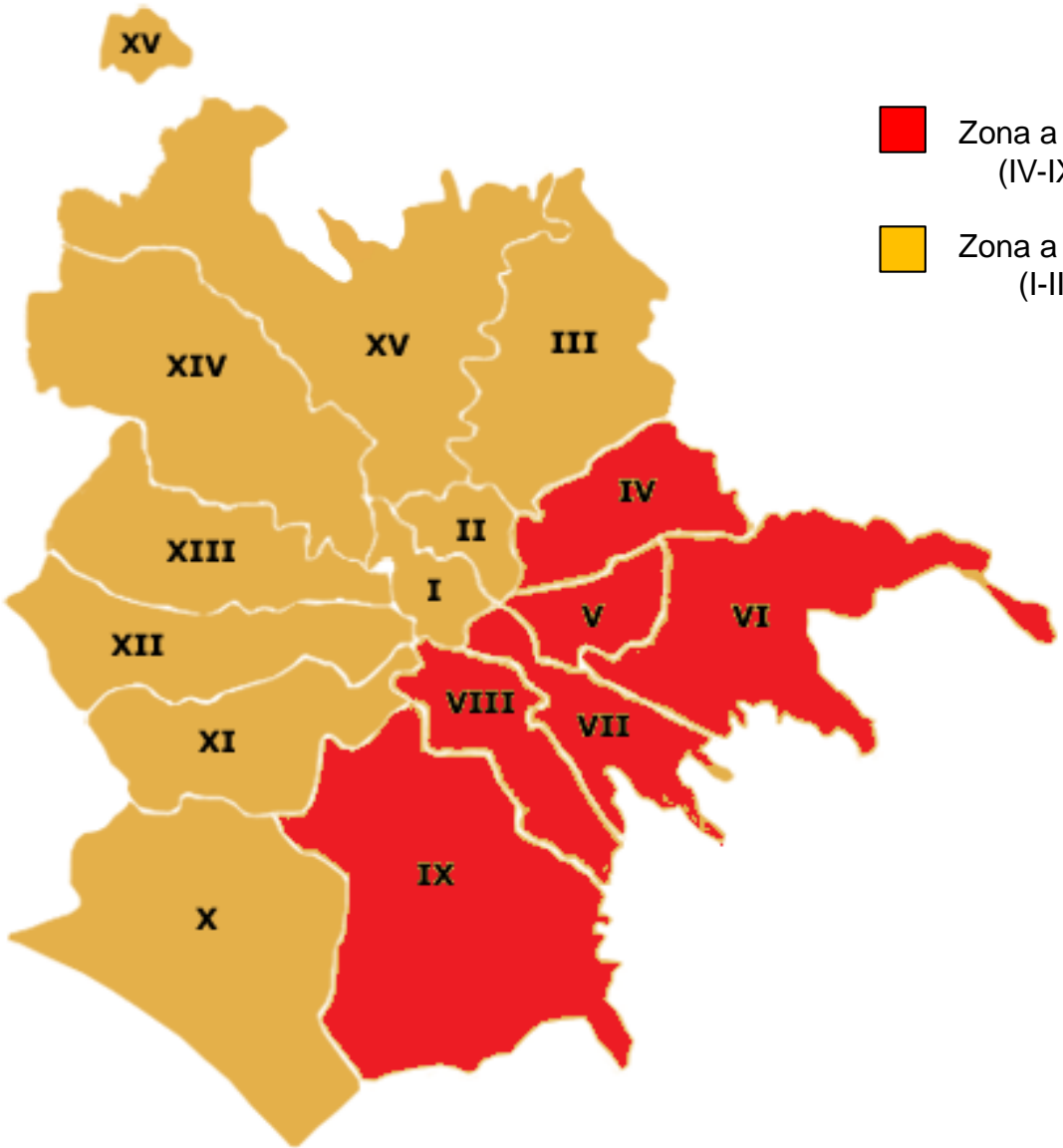
**Comuni (100%)**

**4mln persone**

**1,7mln famiglie**

**394mila edifici a  
uso abitativo**

# Rischio sismico: COMUNE DI ROMA



- Zona a rischio sismico 2 (IV-IX municipi)
- Zona a rischio sismico 3 (I-III; X-XV)

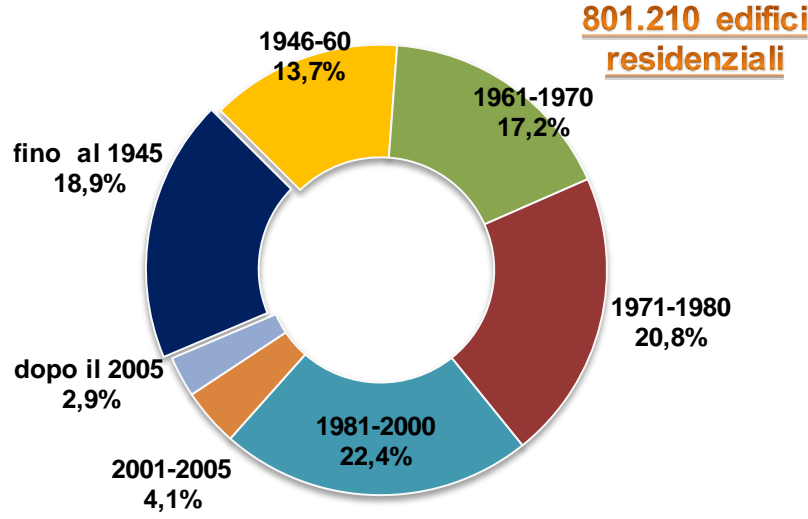
## MUNICIPI DI ROMA

- I Centro Storico
- II Parioli/Nomentano
- III Monte Sacro
- IV Tiburtina
- V Prenestino/Centocelle
- VI Roma delle Torri
- VII Appio-Latino/Tuscolana/Cinecittà
- VIII Appia Antica
- IX Eur
- X Ostia/Acilia
- XI Arvalia/Portuense
- XII Monte Verde
- XIII Aurelia
- XIV Monte Mario
- XV Cassia/Flaminia

# Stock abitativo nelle zone sismiche nel Lazio e nella provincia di Roma

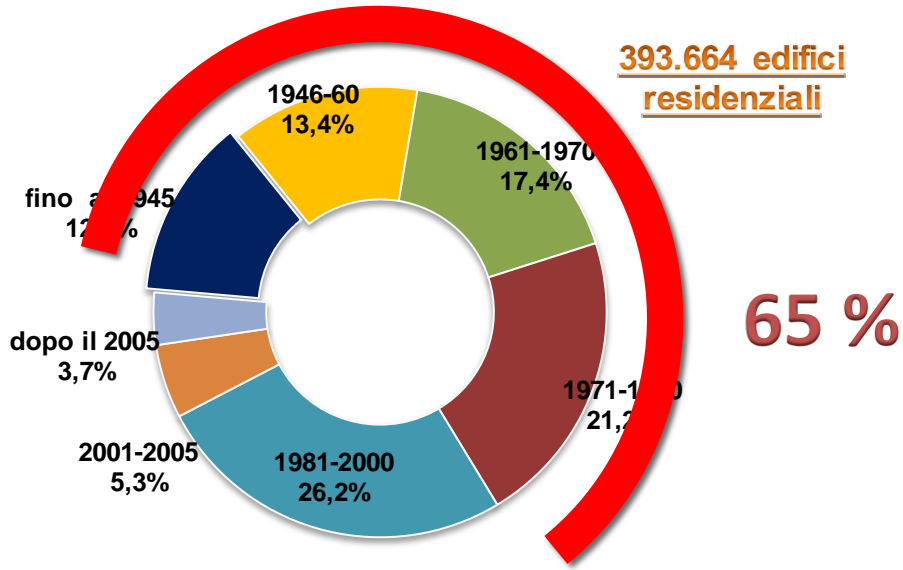
## COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE

### LAZIO



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

### PROVINCIA DI ROMA



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011



# Stima del costo di miglioramento sismico

**ITALIA:**  
**105 miliardi**

Zona 1: **12 mld**  
Zona 2: **57 mld**  
Zona 3: **36 mld**

**LAZIO**  
**12,5 miliardi:**

Zona 1: **540 mln**  
Zona 2: **8,3 mld**  
Zona 3: **3,7 mld**

**PROV. DI  
ROMA:**  
**7,5 miliardi**

Zona 2: **6,1 mld**  
Zona 3: **1,4 mln**

# Il sismabonus

## Le novità per i condomini

La legge di bilancio per il 2017 (L. 232/2016, art. 1, co.2) ha esteso la **detrazione delle spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche, nelle zone 1, 2 e 3**, agli interventi sulle **parti comuni di edifici condominiali, realizzati entro il 2021.**

Per questi interventi le detrazioni possono raggiungere il livello del 75% e dell'85% a seconda che gli stessi interventi determinino il passaggio, rispettivamente, ad una classe o a due classi di rischio inferiore.

# L'ecobonus

## Le novità per i condomini

Le stesse agevolazioni riguardano anche le **spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica** (L. 917/1986, art. 16-bis, co. 1, lett. i) sulle parti comuni di edifici condominiali, realizzati entro il 2021.

Per questi interventi le detrazioni possono raggiungere il livello del 70% e del 75% a seconda che gli stessi interventi, rispettivamente, interessino più del 25% della superficie disperdente lorda, o che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. MISE 26/6/2015.

# Sisma ed Ecobonus

## La cessione dei crediti

Le detrazioni di cui al Sisma-bonus si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio; per l'Eco-bonus l'ammontare massimo è 40.000€s.

Ma la novità più importante riguarda la **possibilità di cedere il credito** maturato da ogni singolo condòmino.

I soggetti beneficiari, infatti, possono scegliere di cedere il credito.

Dalla cessione sono esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

# Descrizione del bisogno

## Una casa sicura

Il combinato disposto di un **patrimonio edilizio fortemente inadeguato** e di un **sistema di incentivi fiscali per la sua riqualificazione**, induce a definire quale risposta le imprese di costruzioni devono offrire rispetto alla domanda – reale e potenziale – che il tema della sicurezza degli edifici esprime.

Il **bisogno di “sicurezza”**, quindi, dovrà trovare sul mercato un’**offerta di “sicurezza”**, garantita da imprese che possano manifestare la propria attitudine ad interventi di miglioramento delle caratteristiche degli edifici, non in virtù di un’attività indistinta, ma sulla base di un processo di qualificazione che ne certifichi la qualità.

# Obiettivo di marketing

## La diversità delle imprese Ance

Le imprese associate ad Ance che vorranno fregiarsi di un **marchio di qualità** potranno far valere la propria reputazione, rendendola visibile sul mercato delle costruzioni – fortemente indifferenziato –, acquisendo un elemento di posizionamento sul mercato della riqualificazione, sismica ed energetica.

1. Conoscenza delle **opportunità di Eco e Sismabonus**;
2. Garantire **visibilità e riconoscibilità** alle imprese aderenti da parte delle famiglie;
3. Posizionare le imprese su **prodotti di qualità**;
4. Ampliare l'attività ai servizi connessi agli interventi, in una logica di orientamento al cliente.

L'Ance sta ultimando una  
**Guida Operativa** per le  
Associazioni Territoriali e per  
le imprese, per diffondere le  
informazioni in modo capillare

**GUIDA OPERATIVA**  
GLI INCENTIVI SISMA-BONUS ED  
ECO-BONUS E IL  
FUNZIONAMENTO DELLA  
PIATTAFORMA ANCE-DELOITTE

*Direzione Affari Economici e Centro Studi  
Direzione Legislazione Mercato privato  
Direzione Relazioni Industriali e Affari Sociali  
Fiscaltà Edilizia  
Tecnologie e Qualità delle Costruzioni*

Aggiornato al 22 Marzo 2018

Esempio del ruolo di assistenza delle imprese al condominio nella fase deliberativa: la fornitura di **delibere standard** per l'approvazione in Assemblea dei lavori

FAC-SIMILE VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Intestazione

CONDOMINIO " \_\_\_\_\_ " C.F. \_\_\_\_\_

VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL GIORNO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Il giorno \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_:\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_, si è riunita:

- in 1ª convocazione l'assemblea straordinaria dei condomini.
- in 2ª convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ l'assemblea straordinaria dei condomini

Sono presenti personalmente o per delega i sigg.:

*(elencare tutti i partecipanti, con nome e cognome, millesimi rappresentati e specificare le deleghe)*

	NOMINATIVO, INTERNO, SCALA	MILLESIMI	FIRME/DELEGHE
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Millesimi totali			

Ordine del giorno

(occorre riportare i punti all'ordine del giorno dell'assemblea indicati nella convocazione di



L'Ance metterà a disposizione un **contratto d'appalto con clausole standard** tra il Condominio e le imprese di costruzioni, funzionale anche alla cessione dei bonus

Saranno previste, inoltre, alcune **clausole obbligatorie**, per uniformare alcuni impegni delle imprese nei confronti della clientela.

CONTRATTO-TIPO DI APPALTO  
PER L'ESECUZIONE DI LAVORI  
DI MESSA IN SICUREZZA  
STATICA E/O  
EFFICIENTAMENTO  
ENERGETICO DELLE PARTI  
COMUNI DI UN CONDOMINIO

*A cura di*

ANCE

ANACI

2018

Le Associazioni Territoriali controlleranno direttamente il processo di accesso alla Piattaforma da parte delle imprese associate e comunicheranno a Deloitte l'elenco completo e aggiornato

**ANCE** ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

LOGO ASSOCIAZIONE TERRITORIALE

**RICHIESTA DI ACCESSO ALLA PIATTAFORMA ANCE - DELOITTE  
PER LA CESSIONE DEI CREDITI FISCALI  
"SISMABONUS-ECOBONUS"**

Il sottoscritto IN RAPPRESENTANTE LEGALE, nato a LUOGO DI NASCITA, il DATA DI NASCITA, residente in RESIDENZA, in qualità di legale rappresentante dell'impresa RAGIONE SOCIALE con sede in SEDE p.iva PARTITA IVA inserita nella compagine organizzativa dell'Ance con il numero di matricola N. MATRICOLA ed iscritta dal GIUGNO DICHIARAZIONE ad AT - ANCE, che fa parte del Sistema Nazionale Ance per il combinato degli art. 4.7.5 e 9 dello Statuto nazionale,

**CHIEDE**

Ad AT - ANCE che l'impresa RAGIONE SOCIALE sia ammessa ad operare sulla Piattaforma Ance-Deloitte per la cessione dei crediti d'imposta derivanti da interventi di messa in sicurezza sismica (Sismabonus) e/o per interventi di riqualificazione energetica di edifici (Ecobonus).

A tale proposito,

**DICHIARA**

Che l'impresa RAGIONE SOCIALE:

- dispone di personale formato nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi del programma formativo adottato dal sistema delle Scuole Edili aderenti a Formedil, in caso di sostituzione del personale precedentemente formato, si impegna a formare il personale in organico necessario attraverso il ricordato programma formativo;
- si impegna ad adottare le clausole previste nello schema tipo di appalto lavori redatto da Ance e Anaci;
- si impegna a sottoscrivere contratti di assicurazione CAR e Postuma Decennale per la tutela del commitment, che assicurino le condizioni minime contemplate dall'Accordo Ance-Anaci;
- si impegna ad aprire un conto corrente bancario, dedicato al singolo intervento e vincolato al cliente, per la parte a garanzia della buona esecuzione, da rinviare al collaudo o ad offrire analoghe forme contrattuali di copertura del rischio.

L'impresa RAGIONE SOCIALE autorizza AT - ANCE a compiere tutte le verifiche relative all'esistenza e al mantenimento, nel periodo di iscrizione, dei parametri di cui alle dichiarazioni sopra menzionate.

L'impresa RAGIONE SOCIALE autorizza AT - ANCE a compiere tutte le verifiche relative alla propria regolarità contributiva al Sistema associativo Ance, al possesso del Durc On Line (DOL) in corso di validità, all'applicazione della contrattazione collettiva nazionale e territoriale di lavoro, stipulata dall'Ance.

L'impresa RAGIONE SOCIALE si impegna a comunicare comunicare ad AT - ANCE ogni nuova iniziativa che prevede l'accesso alla Piattaforma Ance-Deloitte per la cessione di crediti fiscali "sismabonus-ecobonus" nonché, per ciascun intervento oggetto dell'Accordo

1

**ANCE** ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

LOGO ASSOCIAZIONE TERRITORIALE

**ACCESSO ALLA PIATTAFORMA ANCE - DELOITTE  
PER LA CESSIONE DEI CREDITI FISCALI  
"SISMABONUS-ECOBONUS"  
PER L'IMPRESA NOME IMPRESA**

**ASSOCIAZIONE TERRITORIALE**

**DICHIARA CHE**

Premesso che:

1. La legge di Bilancio 2017 (Legge 11 dicembre 2016, n. 232) ha introdotto (art. 1, co. 2, lett. c, nn. 2-3 e co. 3) la detrazione IRPEF/IRRS delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per la messa in sicurezza degli edifici condominiali (Sismabonus condomini), situati nelle zone ad alta pericolosità sismica,;
2. La medesima legge ha altresì introdotto (art. 1, co. 2, lett. a, nn. 1-3) la detrazione IRPEF/IRRS per interventi di efficientamento energetico degli edifici condominiali (Ecobonus condomini);
3. In luogo delle suddette detrazioni, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. La norma esclude la cessione a banche e intermediari finanziari.
4. Il 28 febbraio 2017, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato un decreto che definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni.
5. Il 28 agosto 2017, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il Provvedimento n. 165110, riguardante le modalità di cessione del credito fiscale spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici;
6. Ance e Deloitte, lo scorso 17 ottobre 2017, hanno sottoscritto un Accordo di Collaborazione (Allegato 1) per la creazione di una Piattaforma per la cessione dei crediti d'imposta derivanti da interventi di messa in sicurezza sismica (Sismabonus) ovvero per interventi di riqualificazione energetica di edifici (Ecobonus);
7. Nel suddetto Accordo, Ance e Deloitte hanno stabilito di istituire un Sistema di Qualificazione delle imprese associate Ance, quale condizione necessaria per accedere alla Piattaforma;
8. Gli elementi su cui si basa tale sistema di qualificazione sono:
  - 8.1. formazione, nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico degli edifici, rivolta alle maestranze edili ed ai responsabili d'impresa;
  - 8.2. adozione dei contratti standard sulla base dei modelli predisposti da Ance, Anaci e Deloitte-(Allegato 2);

1

# Il sistema associativo

## Finanza convenzionata

Ance sta sviluppando, con alcuni Istituti bancari di scala nazionale, prodotti finanziari per **agevolare i condomini** nel reperimento della quota a loro carico, con costi sensibilmente più bassi rispetto al mercato.

Allo stesso tempo, saranno previsti **prodotti specifici per le imprese**, al fine di ottenere condizioni di favore per il finanziamento del circolante d'impresa.

Per favorire il finanziamento delle iniziative, un ruolo prioritario assumono gli **strumenti di garanzia** pubblici che possono essere coinvolti.

# L'impresa Ance al centro



# Obiettivo di marketing

## Gli strumenti

Le imprese dovranno offrire un prodotto completo, dal momento della scelta fino al collaudo finale, con una forte propensione alla soddisfazione del cliente

- ✓ **Consulenza e assistenza in tutte le fasi**
- ✓ **La cessione dei crediti**
- ✓ **Accesso a finanziamenti bancari convenzionati**
- ✓ **Delibere condominiali standard**
- ✓ **Contratti d'appalto standard**
- ✓ **Polizze assicurative**
- ✓ **Gestione e archivio di tutta la documentazione**
- ✓ **Controlli sul processo realizzativo**

# Grazie per l'attenzione

**Flavio Monosilio**

Direzione Affari Economici e Centro Studi

[affarieconomici@ance.it](mailto:affarieconomici@ance.it)