

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*

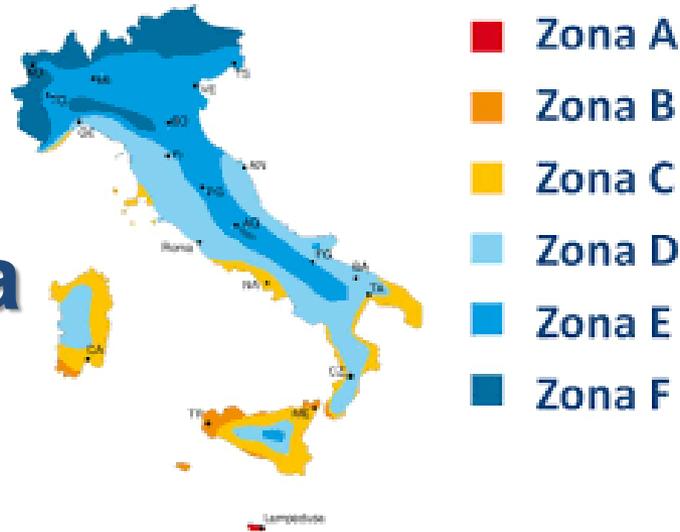
Roma, 10 aprile 2018

Flavio Monosilio

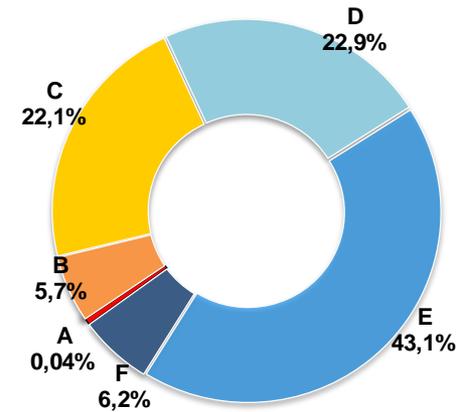
Direzione Affari Economici e Centro Studi

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

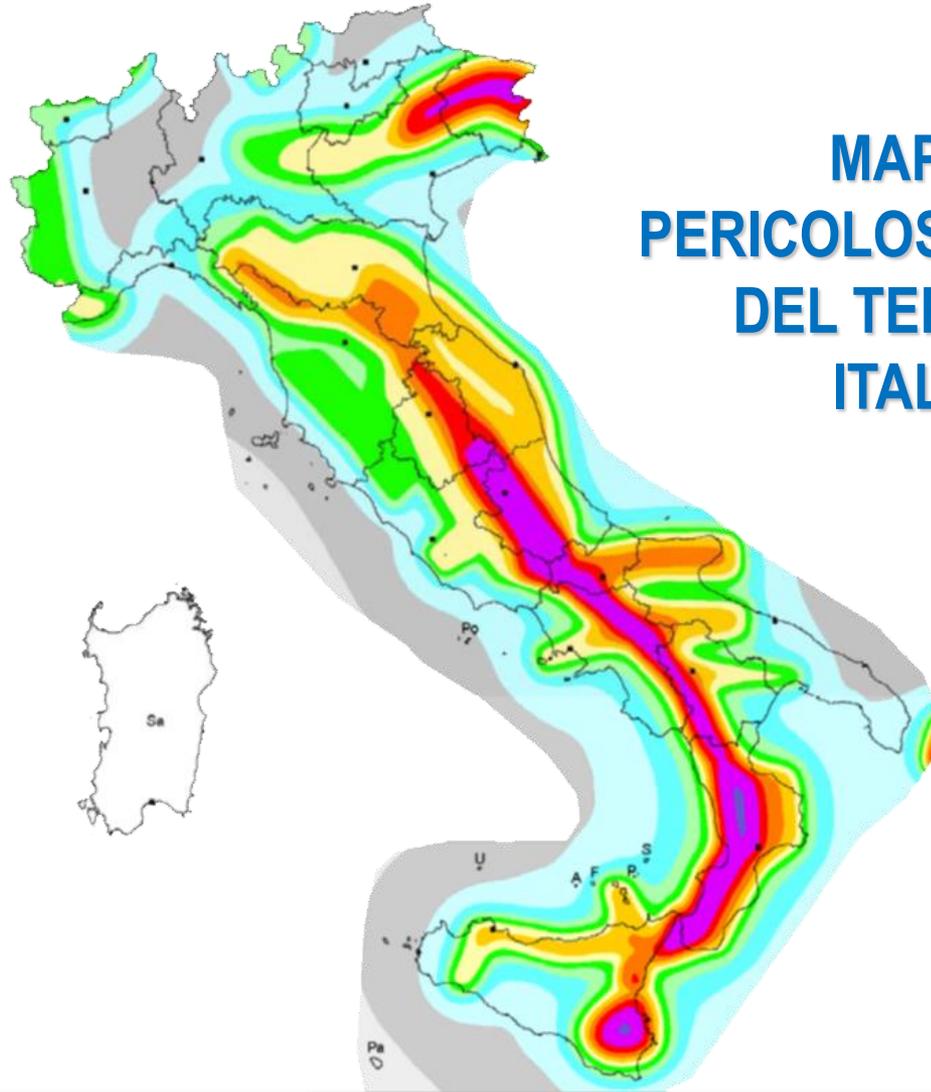
Fasce climatiche	< 1945	1945-80	1981-2000	Totale
C	399	2.344	100	2.843
D	1.940	5.983	235	8.158
E	3.737	16.054	955	20.746
F	513	1.102	174	1.789
TOTALE	6.589	25.483	1.464	33.536

Elaborazione Ance su dati Istat

33,5
miliardi

Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità

**Sicurezza
Antisismica**



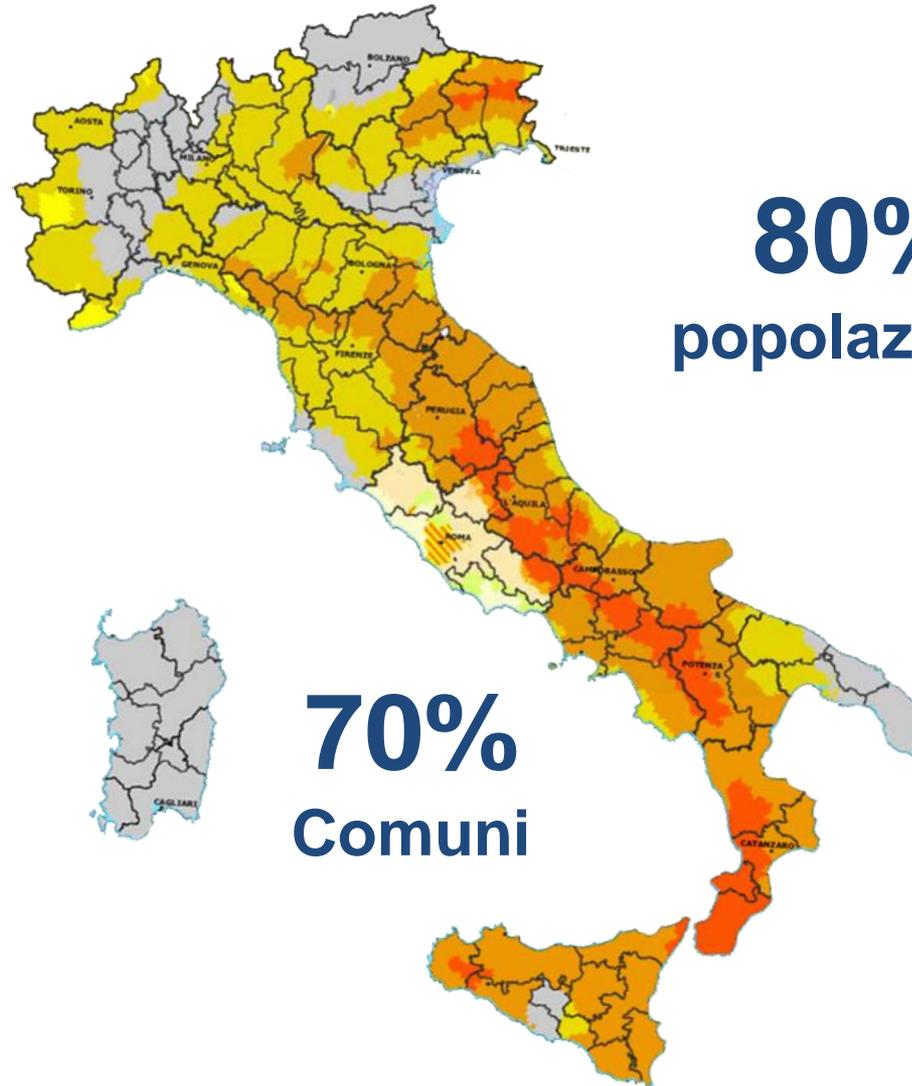
**MAPPA DI
PERICOLOSITA' SISMICA
DEL TERRITORIO
ITALIANO**

Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità

**Sicurezza
Antisismica**

85%
superficie

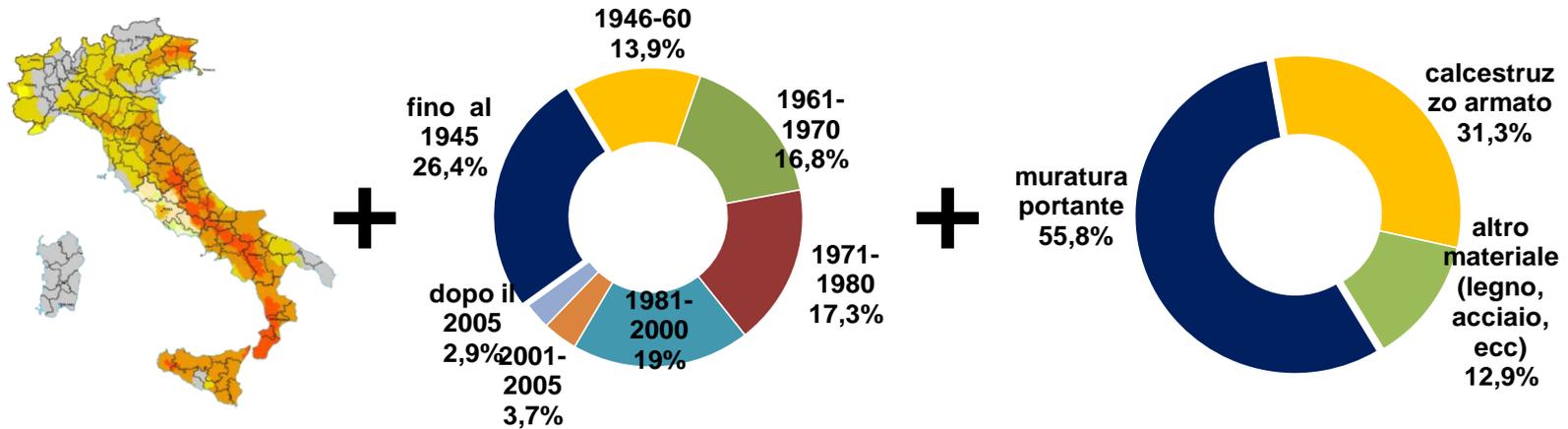
80%
popolazione



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

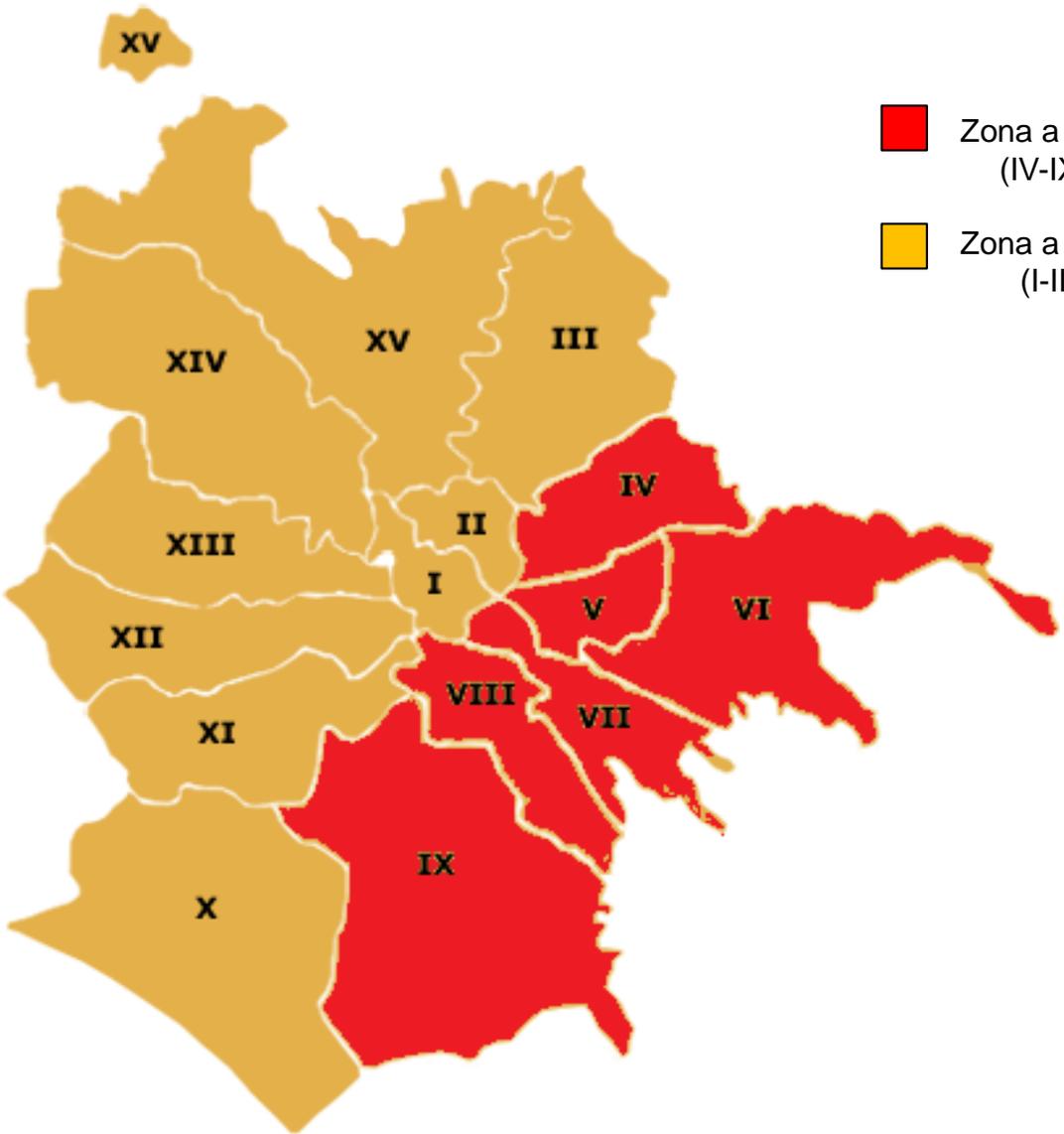
Comuni (100%)

4mln persone

1,7mln famiglie

**394mila edifici a
uso abitativo**

Rischio sismico: COMUNE DI ROMA



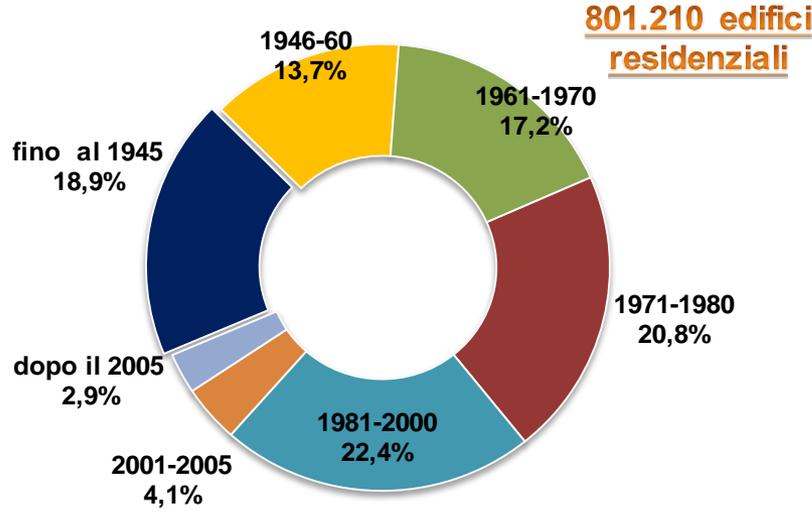
MUNICIPI DI ROMA

- 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

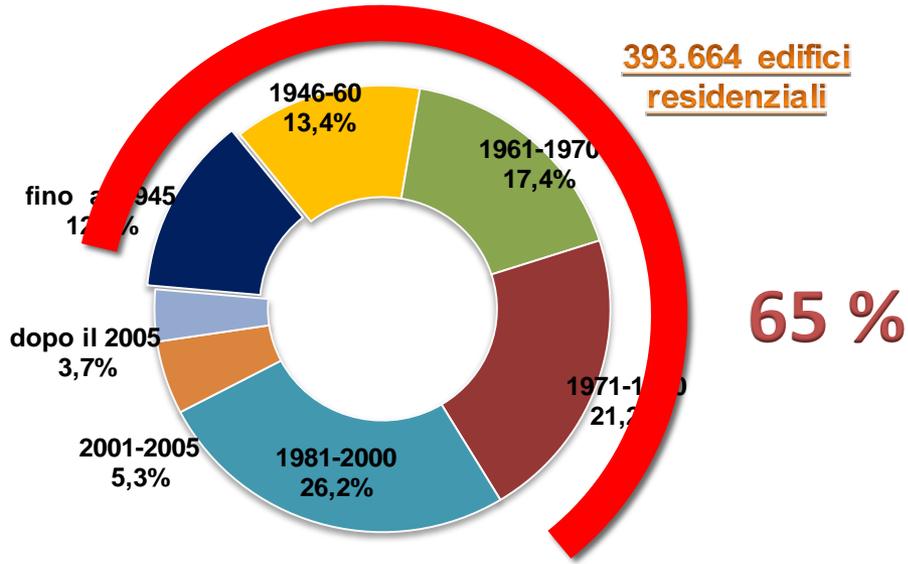
COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE

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.:

(elenicare 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 GIORNO ISCRIZIONE 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