

**ECOBONUS E SISMABONUS:
*OPPORTUNITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA E SISMICA DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE***

*Uno strumento per il posizionamento
strategico delle imprese Ance*

18 marzo 2019

Flavio Monosilio

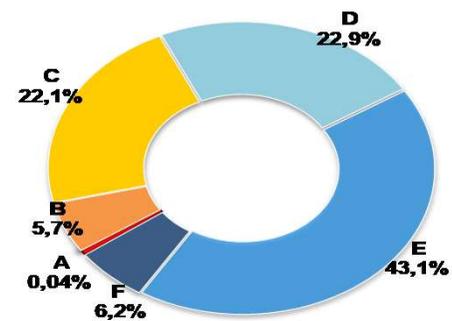
Direzione Affari Economici e Centro Studi

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)

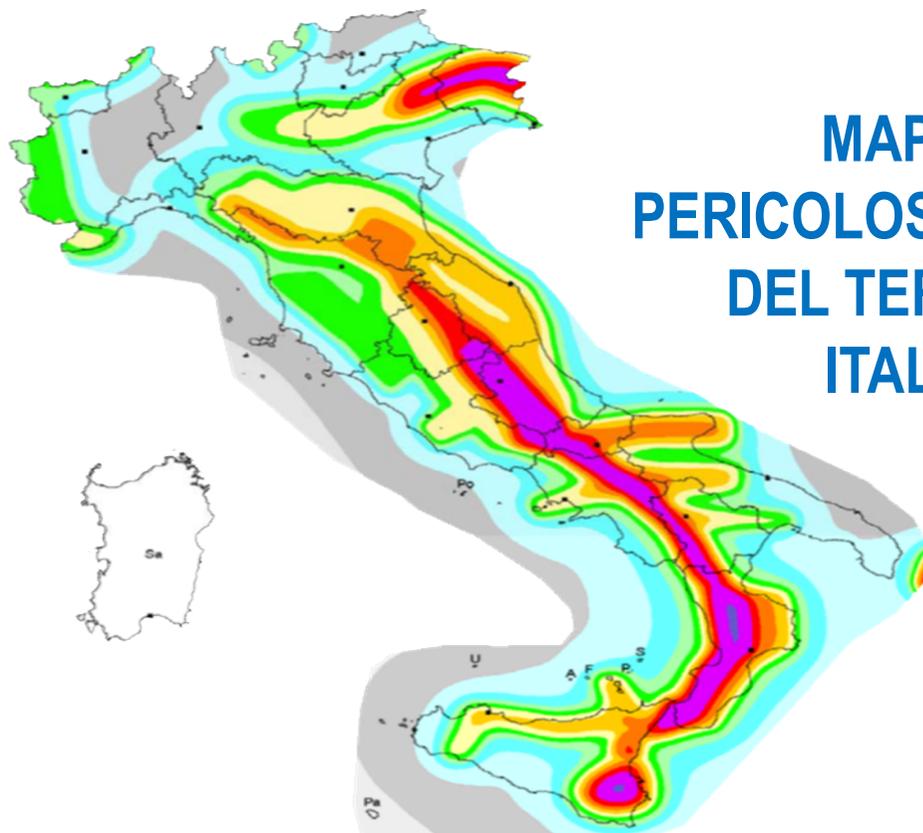
STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULL'INVOLUCRO EDILIZIO PER FASCIA CLIMATICA
Milioni di euro

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

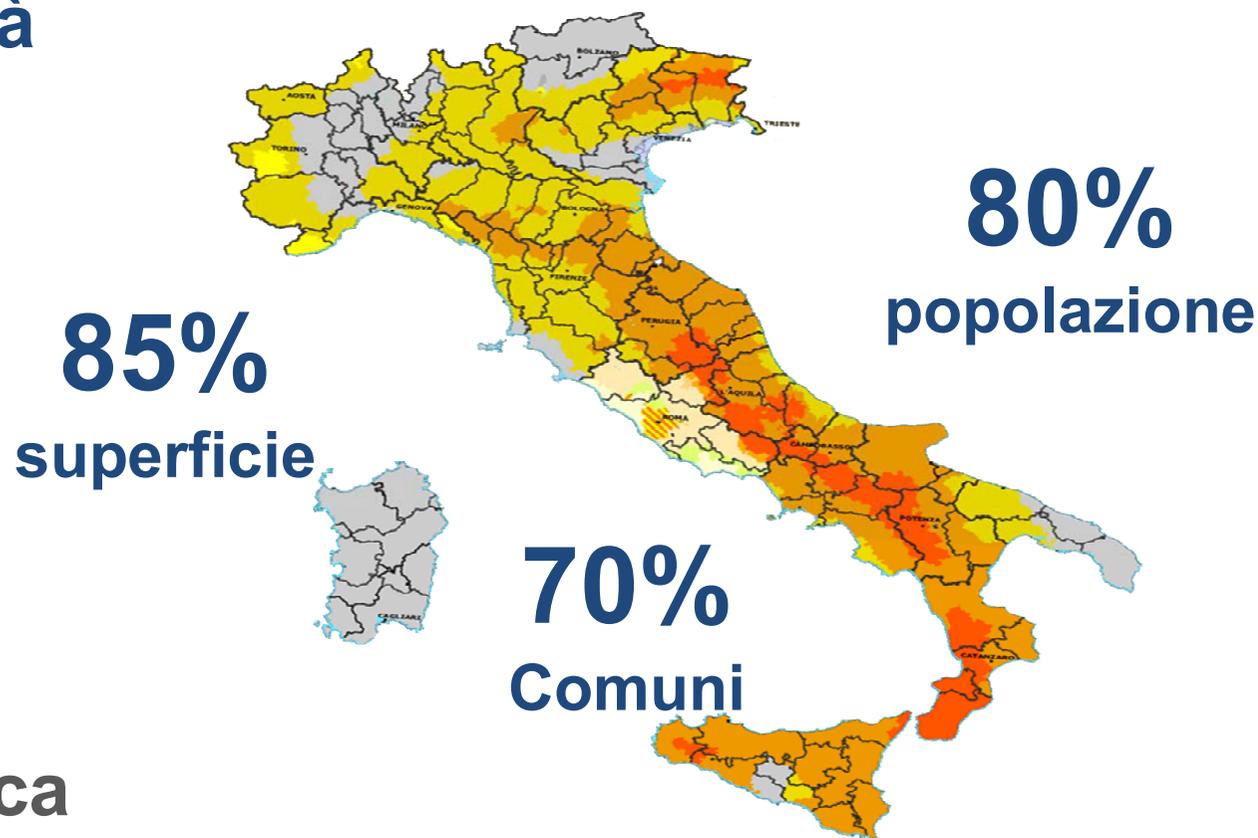
Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità



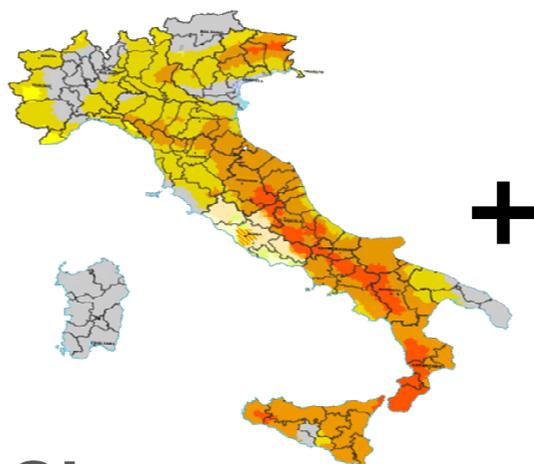
**MAPPA DI
PERICOLOSITA' SISMICA
DEL TERRITORIO
ITALIANO**

**Sicurezza
Antisismica**

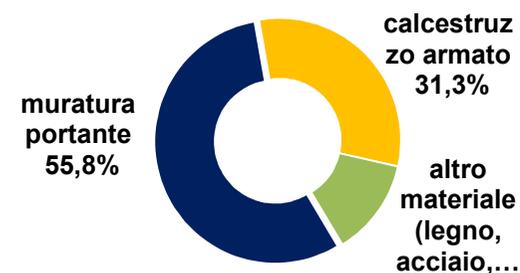
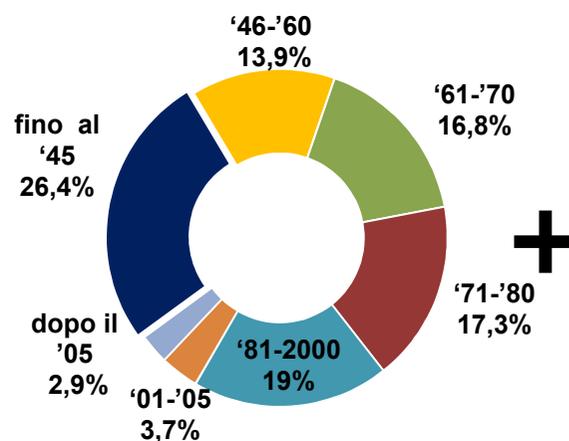
Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità



Sisma ed Ecobonus: un mercato ad altissime potenzialità



**Sicurezza
Antisismica**



**105
miliardi**

Rischio sismico: Piemonte e provincia di Torino



PIEMONTE
(zona sismica 3)

409

Comuni (34%)

1,2mln persone

522mila famiglie

**343mila edifici a
uso abitativo**

**PROVINCIA DI
TORINO**
(zona sismica 3)

126

Comuni (40%)

443mila persone

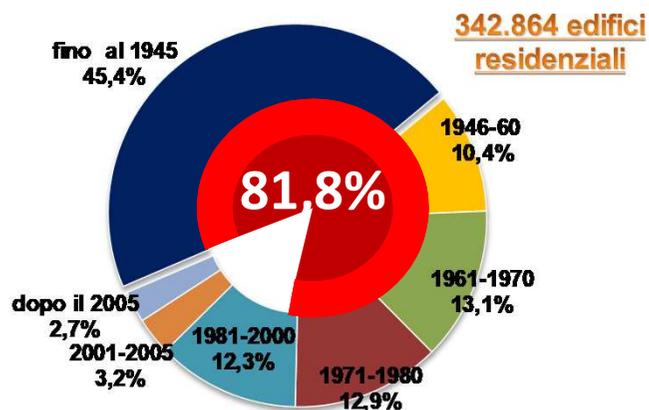
195mila famiglie

**118mila edifici a
uso abitativo**

Stock abitativo nelle zone sismiche in Piemonte e nella provincia di Torino

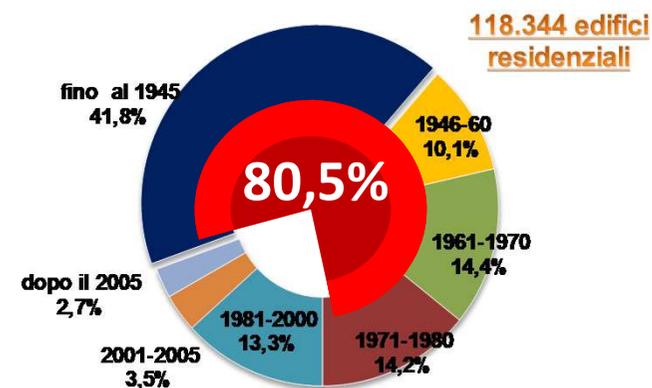
COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE

PIEMONTE



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat

PROVINCIA DI TORINO

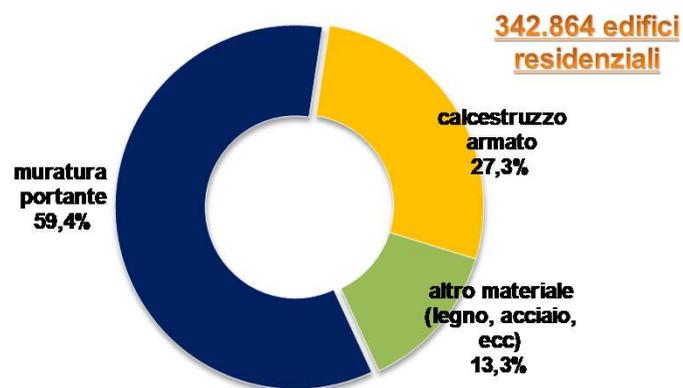


Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Stock abitativo nelle zone sismiche in Piemonte e nella provincia di Torino

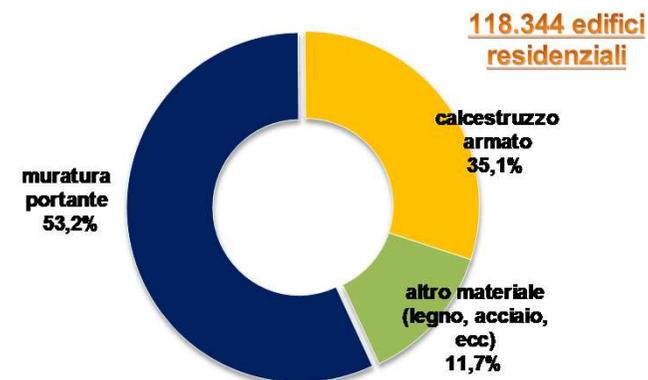
COMPOSIZIONE % PER STRUTTURA PORTANTE

PIEMONTE



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

PROVINCIA DI TORINO



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

PIEMONTE:

Zona 3: 1,8 mld

PROV. DI TORINO:

Zona 3: 640 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

La legge di bilancio per il 2017 (L. 232/2016, art. 1, co.2) ha esteso la **detrazione delle 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 e conveniente

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 i temi della sicurezza degli edifici e della loro efficienza esprimono.

Il **bisogno di “sicurezza” e quello di “efficienza”** dovranno trovare sul mercato **un’offerta di “sicurezza” e di “qualità”**, garantite 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 Ecobonus**;
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.

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**
- ✓ **Contratti d'appalto standard**
- ✓ **La cessione dei crediti**
- ✓ **Gestione e archivio di tutta la documentazione**
- ✓ **Delibere condominiali standard**
- ✓ **Polizze assicurative**
- ✓ **Accesso a finanziamenti bancari convenzionati**

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



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.:

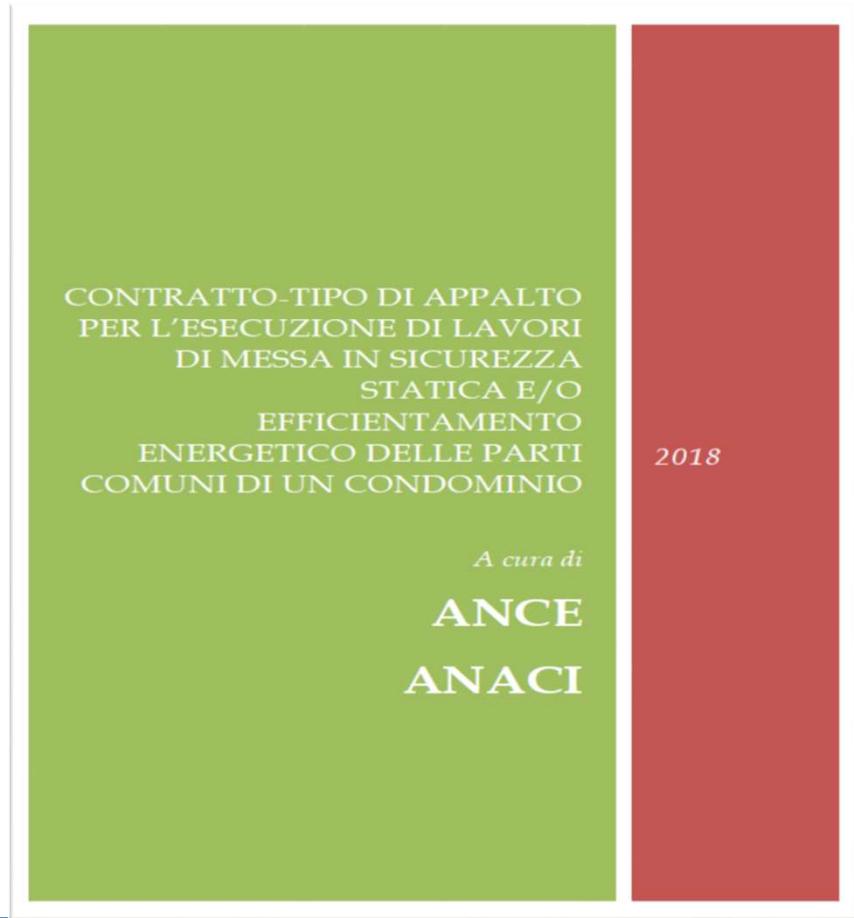
(elencare tutti i partecipanti, con nome e cognome, millesimi rappresentati e specificare le deleghe)

	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.



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

<p>ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI</p> <p>LOGO ASSOCIAZIONE TERRITORIALE</p> <p>RICHIESTA DI ACCESSO ALLA PIATTAFORMA ANCE - DELOITTE PER LA CESSIONE DEI CREDITI FISCALI "SISMABONUS-ECOBONUS"</p> <p>Il sottoscritto IL 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 via VIA/PIAZZA/LOC. iscritta nella compagine organizzativa dell'Ance con il numero di matricola N. MATRICOLA ed iscritta dal ANNO ISCRIZIONE ad ATE ANCE, che fa parte del Sistema Nazionale Ance per il combinato degli art. 4.7.8 e 9 dello Statuto nazionale,</p> <p>CHIEDE</p> <p>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).</p> <p>A tale proposito,</p> <p>DICHIARA</p> <p>Che l'impresa RAGIONE SOCIALE:</p> <ul style="list-style-type: none">• dispone di personale formato nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficiamento 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 committente, 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 avvincolare al collaudo o ad offrire analoghe forme contrattuali di copertura del rischio. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'impresa RAGIONE SOCIALE si impegna a comunicare comunicare ad AT - ANCE ogni nuova iniziativa che preveda l'accesso alla Piattaforma Ance-Deloitte per la cessione di crediti fiscali "sismabonus-ecobonus" nonché, per ciascun intervento oggetto dell'Accordo</p> <p>1</p>	<p>ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI</p> <p>LOGO ASSOCIAZIONE TERRITORIALE</p> <p>ACCESSO ALLA PIATTAFORMA ANCE - DELOITTE PER LA CESSIONE DEI CREDITI FISCALI "SISMABONUS-ECOBONUS" PER L'IMPRESA NOME IMPRESA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE</p> <p>DICHIARA CHE</p> <p>Premesso che:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La legge di Bilancio 2017 (Legge 11 dicembre 2016, n. 230) ha introdotto (art. 1, co. 2, lett. n. 2.3 e co. 3) la detrazione IRPEF/RES delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per la messa in sicurezza degli edifici condominiali (Sismabonus condominiali), 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/RES per interventi di efficientamento energetico degli edifici condominiali (Ecobonus condominiali);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:<ol style="list-style-type: none">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); <p>1</p>
---	---

Il sistema associativo

Finanza convenzionata

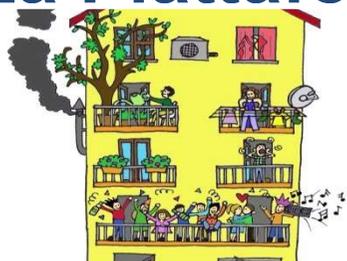
Ance sta sviluppando, con alcuni Istituti bancari di scala nazionale, prodotti finanziari per **agevolare i condomini** nel reperimento della quota a loro carico, con costi sensibilmente più bassi rispetto al mercato.

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.

Sisma ed Eco-bonus

La Piattaforma ANCE - Deloitte



1. Condominio

Bonifico

15%

Cessione credito

85%



2. Impresa

Cessione credito
certificato Deloitte
85%



Piattaforma
ANCE - Deloitte

Bonifico del prezzo di
offerta (85% meno
sconto e commissioni)
Es: 10 marzo 2020



3. Investitore

Utilizzo del credito in 5 anni

1/5
2020

1/5
2021

1/5
2022

1/5
2023

1/5
2024

Sisma ed Eco-bonus

La Piattaforma ANCE - Deloitte

Documentazione preliminare da inviare per email:

1. **Visura camerale** dell'impresa esecutrice dei lavori;
2. **Computo metrico** e/o lista delle lavorazioni ipotizzate;
3. **Ripartizione importi soggetti a detrazione fiscale;**
4. **Foto** dell'immobile

Email:

taxcredit@deloitte.it

ecosisma@deloitte.it

Il sistema associativo

Finanza convenzionata

Finanza d'impresa

- Accordi con banche nazionali e locali
- Fondo di garanzia per le PMI
- Fondo Naz. per l'Efficienza energetica

Finanziamento per le famiglie/condominio

- Accordi con banche nazionali e locali
- Fondo Naz. per l'Efficienza energetica
- Fondo di Garanzia per la Prima Casa

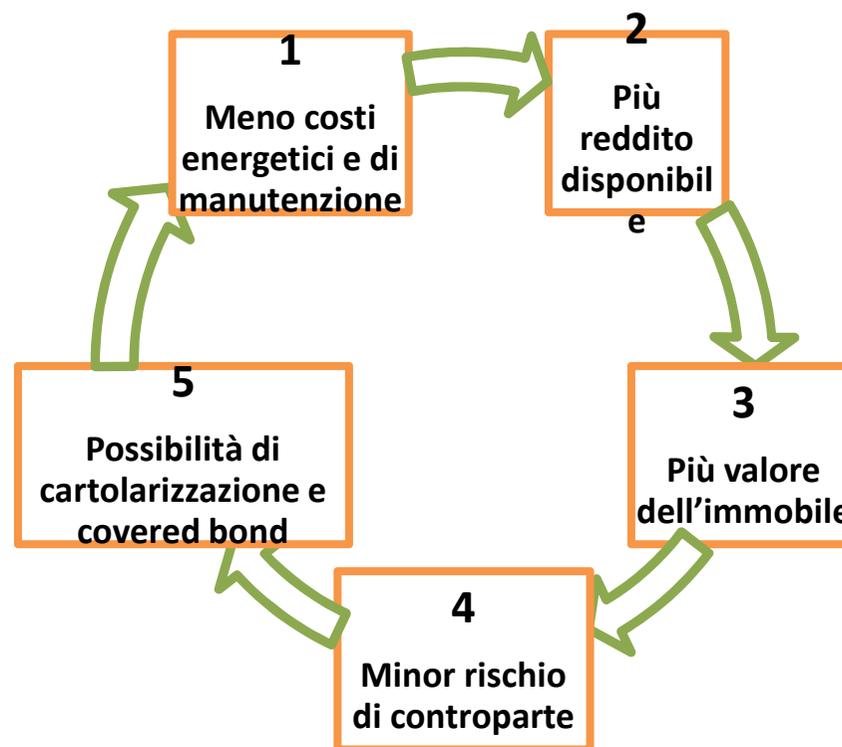
Ecobonus – Il punto di vista della finanza

Cosa pensa la finanza?

- Il punto di partenza è che una casa energeticamente efficiente ha **minori costi di energia e manutenzione**
- Le minori spese aumentano il **reddito disponibile** del proprietario/mutuatario
- Aumenta il **valore dell'immobile**, anche in presenza di insolvenza del mutuatario
- Diminuisce il **rischio di controparte**
- La banca può risparmiare capitale e può utilizzare il mutuo come asset in operazione di **cartolarizzazione** e di emissione di **covered bond**
- E' possibile applicare **tassi d'interesse** più bassi alla clientela

Ecobonus – Il punto di vista della finanza

Cosa pensa la finanza?



L'impresa Ance al centro



Grazie per l'attenzione

Flavio Monosilio

Direzione Affari Economici e Centro Studi

affarieconomici@ance.it