

# Una strategia industriale per il mercato dell'efficienza energetica e del miglioramento sismico del patrimonio immobiliare

---

novembre 2017

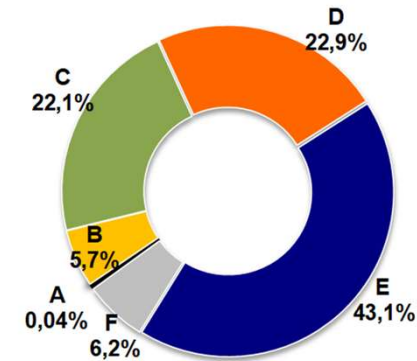
# Stima del mercato dell'efficiamento energetico



- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Zona D
- Zona E
- Zona F

+

EDIFICI RESIDENZIALI NEI COMUNI CLASSIFICATI PER FASCIA CLIMATICA - Comp. %



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

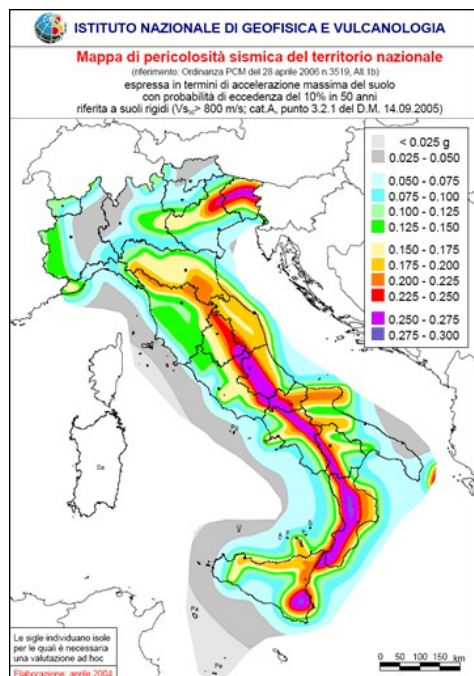
STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULL'INVOLUCRO EDILIZIO PER FASCIA CLIMATICA  
Milioni di euro

=

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>

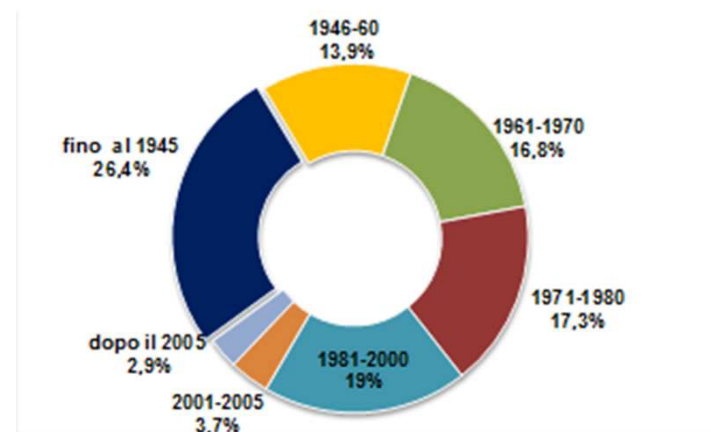
Elaborazione Ance su dati Istat

# Stima del mercato del miglioramento sismico



+

## STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE Composizione % per epoca di costruzione



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

## STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO NELLE ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO (1,2,3) - mln euro

=

Muratura

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	1.878	4.192	595	85	6.751
2	7.206	20.355	2.151	314	30.027
3	4.609	13.019	1.376	201	19.204

Cemento armato

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	70	3.979	1.308	170	5.527
2	177	22.093	3.967	424	26.660
3	113	14.387	2.537	271	17.308

**105 mld €**

- Zona 1: 12 mld €
- Zona 2: 57 mld €
- Zona 3: 36 mld €

Elaborazione Ance su dati Oice e Istat

# IL SISMA BONUS

## 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** (L. 917/1986, art. 16-bis, co. 1, lett. i) 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'ECO BONUS

## 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 ECO BONUS

## La cessione dei crediti

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 per il sismabonus e 40.000 per l'ecobonus, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

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 ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

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

# SISMA ED ECO BONUS

## La cessione dei crediti

L'8 giugno 2017, l'Agenzia delle Entrate ha emanato il provvedimento che detta le regole per la cessione.

### A chi può essere ceduto?

- a) ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- b) ad altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti.



E' esclusa la cessione del credito in favore di istituti di credito e intermediari finanziari nonché delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30

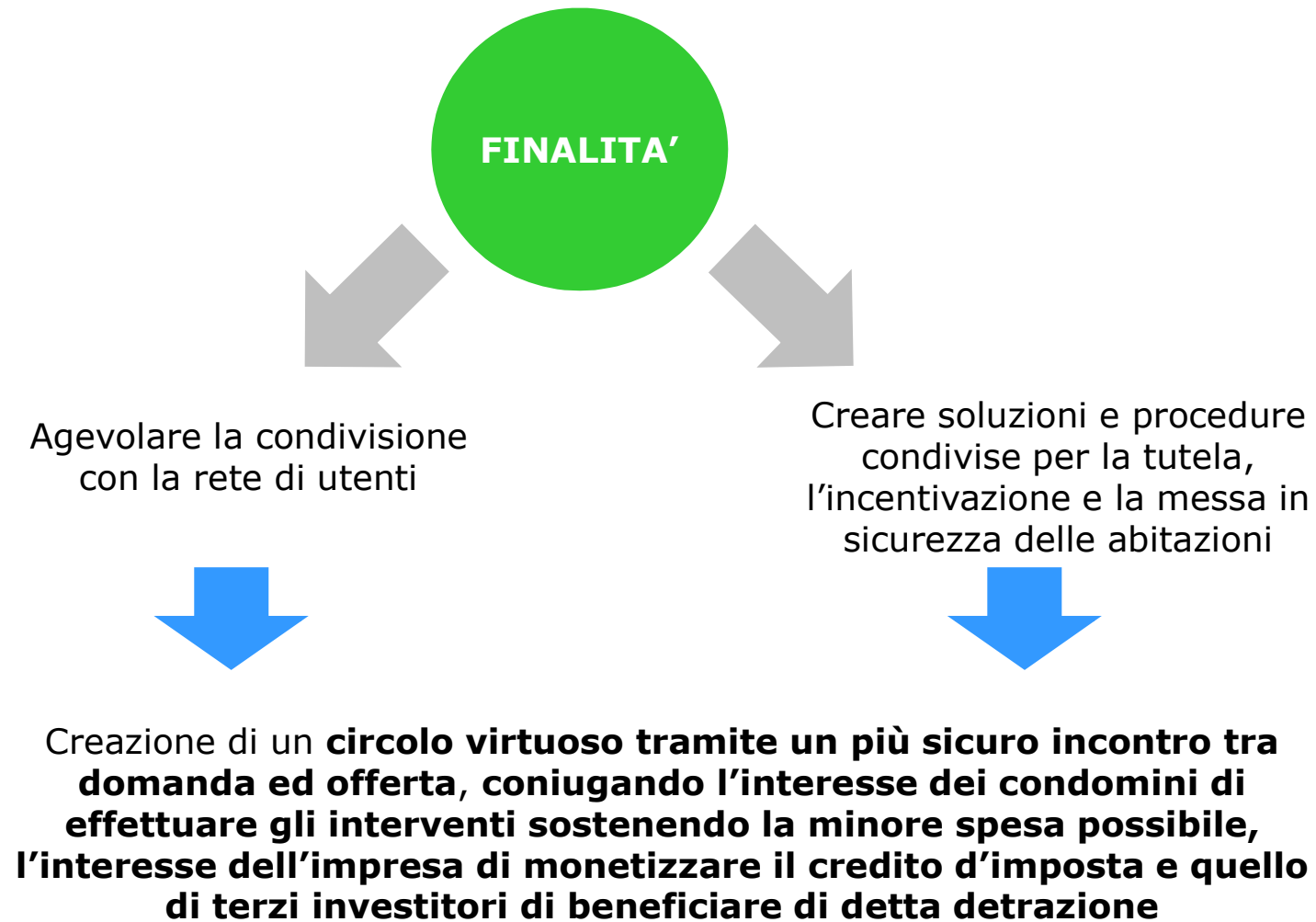
# SISMA ED ECO BONUS

## Difficoltà applicative della cessione

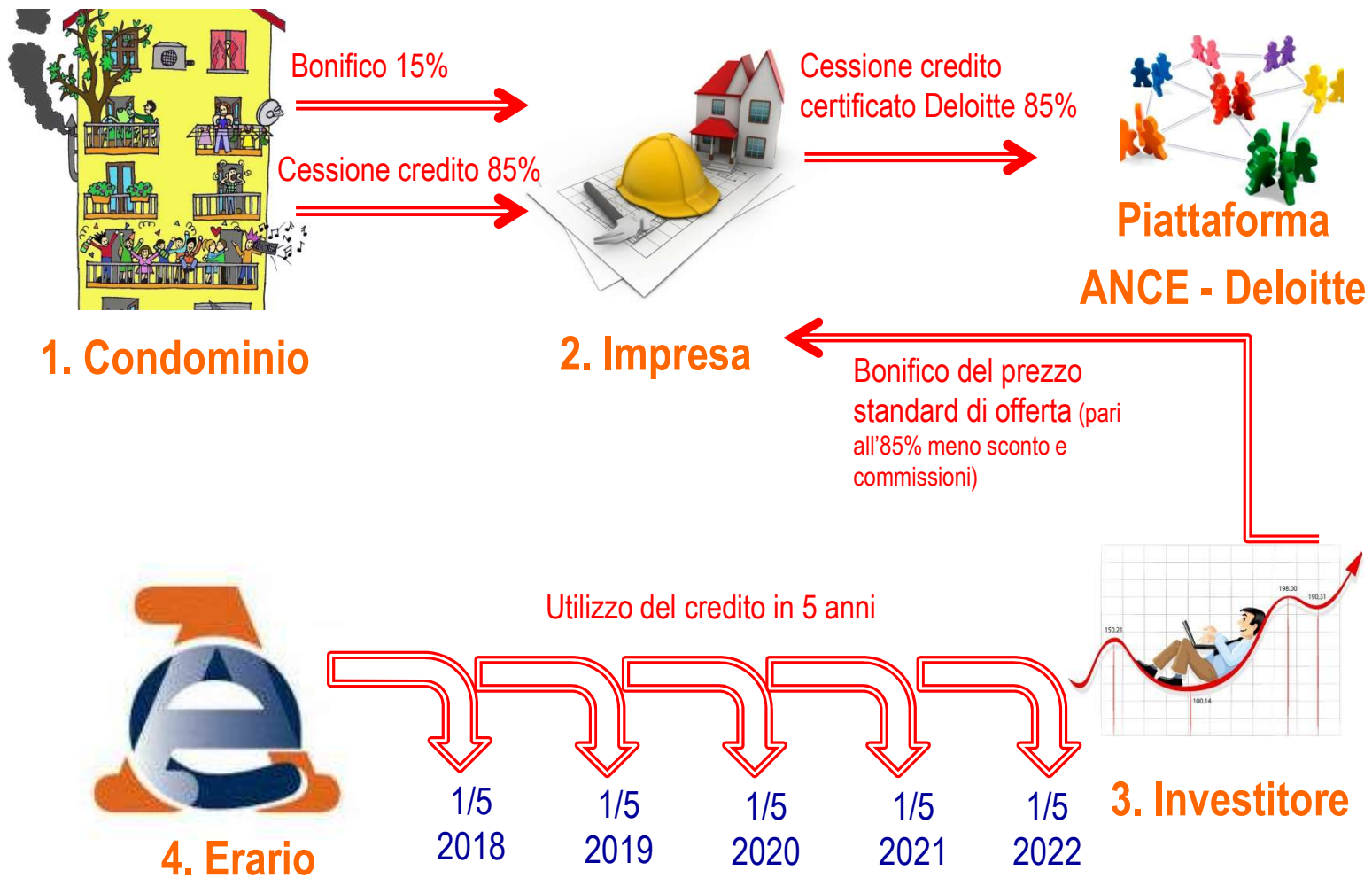
- 1. Scarsa conoscenza dell'incentivo fiscale e scarsa dimestichezza della platea dei condòmini** con le regole tecniche che necessariamente devono governare la cessione dei crediti di imposta
- 2. Difficoltà a reperire liquidità da parte dei condòmini** per provvedere al pagamento degli interventi antisismici e di risparmio energetico
- 3. Difficoltà a reperire liquidità da parte del sistema imprese** e ad accettare in pagamento i crediti di imposta (in termini di ammontare e in termine di fruibilità in 5 o 10 anni)
- 4. Difficoltà da parte degli investitori ad acquistare i crediti di imposta:** valutazione del rischio, aspetti tecnici, aspetti contrattuali, assenza di *best practice* nel settore specifico
- 5. Difficoltà di incontro** tra titolari dei crediti di imposta e soggetti terzi potenziali investitori



# La Piattaforma ANCE - Deloitte per le cessione dei crediti fiscali



# La Piattaforma ANCE - Deloitte per le cessione dei crediti fiscali



# La Piattaforma ANCE - Deloitte per le cessione dei crediti fiscali

## Un esempio di funzionamento: Sisma Bonus con cessione del credito d'imposta dell'85%

### **INVESTITORI**

- Offerta di un prezzo standard per acquisto crediti di imposta certificati dalla Piattaforma ad un prezzo inferiore al valore nominale con attualizzazione dei flussi dei crediti compensabili in base a tasso di rendimento appropriato.

### **IMPRESE DI COSTRUZIONE**

- Incremento del numero degli interventi realizzabili, grazie alla possibilità di richiedere ai condomini il pagamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, ricevendo il restante 85% tramite la cessione del credito; possibilità di conoscere il valore di realizzo del credito, come disponibile da Piattaforma.

### **CONDOMINI**

- Versamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, mentre il restante 85% si pagherà cedendo i relativi crediti.

Il caso del Sisma Bonus con cessione del credito d'imposta dell'85%



# Il piano di lavoro Ance

# Il piano di lavoro Ance

