



*presenta*

*Le detrazioni fiscali: la cessione del credito d'imposta,  
il modello di H&D*

*ing. Andrea Ceoletta*

*Responsabile Relazioni Esterne H&D*

---

*Bari 26 marzo 2019*

È l'Arranger Tecnico-Finanziario e di Garanzia rivolto a chi opera nella riqualificazione e valorizzazione degli edifici (Professionisti, Amministratori di Condominio, Imprese, ..).

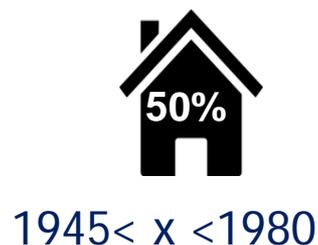
In particolare, H&D si rivolge all'efficientamento della filiera degli immobili attraverso l'ottimizzazione dal punto di vista tecnologico, organizzativo e, soprattutto, **finanziario** e di **garanzia** delle relazioni dei vari attori coinvolti.



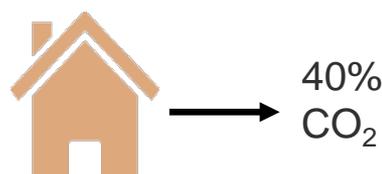
Promuoviamo la valorizzazione dell'edificio e  
del vivere sostenibile  
attraverso l'implementazione di soluzioni sistemiche,  
tecnologiche, finanziarie e di garanzia.



4,5 milioni di edifici sui 12 di tipo residenziale devono essere riqualificati, in particolare 8 Condomini su 10.  
(Fonte: Rebuild + Università IUAV di Venezia)



Il 50% del parco immobiliare è stato costruito fra il 1945 e il 1980 senza particolari accorgimenti per limitare i consumi.  
(Fonte: Istat)



Il parco immobiliare è responsabile di oltre il 40% dell'inquinamento atmosferico.  
(Fonte: Enea)



Il 43% delle abitazioni più energivore è stato costruito tra il 1961 e il 1980.  
(Fonte: RSE)



L'ultima *Direttiva Europea sulla Performance Energetica degli Edifici (844/2018)* del 30 maggio scorso stabilisce delle nuove frontiere di sostenibilità. In particolare evidenzia:

- ❖ l'importanza della deep renovation (**riqualificazione integrata**) per avvicinarsi agli edifici NZEB (prossimi allo zero nel consumo energetico);
- ❖ la riqualificazione come mezzo per aumentare i **posti di lavoro**;
- ❖ l'opportuna e **necessaria formazione** degli addetti ai lavori;
- ❖ l'importanza di dotare l'edificio di **sensori e tecnologie all'avanguardia** che rilevino e controllino i consumi [...]

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	<b>CONDOMINIO</b>	LIMITE DI SPESA CONDOMINI (x numero di unità immobiliari) *
50-65%	EFFICIENTAMENTO LIMITATO (ECOBONUS)	10 ANNI	2021	40.000 €
70%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	
75%	INTERVENTI SU PRESTAZIONE ESTIVA E INVERNALE	10 ANNI	2021	
	SISMABONUS (-1 CLASSE)	5 ANNI	2021	96.000 €
85%	SISMABONUS (-2 CLASSI)	5 ANNI	2021	
<b>NOVITÀ 2018 – CUMULO SISMABONUS + ECOBONUS</b>				
80%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-1 CLASSE)	10 ANNI	2021	136.000 €
85%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-2 CLASSI)			

\*da associare ai massimali introdotti dagli ultimi Decreti Attuativi del MISE.

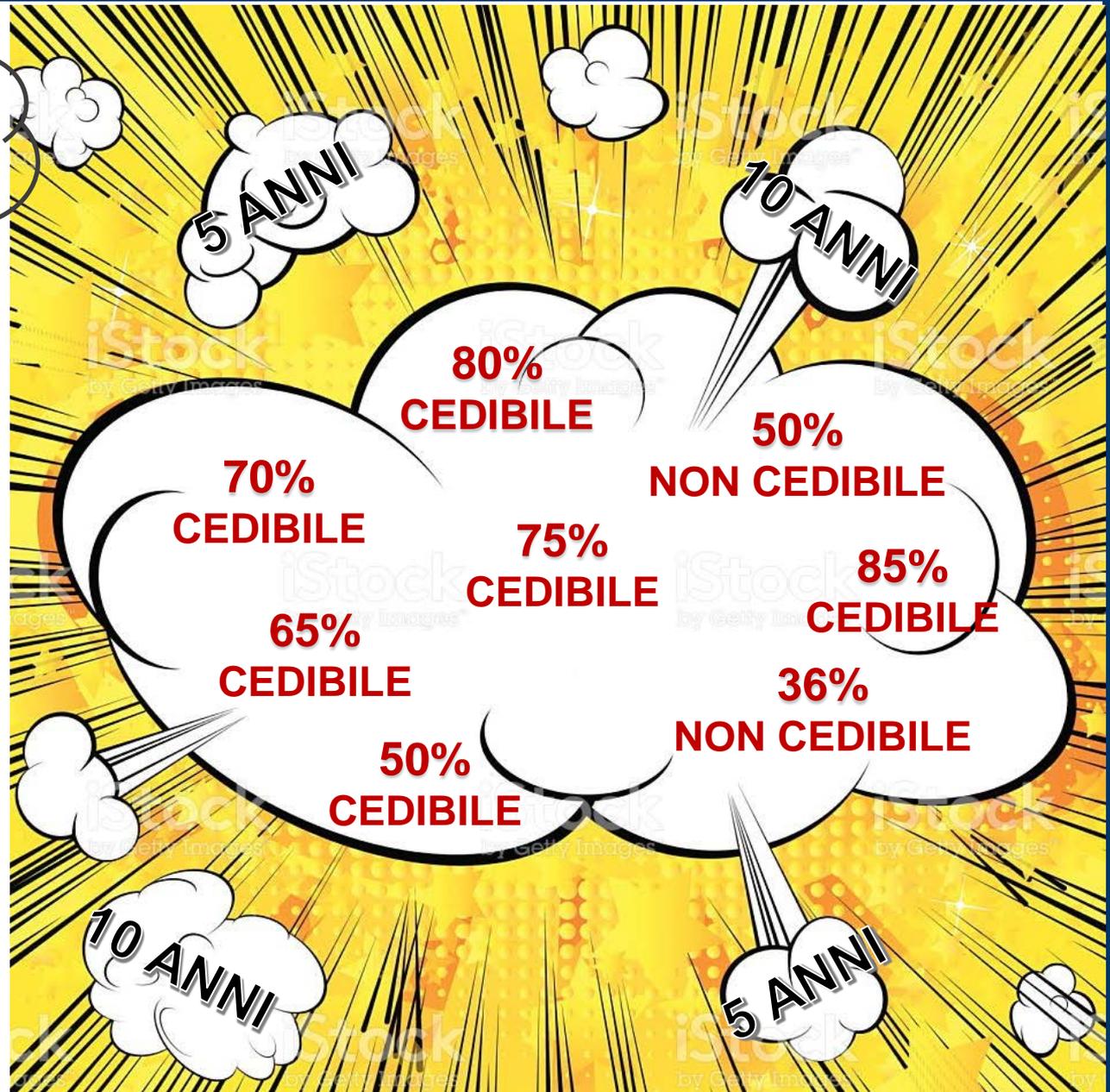


*Scenari di mercato + Segnali politici*



***È giunto il momento  
di ripartire...***

CEDERE?  
... MA CHE COSA?  
**A CHI?**  
... **E COME?**



[...] in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale: a) la cessione del credito [...] deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria [...] a soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione»;

[...] il credito risulta cedibile nei confronti:

- ❖ degli **Organismi Associativi**, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile [...];
- ❖ delle **Energy Service Companies** (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 [...]
- ❖ delle **Società di Servizi Energetici** (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico. [...]

*(Circolare N. 11/E del 18/05/2018 - Agenzia delle Entrate)*

# *La piattaforma per la cessione del Credito d'Imposta*





ha istituito:



❖ Una piattaforma che permette l'acquisto del Credito d'Imposta.

❖ Credito Condominio per la parte restante dal credito d'imposta ceduto.



❖ Un Credito di Filiera per le Imprese che desiderano un anticipo ulteriore.

Per la realizzazione di **OFFERTE INTEGRATE** per il Condominio e contestuale **CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA** derivante dalle opere di riqualificazione.



La piattaforma “WikiBuilding” permette la condivisione progettuale e la realizzazione di offerte integrate ad hoc per il Condominio.

Semplifica il lavoro dell’Amministratore e agevola Fornitori, Imprese e Professionisti coinvolti nell’intervento e nella gestione dell’intero iter di processo.



Parallelamente, “Credit Swap” gestisce l’intero processo tecnico-operativo della cessione del credito d’imposta per generare l’incontro tra domanda (acquirente) e offerta (cedente).





*Condominio*



*Consorzio/Impresa*



*Industria*



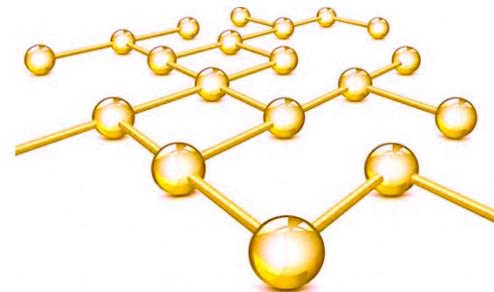
*Investitori Istituzionali*

# RIQUALIFICHIAMO *l'Italia*

Per rispondere adeguatamente ad un mercato in profonda trasformazione, soprattutto in tema di cessione del credito d'imposta, le MPMI aderenti a CNA Costruzioni possono trovare una soluzione nella condivisione di specifiche risorse e competenze attraverso la partecipazione al progetto consortile di CNA-H&D "*Riqualfichiamo l'Italia*"...



COSTRUZIONI



Il Consorzio è il

## MODELLO DI BUSINESS

che permette alle MPMI di accrescere,  
individualmente e collettivamente, la propria  
capacità innovativa per competere con i grandi  
colossi del mercato (municipalizzate in primis)  
salvaguardando la propria identità e autonomia e  
garantendo ancora più professionalità e competenza  
al Cliente finale.

*Credito Condominio  
a supporto della parte  
restante dalla cessione*



L'Agenzia delle Entrate permette la cessione del credito solo a fronte dell'avvenuto pagamento a S.A.L. all'Impresa della quota non ceduta.

H&D con i suoi Partner finanziari mette a disposizione la soluzione **Credito Condominio**, dalle seguenti caratteristiche esclusive:

- Finanziamento al Condominio
- Tipo: chirografario
- Nessuna garanzia fidejussoria o ipotecaria
- 100% del valore
- Ammortamento anche fino a 10 anni (compreso il preammortamento)

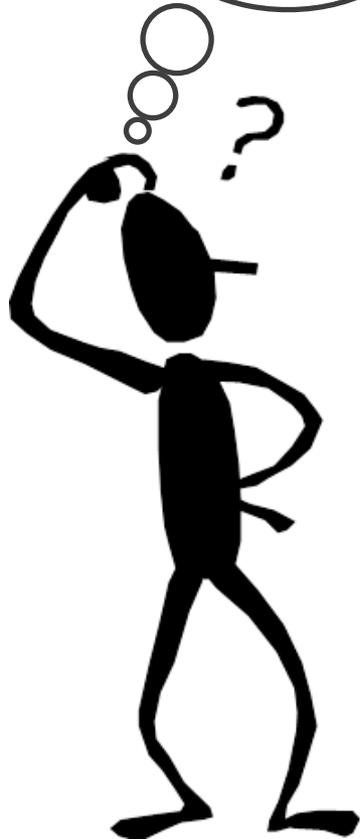


*Credito di Filiera  
per anticipare alle Imprese  
la parte ceduta*



L'Impresa:

COME POSSO ESSERE  
PAGATO VELOCEMENTE  
PER TUTTO IL LAVORO  
SVOLTO?



L'Agenzia delle Entrate permette la vendita/l'acquisto del credito d'imposta a partire dal 10 marzo dell'anno successivo a quello degli interventi.

H&D ha creato una linea di credito per l'Impresa sul credito d'imposta ceduto, con delega di pagamento alla Banca, che l'Impresa potrà utilizzare in attesa dell'avvenuta cessione.

# *La grande opportunità per il Condominio*

**ECOBONUS 70%**  
10 anni

Valore dell'offerta:  
**€ 100.000**



*... cessione credito  
d'imposta...*



netto a carico  
Condominio

ca. **€ 38.645**

(13% .ca di costo sulla detrazione)

**SISMABONUS 75%**  
5 anni

Valore dell'offerta:  
**€ 100.000**



*... cessione credito  
d'imposta...*



netto a carico  
Condominio

ca. **€ 30.343**

(7,5% .ca di costo sulla detrazione)



# *I Plus dell'offerta*

Monitoraggio amministrativo-finanziario delle attività legate alla compravendita del credito d'imposta per assicurare il rispetto delle normative vigenti e per tenere aggiornati gli Investitori.

*Grazie al Servicing è garantita la compra-vendita con il cessionario*



Controllo e monitoraggio dell'esecuzione dei lavori con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica che attesta la congruenza delle opere eseguite con il raggiungimento delle detrazioni massime, a tutela del condòmino e dell'Amministratore.

*Grazie al Commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai S.A.L.*



Le attività di Commissioning sono svolte dal Professionista certificato H&D e autorizzato ad accedere al cantiere.

Interessano tutto l'arco temporale necessario per la realizzazione dell'opera. Due sono le fasi principali che prevedono molteplici attività:



## PRECOMMISSIONING

- Struttura una panoramica del processo di lavorazione da effettuare
- Reperisce e controlla la documentazione necessaria per l'analisi preliminare
- Gestisce la raccolta e l'archiviazione della documentazione tecnico operativa
- ....



## OPERATION COMMISSIONING

- Effettua rilievi fotografici programmati, previa autorizzazione D.L., per caricare un repository predefinito. Si relaziona con continuità con la D.L. per essere aggiornato sullo stato dell'arte
- Si relaziona con la D.L. per ricevere copia della documentazione tecnica prodotta nonché evidenza del modulo compilato e inviato all'ENEA e della documentazione utile per certificare l'intervento
- Comunica costantemente con l'Ufficio Pratiche H&D per dare l'ok sulla documentazione relativa sia al PreCommissioning sia all'Operation Commissioning
- ....

Un prodotto per il Condominio, unico sul mercato, realizzato con una primaria Compagnia di Assicurazioni, a garanzia del processo.

Interviene in caso di mancato riconoscimento del credito d'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate.



## Riqualificazione di un Condominio Anni '50:

- 50 unità immobiliari
- Consumo di gas metano con un costo annuo di oltre 60.000 € ➡ oltre 1.200 € per u.i.
- Zona climatica E
- Nessun accorgimento antisismico



- Coibentazione termica dell'involucro (Pareti + Solai + Copertura)
- Sostituzione dei serramenti
- Adeguamento antisismico in c.a. (-2 classi di rischio sismico)

85%

**Offerta lavori con cessione  
del credito d'imposta:  
€ 1.380.000**

**Risparmio energetico del 50% = 30.000 €/anno**

*Con la collaborazione di:*

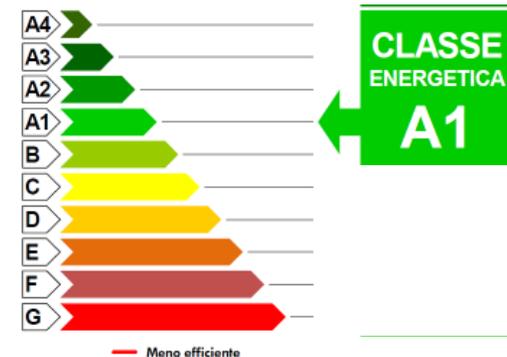


**SAPIENZA**  
UNIVERSITÀ DI ROMA



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI  
DI NAPOLI FEDERICO II

*Nuova classe energetica*



**QUANTO PAGHERÀ CIASCUN CONDÒMINO  
CON CESSIONE DEL CREDITO + FINANZIAMENTO H&D**

?

**IMPORTO TOTALE  
IN 5 ANNI**

**7.654 €**

**RATA AL MESE**

**127 €**

**Risparmio ENERGETICO AL MESE**

**50 €**

**SPEA FINALE AL MESE**

**77 €**



**+ conveniente!**

**+ sicuro!**

**A+**

**+ confortevole!**

**+ Vendibile!**



*Se vuoi rimanere aggiornato  
scarica l'App di Harley&Dickinson*

*[onelink.to/harleydickinson](https://onelink.to/harleydickinson)*



