



CREDITO CONDOMINIO ENERGY EFFICIENCY

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Il finanziamento "Credito Condominio Energy Efficiency - Italia" è un prodotto di Banco BPM Spa. Presso le filiali della banca sono disponibili gratuitamente su richiesta della Clientela il modulo "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori" (S.E.C.I.) e la copia del testo contrattuale. La richiesta del finanziamento è soggetta ad approvazione di BANCO BPM Spa.

gli incentivi per favorire l'efficientamento energetico 1/2

esigenza di
riqualificazione
degli edifici
condominiali



obiettivi di
risparmio dei
consumi di
energia della UE
fissati entro il
2030¹

incentivi statali rafforzati fin dal
2016 per
dare boost agli investimenti
a scopo di efficientamento
energetico
degli **stabili condominiali**

- rifacimento cappotto (coibentazione)
- cambio infissi e schermature solari
- cambio caldaia condominiale
- pannelli solari / fotovoltaico



Il principale incentivo statale è l'**Ecobonus** che si articola come segue:

- credito di imposta, ovvero detrazione dall'IRPEF, del singolo condòmino di una parte significativa delle spese a suo carico sostenute per lavori di efficientamento energetico su parti comuni del Condominio;
- la misura della detrazione è definita percentualmente e varia dal 50% al 85% dei lavori IVA inclusa, in base al tipo di intervento realizzato²;
- il credito d'imposta è ripartito in 10 quote annuali di pari importo.

All'Ecobonus si possono aggiungere anche ulteriori misure di incentivazione (contributi pubblici erogati a fondo perduto) da parte degli Enti Locali regionali/provinciali/comunali per ulteriormente promuovere nei territori di competenza la realizzazione di interventi di efficientamento energetico³

¹Accordo di Parigi 2015 al cui rispetto si è impegnata anche l'Italia: meno 40% delle emissioni che causano effetto serra, 32,5% di risparmio energetico e almeno di 1/3 dei consumi energetici generato da fonti rinnovabili, decarbonizzazione completa al 2050.

² Quadro sinottico degli incentivi fiscali vigenti Ecobonus-Sismabonus per Condomini a tavola 10

³ Rilevati bandi a favore dell'efficientamento energetico dei condomini a Milano, Trento, Prato, Varese, Regioni Marche, Emilia Romagna, Toscana, Friuli.



gli incentivi per favorire l'efficientamento energetico 2/2



ecobonus confermato fino al 2021 (almeno)

La Legge di Stabilità 2019 ha confermato la misura di incentivazione Ecobonus per il prossimo triennio. L'Ecobonus risulta inoltre essere tra gli incentivi previsti nel documento programmatico "Piano Nazionale integrato per l'Energia ed il Clima (PNEC)" per il rispetto degli impegni di risparmio energetico e di decarbonizzazione al 2030.



pagamento dei lavori mediante la "monetizzazione" del credito fiscale¹

E' stata introdotta la possibilità, da parte dei singoli condòmini, di cessione del credito di imposta alla ditta esecutrice dei lavori, a titolo di "mezzo di pagamento", ottenendone così la monetizzazione immediata. Analogo risultato può essere ottenuto qualora il fornitore si avvalga della nuova modalità di "sconto in fattura per importo pari al credito di imposta spettante ai beneficiari.



ulteriore cessione del credito fiscale tra imprese

Alla ditta esecutrice dei lavori viene consentita la possibilità di cedere, a sua volta, il credito di imposta ricevuto in pagamento dal Condominio (somma dei crediti fiscali dei singoli condòmini) a condizione che il nuovo cessionario sia una impresa che abbia un "collegamento" con i lavori eseguiti (ad esempio fornitore della ditta esecutrice dei lavori).

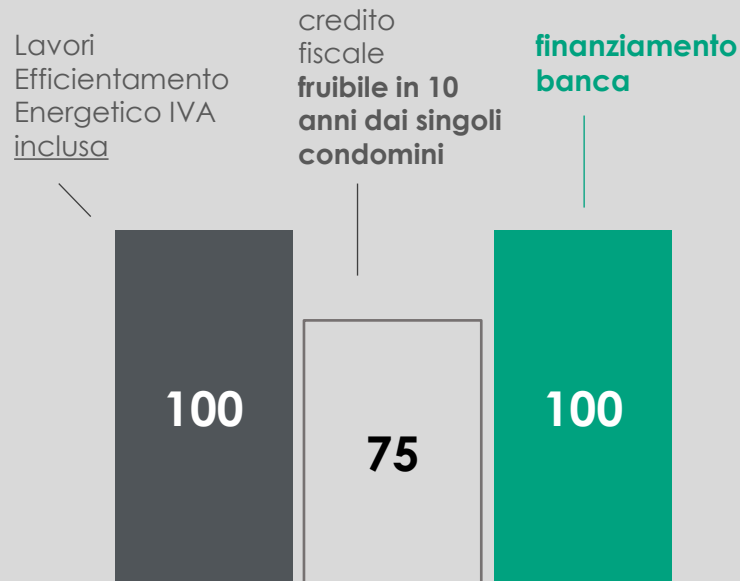


il supporto finanziario da parte della banca

I lavori di efficientamento energetico generano un credito fiscale (Ecobonus) pari al 75%¹ dell'importo della spesa IVA inclusa. Tale credito è **utilizzabile dai singoli condòmini** come detrazione fiscale in fase di dichiarazione dei redditi per 10 anni (**caso 1**) oppure può **essere ceduto da parte dei condòmini** alla ditta esecutrice dei lavori / **utilizzato come “sconto in fattura”** alla stregua di mezzo di pagamento (**caso 2**).

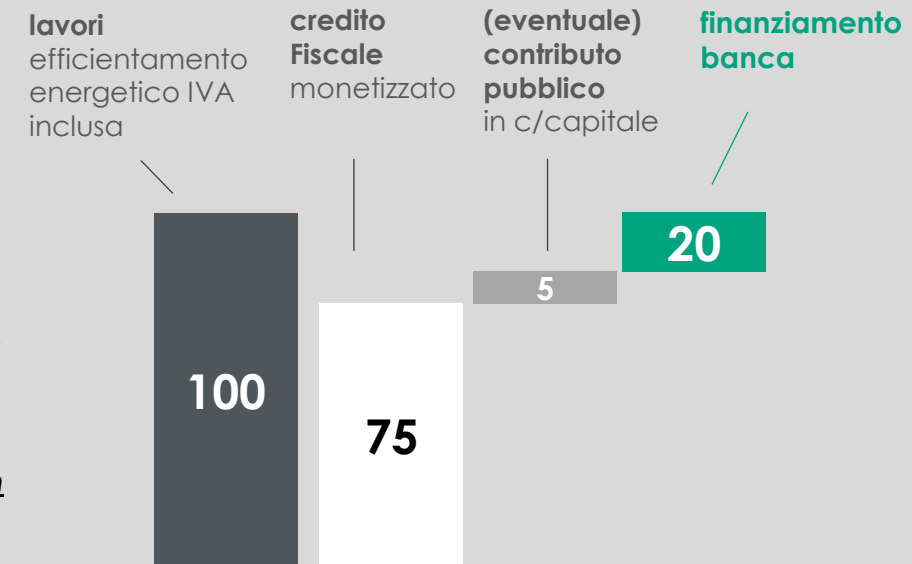
caso 1 senza cessione dell'ecobonus

il finanziamento bancario può sostenere il Condominio fino al 100% dell'importo dei lavori IVA inclusa



caso 2 con cessione dell'ecobonus / sconto in fattura

il finanziamento bancario sostiene il condominio fino al 100% dell'importo dei lavori IVA inclusa, **al netto dell'importo del credito fiscale monetizzato e di un eventuale contributo pubblico in c/capitale**



¹ La percentuale varia in funzione della tipologia di lavori; si arriva all'85% in caso di efficientamento energetico e contestuale miglioramento antisismico dell'immobile di due classi

credito condominio Energy Efficiency

new

Finanzia interventi di efficientamento energetico del Condominio

Gli interventi devono essere tra quelli agevolati da contributi pubblici (con possibilità di detrazione fiscale, c.d. Ecobonus, Ecosismabonus, oppure con contributi a fondo perduto..)

Sono finanziabili anche opere accessorie e funzionali all'intervento (ad esempio, ridipintura dell'edificio)

Percentuale finanziabilità:

fino al 100% IVA inclusa al netto di:

- agevolazione di carattere fiscale monetizzate (c.d. "cessione credito fiscale" o "cessione Ecobonus / Ecosismabonus" o "sconto in fattura" ai sensi del Provvedimento AdE 31/7/19);
- erogazione di contributi a livello regionale / provinciale / comunale in c/capitale per l'intervento di efficientamento energetico.

Durata fino a 120 mesi (10 anni), inclusi massimo 24 mesi di preammortamento

Importo: minimo € 1.000 - massimo € 2.000.000

Erogabilità:

- Unica soluzione contestuale alla stipula
- A stato avanzamento lavori (SAL)

Versioni disponibili: Tasso Variabile o Tasso Fisso

Condizioni economiche: particolarmente convenienti

Rata mensile o trimestrale, con scadenza a fine mese/trimestre solare



documenti richiesti all'amministratore condominiale

per tutti i finanziamenti a condominio

- ✓ copia **regolamento** condominiale
- ✓ **rendiconto** annuale del condominio
- ✓ **riparto delle spese** straordinarie per ciascun condòmino
- ✓ **preventivo lavori** approvato dall'assemblea straordinaria
- ✓ **verbale assemblea** straordinaria
 - redatto sulla scorta del fac simile fornito dalla Banca
 - sottoscritto in originale da parte dell'Amministratore e del Presidente dell'Assemblea (sottoscrizione da acquisire in filiale)
- ✓ dichiarazione che non risultino **ritardi nel pagamento** di rate condominiali maggiori del 20% dei millesimi di proprietà, redatta sulla scorta del fac simile fornito dalla Banca
- ✓ Attestazione di **mancata opposizione** da parte di alcun condòmino alla delibera assembleare, sottoscritta almeno 40 giorni dopo la data di delibera riportata dal verbale di assemblea e redatta sulla scorta del fac simile fornito dalla Banca

in aggiunta, per tutti i finanziamenti a condominio a scopo efficientamento energetico

- ✓ **progetto e relativa relazione tecnica** con asseverazione di tecnico abilitato/direttore lavori
- ✓ attestazione **Prestazione Energetica** (APE) dell'edificio, ante intervento
- ✓ a fine lavori saranno chiesti: relazione tecnica asseverata di fine lavori e **APE post intervento**



Tutta la documentazione è già prevista per la richiesta Ecobonus, **nessuna ulteriore documentazione richiesta dalla Banca**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: ***** VALIDO FINO AL 31/12/2017

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: Residenziale, Non residenziale

Classificazione D.P.S. 412/03 E2 - Edificio adibito ad ufficio ed ospitalità

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 10

Oggetto dell'attestato: Intero edificio, Unità immobiliare, Gruppo di unità immobiliari

Nuova costruzione: Pasaggio di proprietà: Locazione: Ristrutturazione importante: Riquadrificazione energetica: Altro: _____

Dati identificativi

Regione: Lazio, Comune: Roma (RM), Indirizzo: xxxxxxxx, Piano: x, Coordinate GIS: 0,000 ; 0,000

Zona climatica: D, Anno di costruzione: fine '800 (anno), Superficie utile riscaldata: 303.5 m², Superficie utile raffrescata: 303.5 m², Volume lordo riscaldato: 1272.7 m³, Volume lordo raffrescato: 1272.7 m³

Comune catastale: Roma (RM), Sezione: _____, Foglio: xxx, Particella: xx

Subalterni: da xx a xx da xx a xx da xx a xx da xx a xx

Altri sottotermi: _____

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale, Climatizzazione estiva, Ventilazione meccanica, Prod. acqua calda sanitaria, Illuminazione, Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato: INVERNO, ESTATE

Prestazione energetica globale: **CLASSE ENERGETICA E**, EPgl,nren: 263.8 kWh/m² anno

Riferimenti: **EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO**, **CLASSE ENERGETICA E**, Se nuovi: **8 (106.4)**, Se esistenti: _____

Pag. 1



allegati

focus lavori con cessione dell'ecobonus (caso 2)

**lavori
per efficientamento
energetico € 100.000
(IVA inclusa)**

**credito
fiscale
€ 75.000**

**finanziamento
banca
€ 25.000**

L'Assemblea condominiale delibera i lavori di efficientamento energetico. La normativa vigente (L. 10/91 art. 26 comma 2) prevede che per deliberare i lavori vi sia voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (almeno 334 millesimi del valore dell'edificio). Il costo dei lavori è ripartito, come di norma pro quota millesimale, tra i condòmini.

pagati tramite:

Si deve considerare che, in relazione ai lavori deliberati, ciascun condòmino ha diritto ad una detrazione fiscale pari al 75%¹ della spesa, da ripartire in 10 rate annue di pari importo (€ 75.000² da dividere per singolo condòmino pro quota millesimale / 10). La ditta esecutrice dei lavori può proporre, come modalità di pagamento parziale dell'intervento, la monetizzazione del credito fiscale sopra indicato e, in tal caso in sede di Assemblea vengono definiti, sulla base della volontà dei singoli condòmini:

- I condòmini aderenti, che compenseranno in parte la propria quota di spese dovute mediante la monetizzazione del credito fiscale alla ditta esecutrice dei lavori
- I condòmini non aderenti, che dovranno corrispondere pertanto la quota di spese dovute in misura integrale (l'Amministratore ne terrà conto in fase di riparto delle spese).

Per la restante parte, in sede di Assemblea, viene deliberata **la richiesta di finanziamento bancario**.

Non essendovi una specifica norma in merito al quorum assembleare per la delibera di un finanziamento, la banca richiede il medesimo quorum previsto dal codice civile o altre norme di legge per la delibera dei lavori per i quali il finanziamento viene richiesto

¹ La percentuale varia in funzione della tipologia di lavori; si arriva all'85% in caso di efficientamento energetico e contestuale miglioramento antisismico dell'immobile di due classi (c.d. EcoSismaBonus).

² valore nominale del credito ceduto

quadro sinottico ecobonus sismabonus 2019

| INTERVENTI AMMESSI | DETRAZIONE MASSIMA | ALIQUOTA DETRAZIONE | MONETIZZAZIONE DEL CREDITO |
|---|--|---------------------|---|
| SERRAMENTE E INFISSI | € 60.000 | 50% | <p>SI</p> <p>Il credito si può cedere a fornitori o altri soggetti privati</p> <p>I contribuenti che rientrano nella "NO TAX AREA" possono cedere il credito a fornitori o altri soggetti privati, compresi banche e intermediari finanziari (opzione non attiva in BancoBPM).</p> |
| SCHERMATURE SOLARI | € 60.000 | | |
| CALDAIE A BIOMASSA | € 30.000 | | |
| CALDAIE CONDENSAZIONE (Classe A) | € 30.000 | | |
| RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | € 100.000 | 65% | |
| COIBENTAZIONE INVOLUCRO | € 60.000 | | |
| COLLETTORI SOLARI | € 60.000 | | |
| CALDAIE CONDENSAZIONE (Classe A + sistema di termoregolazione evoluto) | | | |
| GENERATORI DI ARIA CALDA A CONDENSAZIONE | | | |
| POMPE DI CALORE | € 30.000 | | |
| SCALDA ACQUA A POMPA DI CALORE | | | |
| GENERATORI IBRIDI | | | |
| SISTEMI BUILDING AUTOMATION | NON PREVISTA | | |
| INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente) | AMMONTARE COMPLESSIVO delle spese non superiore a € 40.000 | | 70% |
| INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + QUALITA' MEDIA dell'involucro Rif. DM 26/06/2015) | moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio | 75% | |
| INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 1 classe RISCHIO SISMICO) | AMMONTARE COMPLESSIVO delle spese non superiore a € 136.000 | 80% | |
| INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 2 o più classi RISCHIO SISMICO) | moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio | 85% | |

focus attestazione prestazione energetica ape

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 035-16 VALIDO FINO: 04/03/2026

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
 Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1)
abitazioni adibite a residenza con
carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
 Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 18

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
| | |

Prestazione energetica globale

CLASSE ENERGETICA

F

EP_{gl,nren}
 108,3880 kWh/m²anno

Riferimenti
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:
Se nuovi:

C (51.39)

Se esistenti:

L'acquisizione da parte della Banca **dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)** dell'intero edificio condominiale *ante* e *post* intervento garantisce la finalità e la qualità dell'intervento finanziato

L'APE risulta tra i **documenti obbligatori per legge** che l'Amministratore deve raccogliere, al fine di dimostrare la sussistenza delle condizioni per accedere alle detrazioni fiscali (c.d. Ecobonus) ¹

¹ altri documenti richiesti dalle norme vigenti sono:

- l'asseverazione del Progetto redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale);
- la copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05;
- la "Scheda Descrittiva dell'Intervento" da inviare all'ENEA;
- le schede tecniche dei materiali e dei componenti;

quorum convocazione e delibera assemblea condominiale

per la richiesta di finanziamento

| | I ^a convocazione | II ^a convocazione |
|--|--|--|
| Quorum Costitutivo (cioè necessario affinché l'assemblea possa dirsi validamente costituita) | Criterio per teste: maggioranza condòmini Criterio per valore: 667 millesimi | Criterio per teste: 1/3 condòmini Criterio per valore: 334 millesimi |
| Delibera lavori manutenzione straordinaria / ricostruzione (art. 1136, comma 4, codice civile) | Criterio per teste: maggioranza degli intervenuti all'assemblea Criterio per valore: 500 millesimi | Criterio per teste: maggioranza degli intervenuti all'assemblea Criterio per valore: 500 millesimi |
| Delibera lavori Impianti/Risparmio energetico individuati tramite Attestato di Prestazione Energetica o Diagnosi Energetica redatta da tecnico abilitato (art. 26, comma 2, L. 10/1991) | Criterio per teste: maggioranza degli intervenuti all'assemblea Criterio per valore: 334 millesimi | Criterio per teste: maggioranza degli intervenuti all'assemblea Criterio per valore: 334 millesimi |

Nota: Il quorum assembleare minimo richiesto dalla Banca per deliberare il finanziamento **è il medesimo previsto per i lavori** per i quali lo stesso finanziamento è finalizzato



CONTATTA LA FILIALE PER UN PREVENTIVO!