



*Piattaforma per la cessione del credito e
Strumenti di finanza solidale per la
riqualificazione sistemica degli immobili*

Marta Pellegrini

Area Manager H&D

Il consumo energetico degli edifici residenziali: lo stato dell'arte



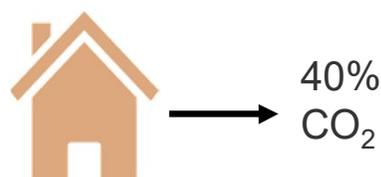
4,5 milioni edifici sui 12 di tipo residenziale devono essere riqualificati, in particolare 8 condomini su 10.

(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 del 40% dell'inquinamento atmosferico

(Fonte: Enea)



Il 43% delle abitazioni più energivore sono state costruite tra il 1961 e il 1980.

(Fonte: RSE)

Finanziaria 2018 – Detrazioni cedibili Condominio

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	CONDOMINIO	LIMITE DI SPESA CONDOMINI x unità immobiliare
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	
NOVITÀ 2018 – CUMULO SISMABONUS + ECOBONUS				
80%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-1 CLASSE)	10 ANNI	2021	136.000 €
85%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-2 CLASSI)			

*In attesa di specifiche sul 65% dall'Agenzia delle Entrate



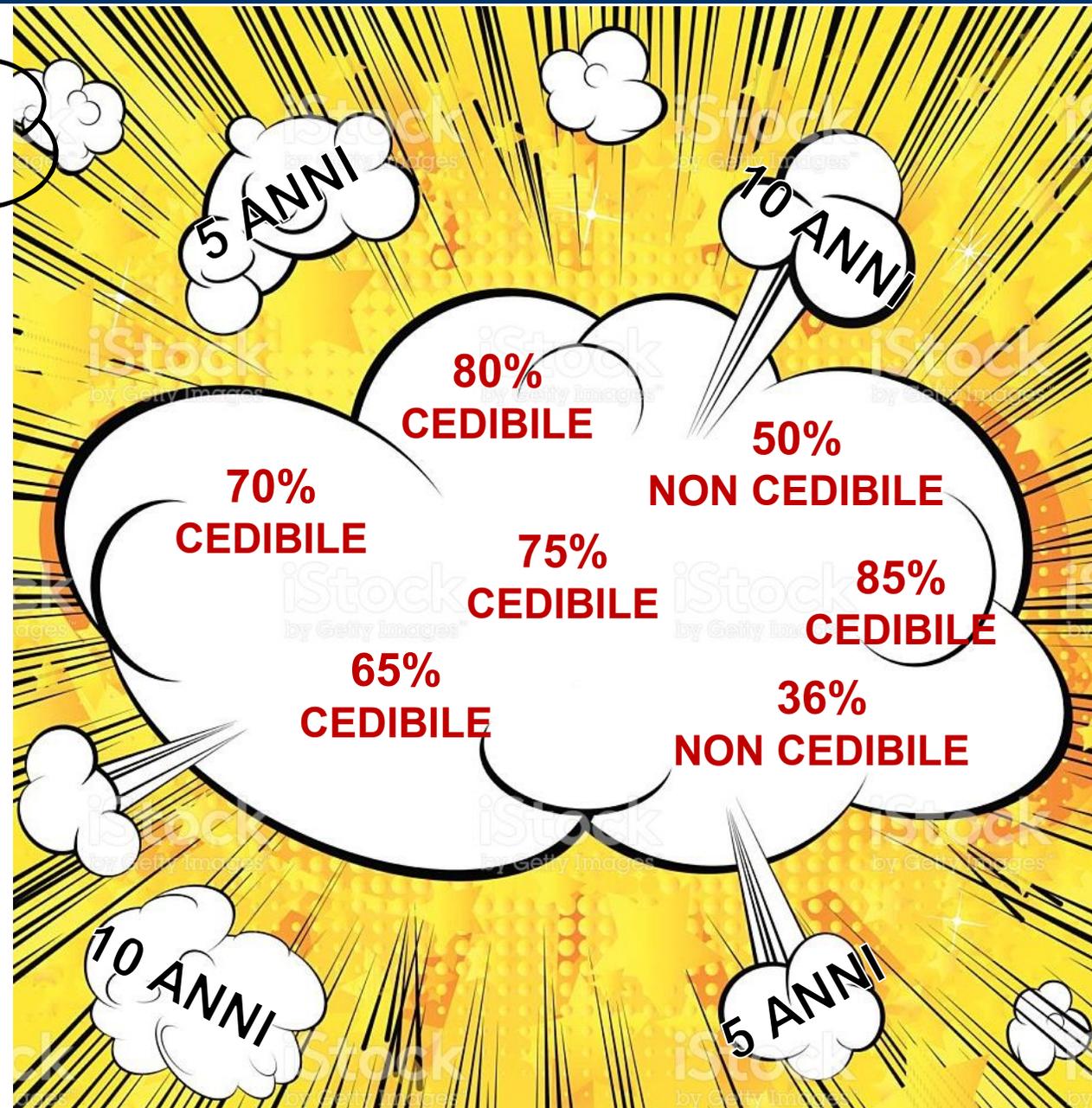
Scenari di mercato + Segnali politici



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

...Il mal di testa...

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



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

In particolare, H&D è volta 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 attraverso il supporto diretto di oltre 100 Gestori distribuiti sul territorio nazionale.



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



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.

La piattaforma per la cessione del Credito d'Imposta



[...] 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 [...] e
 - ❖ 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)

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



LOGIN



Amministratore



Progettista



Impresa

La piattaforma WikiBuilding permette la condivisione progettuale e la realizzazione di offerte integrate ad hoc per il condominio semplificando il lavoro dell'Amministratore e agevolando i fornitori, Imprese e Professionisti coinvolti nell'intervento e nella gestione dell'intero iter di processo.



Parallelamente, l'intero processo tecnico-operativo della cessione del credito d'imposta per favorire l'incontro tra domanda (acquirente) e offerta (cedente) è gestito da Credit Swap.





- Supporto e gestione nell'intero iter dell'offerta (Amministratori, Professionisti, Imprese);
- Semplificazione del lavoro e supporto nella relazione con l'Agenzia delle Entrate lato detrazioni-cessione tramite Credit Swap (Imprese, Amministratori);
- Possibilità di partecipare con offerte mirate per tecnologia d'interesse (industria);
- Un innovativo sistema di Networking tra gli aderenti (Amministratori, Professionisti, Imprese).



***Credito Condominio
a supporto della parte
restante dalla cessione***



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

L'Agenzia delle Entrate permette la cessione del credito solo a fronte dell'avvenuto pagamento a SAL 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 del 100% al condominio
- Nessuna garanzia fidejussoria
- Ammortamento anche fino a 10 anni (comprensivo di preammortamento).



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





**COME POSSO ESSERE
PAGATO SUBITO 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.**

*Una grande opportunità per
il condominio*

Un esempio concreto di lavoro condominiale



Ipotesi lavoro: € 100.000

ECOBONUS

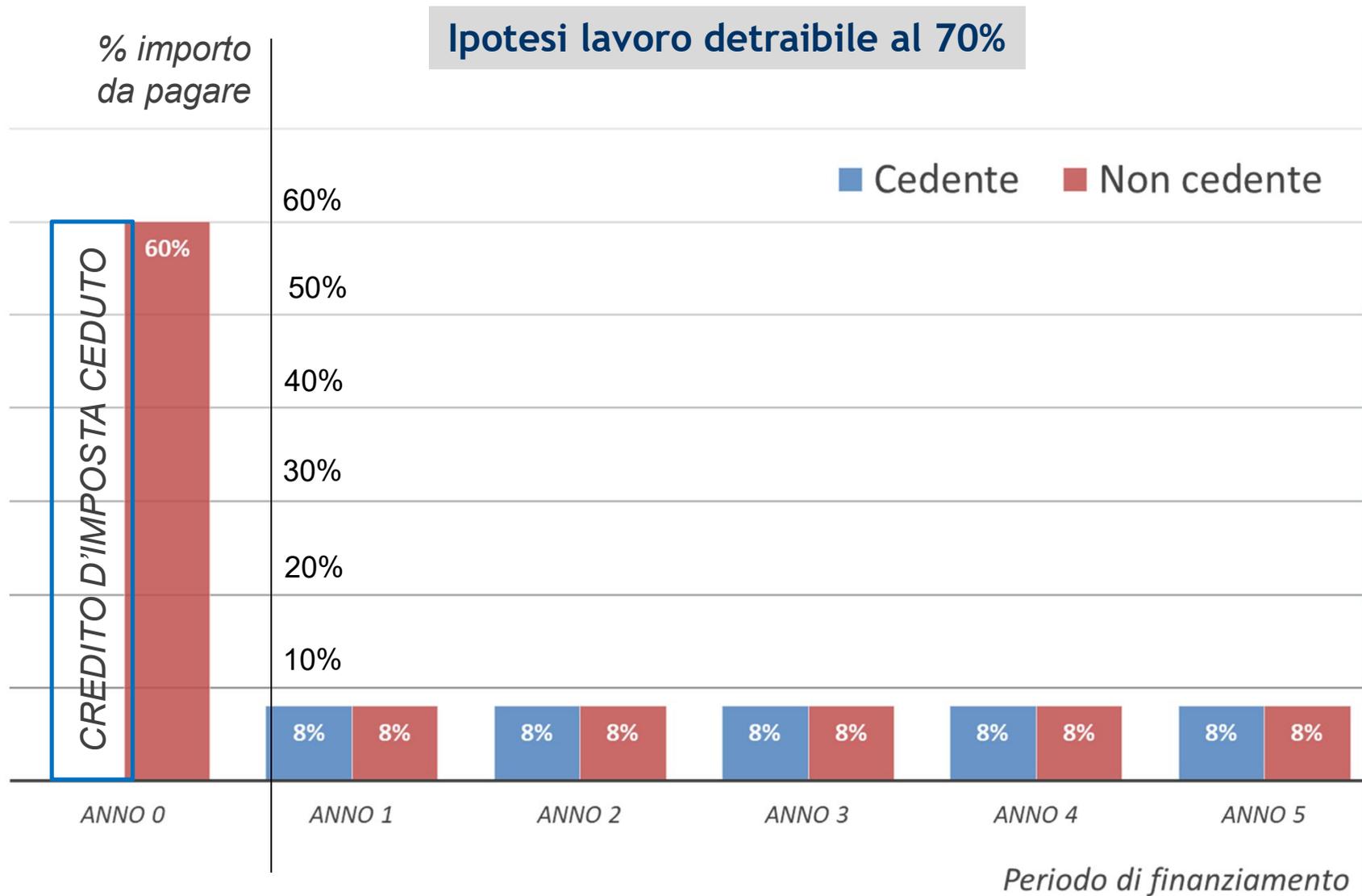
*Detrazione del
70% con cessione
del credito*



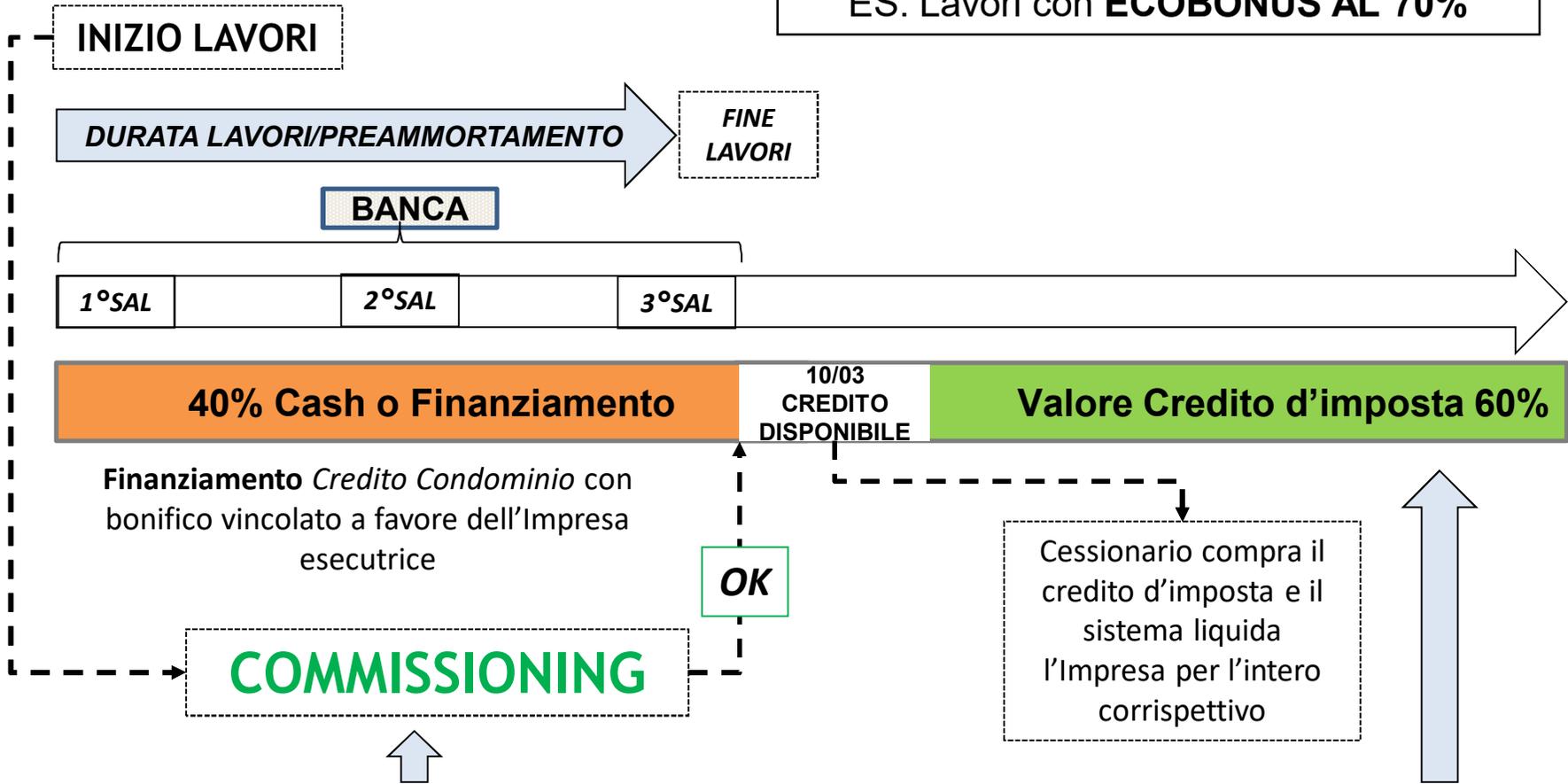
Spesa finale:

€ 40.000

Focus Condominio: Cedente VS Non cedente



ES. Lavori con **ECOBONUS AL 70%**



☐ **Monitora e verifica che le prestazioni dell'edificio e degli impianti soddisfino obiettivi e criteri ben definiti liberando i pagamenti legati ai SAL.**

☐ **Le Imprese che avessero bisogno di incassare prima una quota parte del 60% avranno una linea di credito dedicata erogata dalle Banche convenzionate H&D (Credito di Filiera).**

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 compravendita con il cessionario.



Controllo e monitoraggio dell'esecuzione dei lavori con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica attestante la congruità delle opere con il raggiungimento delle detrazioni massime a tutela del condòmino e dell'amministratore.

Grazie al commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai SAL.



Focus Attività di Commissioning

Le attività di Commissioning, svolte dal Professionista certificato H&D e autorizzato ad accedere al cantiere, che interessano tutto l'arco temporale necessario per la realizzazione completa di un'opera, si dividono in due fasi principali.

PRECOMMISSIONING

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

OPERATION COMMISSIONING

- Effettua rilievi fotografici programmati previa autorizzazione DL per caricare su un repository predefinito e si relaziona con continuità con la direzione lavori per essere aggiornato sullo stato dell'arte;
- Si relaziona con la direzione lavori per ricevere copia della documentazione tecnica prodotta nonché evidenza del modulo compilato e inviato all'ENEA della documentazione utile alla certificazione dell'intervento;
- Comunica costantemente con l'Ufficio Pratiche per dare l'ok sulla documentazione relativa al Pre Commissioning e all'Operation Commissioning



Il Fondo di Solidarietà interviene dopo almeno 2 anni dall'attivazione del finanziamento acquistando e dilazionando per ulteriori 5 anni il debito residuo senza l'aggravio di ulteriori interessi per il singolo condòmino in particolari difficoltà economiche.

Grazie al Fondo di Solidarietà è possibile garantire il pagamento dei SAL finanziati.



È una garanzia che ha la funzione di assicurare le prestazioni delle tecnologie installate sui condomini, attraverso un fondo alimentato dalle imprese.

Grazie al Performance Bond è possibile tutelare impresa e condominio sulla performance garantita.



Consideriamo il condominio Anni 50 con le seguenti caratteristiche:

- 50 unità immobiliari
- Consumo annuo di 66.700 mc con un costo di gestione di 60.000 € (0,90 €/mc) → 1.200 per u.i.
- Superficie disperdente complessiva media: 1.050 mq
- Zona climatica E
- Nessun accorgimento sismico



Il caso...energicamente e fiscalmente

- Coibentazione termica dell'involucro (Pareti + Solai)
- Sostituzione dei serramenti
- Intervento antisismica in cemento armato (-2 classi sismiche)

85%

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

€ 1.380.000

Possibile nuova classe energetica

Risparmio energetico del 50%= 30.000 €/annuo

Con la collaborazione di:



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

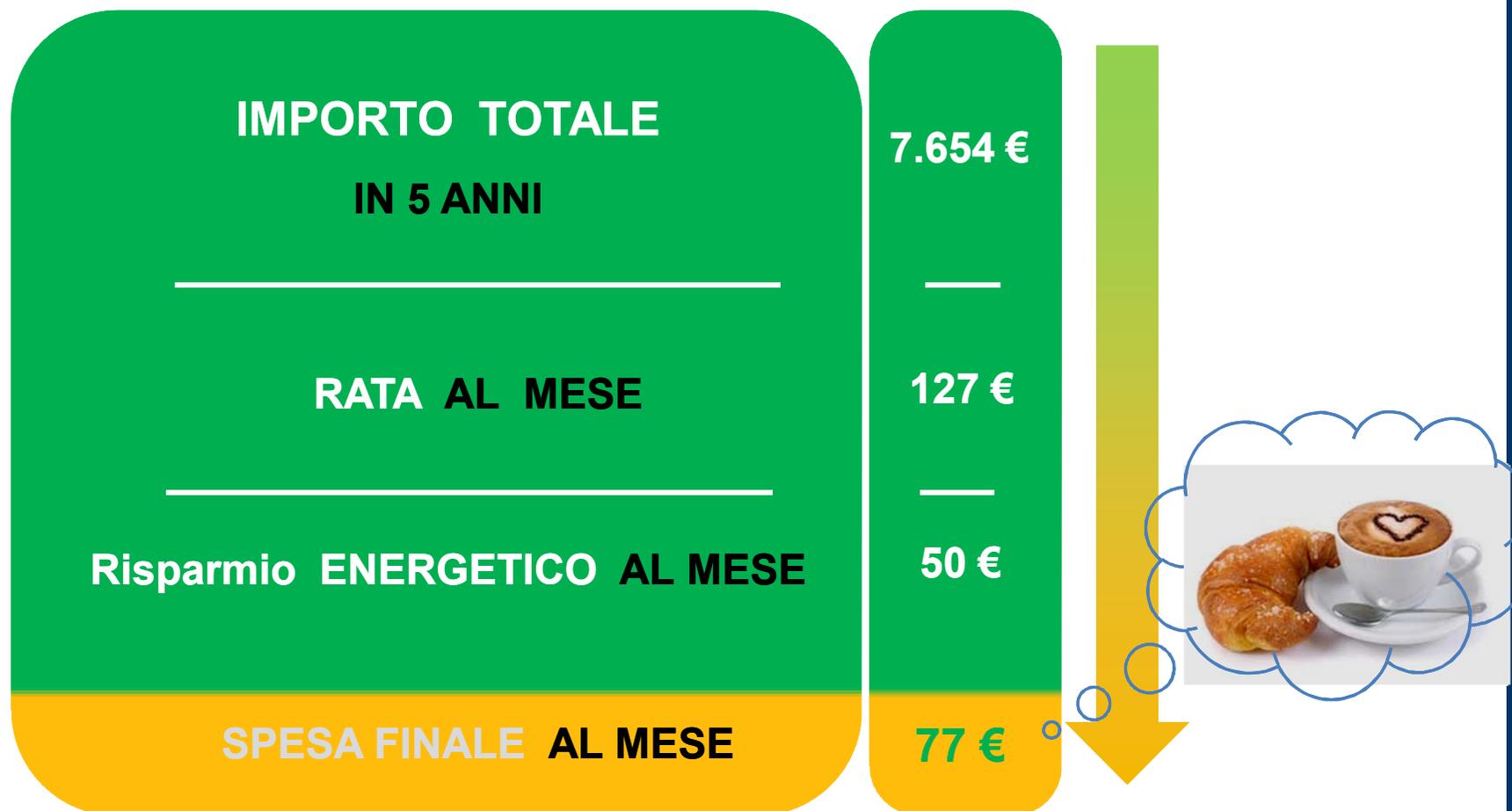


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI NAPOLI FEDERICO II

ANCE | L'AQUILA



QUANTO PAGHERÀ CIASCUN CONDÒMINO CON LA CESSIONE + FINANZIAMENTO H&D



Un condominio tutto nuovo...

+ conveniente!

+ sicuro!

A+

+ confortevole!

+ Vendibile!





Per iscriversi o avere più informazioni:

www.wikibuilding.it

02 25712599

