

ECOBONUS E SISMABONUS



Uno strumento per il posizionamento strategico delle imprese di costruzioni

Dicembre 2017

Descrizione del mercato

Gli incentivi fiscali (Sisma ed Ecobonus)

La Piattaforma Ance-Deloitte

Descrizione del bisogno

Obiettivi di marketing

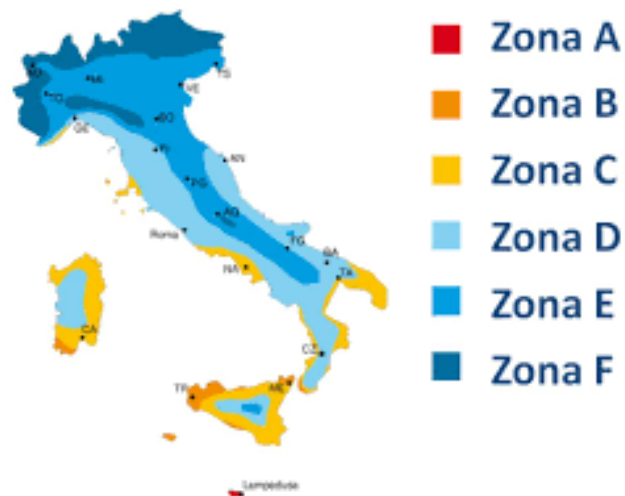
Diversità delle imprese Ance

Gli strumenti a disposizione

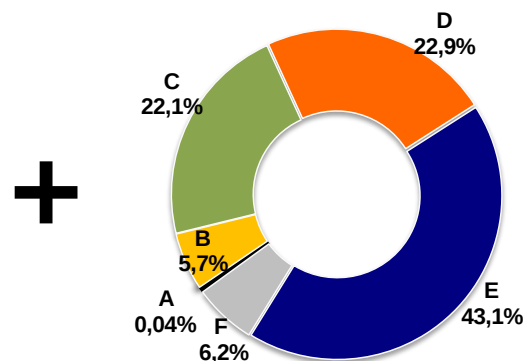
Descrizione del mercato

Un mercato ad altissime potenzialità

Efficienza
Energetica



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
TOTALE	6.589	25.483	1.464	33.536

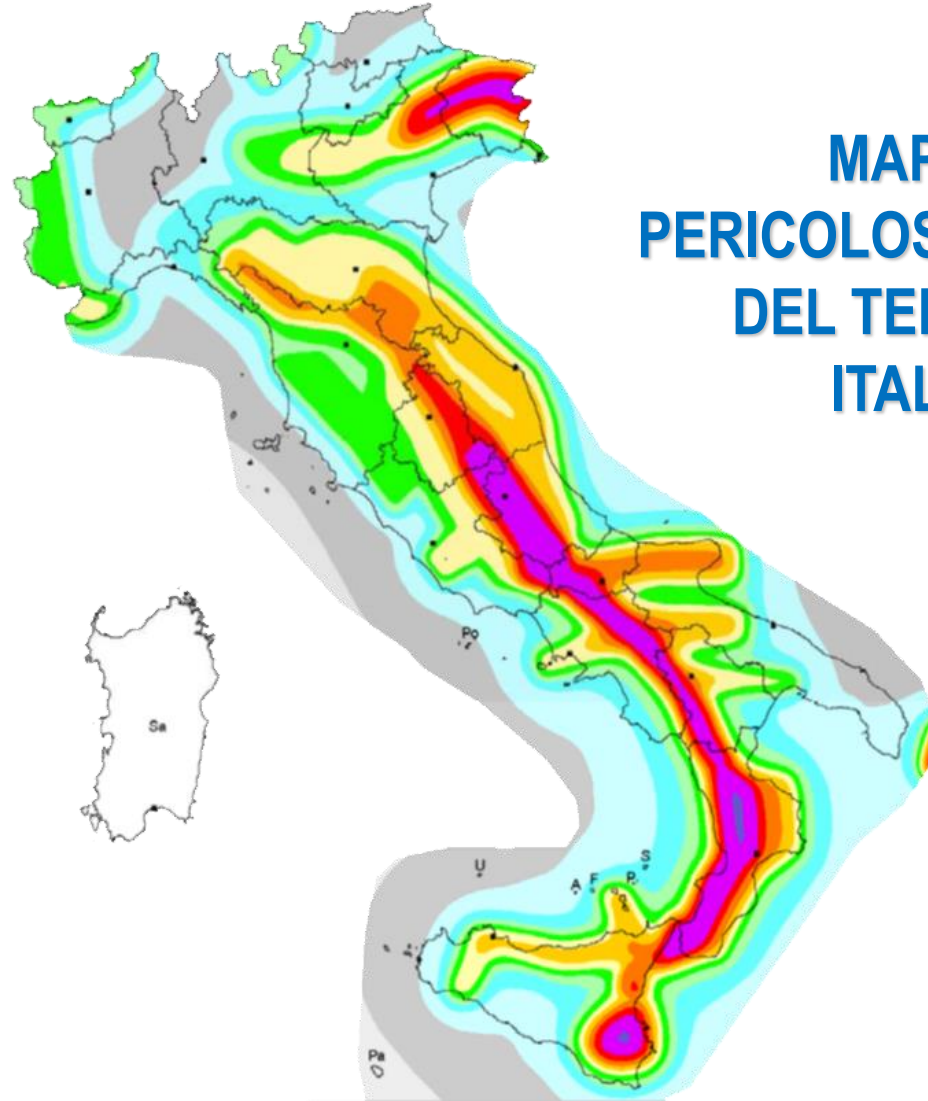
Elaborazione Ance su dati Istat

33,5
miliardi

Descrizione del mercato

Un mercato ad altissime potenzialità

**Sicurezza
Antisismica**



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

Descrizione del mercato

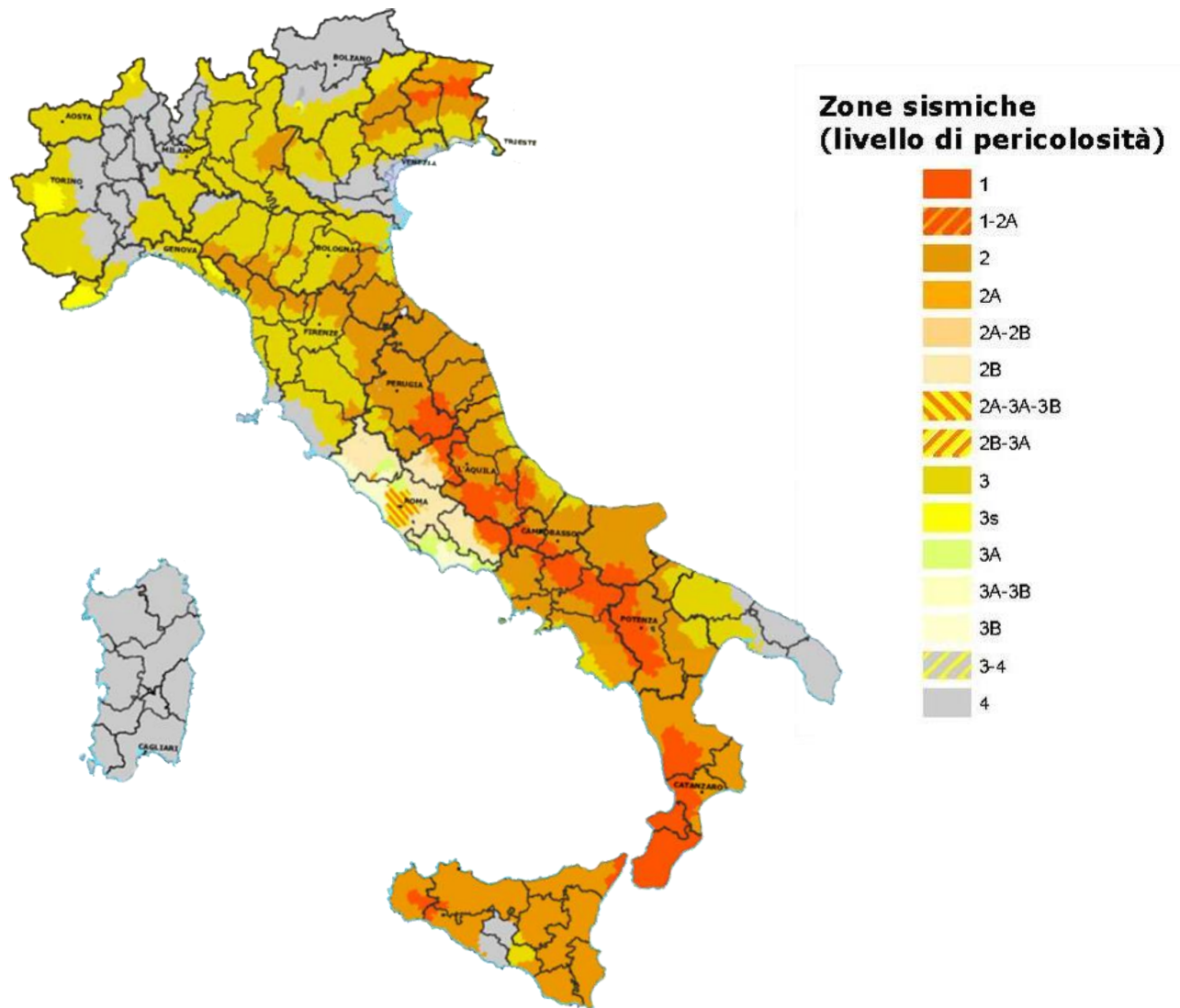
Un mercato ad altissime potenzialità

Sicurezza Antisismica

85% della
superficie totale

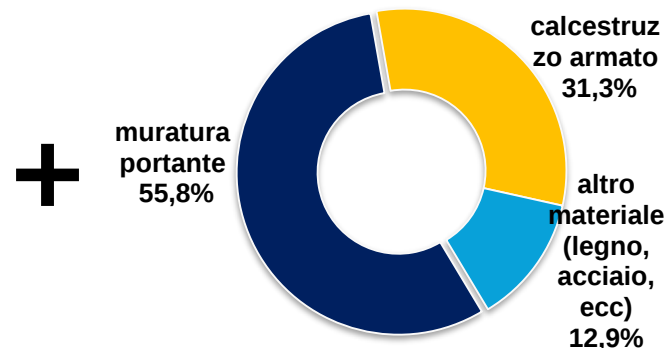
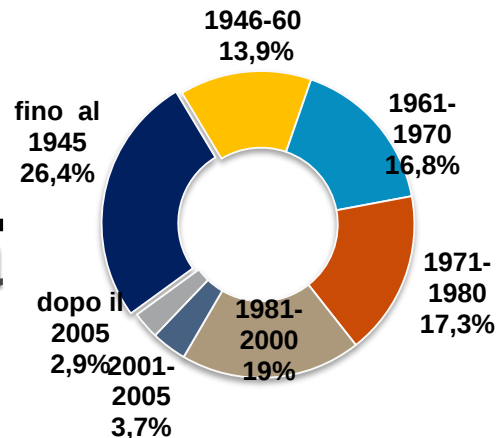
70% dei comuni
(circa 5.800)

80% della
popolazione
italiana



Descrizione del mercato

Un mercato ad altissime potenzialità



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

	Zona	<1945	1945-80	1981-00	>2000	Totale
MURATURA	1	1.878	4.192	595	85	6.750
	2	7.206	20.355	2.151	314	30.026
	3	4.609	13.019	1.376	201	19.205
CEMENTO ARMATO	1	70	3.979	1.308	170	5.527
	2	177	22.093	3.967	424	26.661
	3	113	14.387	2.537	271	17.308

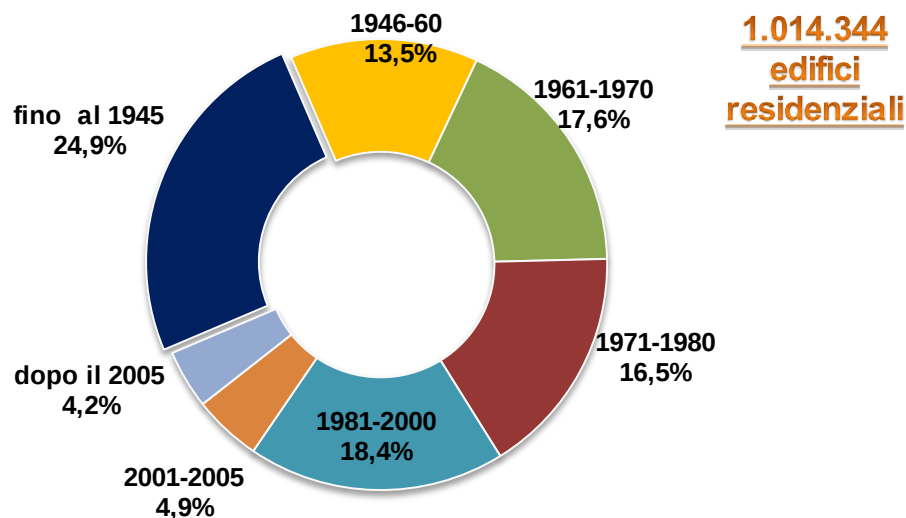
Elaborazione Ance su dati Istat e Oice

105
miliardi

Zona 1: **12** mld
Zona 2: **57** mld
Zona 3: **36** mld

Rischio sismico: Lombardia

STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO 2,3*- LOMBARDIA Composizione % per epoca di costruzione

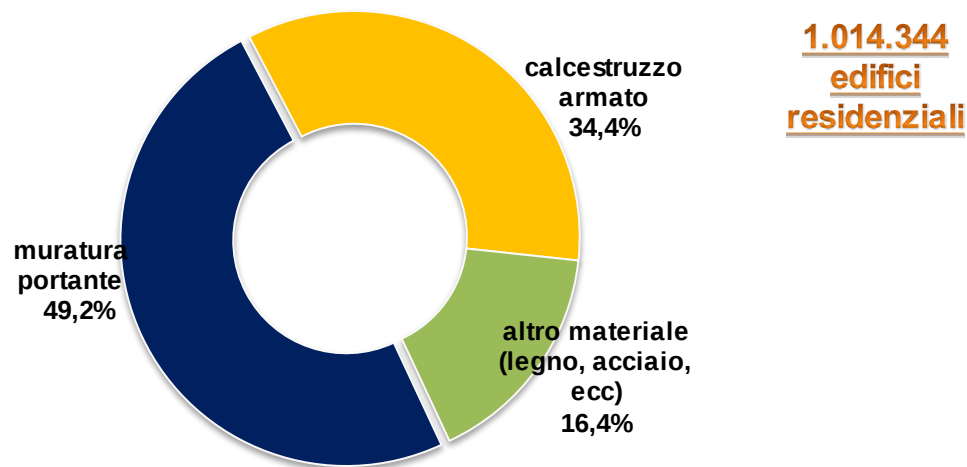


**Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006
Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Il 72,5% degli immobili residenziali è stato costruito prima del 1981

Rischio sismico: Lombardia

STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO 2,3*- LOMBARDIA Composizione % tipo di materiale



**Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006
Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Rischio sismico: Lombardia

Aree a rischio sismico zona 2,3:

- ✓ 1.084 comuni (il 70% del totale), ricadenti principalmente in zona 3
- ✓ 6,9 milioni di persone per 3 milioni di famiglie (71% del totale);
- ✓ 1,2 milioni di immobili, di cui l'87% (1 milione) è ad uso abitativo;

12,2 mld €

Stima del costo di intervento per
miglioramento sismico in
Lombardia

Rischio sismico: Lombardia

Class.Prot.Civile 2015*	Province	comuni
Zona sismica 2	Brescia	52
	Mantova	5
	Lombardia	57
Zona sismica 3	Bergamo	242
	Brescia	154
	Cremona	115
	Lecco	65
	Lodi	61
	Mantova	64
	Milano	60
	Monza e della Brianza	40
	Pavia	162
	Sondrio	64
	Lombardia	1.027
TOTALE		1.084
**Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006		
Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011		

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, 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'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 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 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 i provvedimenti che dettano 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.

Sisma ed Eco-bonus

La cessione dei crediti

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 marzo 2001, n. 165.



Sisma ed Eco-bonus

Difficoltà operative 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

Sisma ed Eco-bonus

La Piattaforma ANCE - Deloitte



Agevolare la condivisione con la rete di utenti

Creare soluzioni e procedure condivise per la tutela, l'incentivazione e la messa in sicurezza delle abitazioni

Creazione di un **circolo virtuoso** tramite un più sicuro incontro tra **domanda ed offerta**, coniugando l'interesse dei condomini di effettuare gli interventi sostenendo la minore spesa possibile, l'interesse dell'impresa di monetizzare il credito d'imposta e quello di terzi investitori di beneficiare di detta detrazione

Sisma ed Eco-bonus

La Piattaforma ANCE - Deloitte



1. Condominio

2. Impresa

**Piattaforma
ANCE - Deloitte**

**Bonifico del prezzo
standard di offerta
(pari all'85% meno
sconto e
commissioni)**

Utilizzo del credito in 5 anni



4. Erario

**1/5
2018**

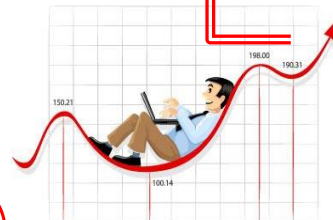
**1/5
2019**

**1/5
2020**

**1/5
2021**

**1/5
2022**

3. Investitore



Sisma ed Eco-bonus

La Piattaforma ANCE - Deloitte

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%

Descrizione del bisogno

Una casa sicura

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 il tema della sicurezza degli edifici esprime.

Il **bisogno di “sicurezza”**, quindi, dovrà trovare sul mercato **un’offerta di “sicurezza”**, garantita 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.

Descrizione del bisogno

Una casa efficiente

Nell'ambito della riqualificazione energetica degli edifici, la risposta che le imprese di costruzioni dovranno offrire riguarda la quantificazione e la garanzia dei risparmi, in termini di consumi energetici – e quindi monetari – che l'intervento produce.

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 Eco e Sismabonus**;
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 a disposizione dei condòmini

Le imprese offriranno un prodotto completo, dal momento della scelta fino al collaudo finale, con una forte propensione alla soddisfazione del cliente e alla risoluzione di eventuali problemi.

- ✓ **Consulenza e assistenza in tutte le fasi**
- ✓ **La cessione dei crediti sulla Piattaforma Ance-Deloitte**
- ✓ **Accesso a finanziamenti bancari convenzionati**
- ✓ **Delibere condominiali standard**
- ✓ **Contratti d'appalto standard**
- ✓ **Polizze assicurative**
- ✓ **Gestione e archivio di tutta la documentazione**
- ✓ **Controlli sul processo realizzativo**

Esempio numerico: intervento di messa in sicurezza sismica con miglioramento di due classi (Bonus 85%)

Prezzo pieno dell'appalto 125; impresa non associata applica sconto 20%;
impresa associata sconto dell'11% ma dispone della Piattaforma di cessione

Impresa concorrente senza piattaforma

Impresa che effettua sconto del 20%

Importo dei lavori=100

Bonifico a carico del condominio=100

Incentivo statale=85

Cessione del credito da parte del condominio

Importo cessione del credito=75

Costo cessione del credito=10

Incasso impresa=100

Costo complessivo per il condominio=25

Impresa con Piattaforma Ance-Deloitte

Impresa che effettua sconto del 11%

Importo dei lavori=111

Bonifico a carico del condominio=17
(15% di 111)

Incentivo statale=94

Cessione del credito da parte dell'impresa

Importo cessione del credito=83

Costo cessione del credito=11

Incasso impresa=100

Costo complessivo per il condominio=17