RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI E DELLE CASE PRIVATE

OPPORTUNITA' TECNICHE E NORMATIVE

Genova, 06 novembre 2019

STORIA

Gemacht srl è una società che sorge a fine 2016 dalla omonima ditta individuale del Dott. Gian Maria Pantella.

L’azienda si occupa di Isolamento termico e acustico negli edifici civili e industriali

Genova, 06 novembre 2019

ORGANIGRAMMA

Gemacht srl è una società costituita da tre soci e coniuga professionalità provenienti da tre settori distinti:

- impiantistico
- edilizio
- energetico

utilizzando personale certificato e professionisti abilitati

Genova, 06 novembre 2019

MISSION

Gemacht srl si pone come obiettivo principale di trovare soluzioni a problematiche tecniche e impiantistiche in sinergia con professionisti e tecnici competenti nel settore, operando in rete di impresa in particolare per:

consulenza e formazione
co-progettazione e problem solving
diagnostica
scelta e posa di materiali atti all’isolamento termico e acustico

Genova, 06 novembre 2019

Fatturati Gemacht srl

Anno 2017: € 200.000

Anno 2018: € 400.000

Anno 2019: € 550.000 previsionale

Genova, 06 novembre 2019

Le tipiche applicazioni al fine di isolare termicamente gli edifici si riassumono in:

- Coibentazione esterna verticale (cappotti esterni)
- Coibentazione intermedia (insufflaggi)
- Coibentazione interna (isolamento interno)
- Coibentazioni coperture e piani fondi

Genova, 06 novembre 2019

Coibentazione esterna verticale (cappotti esterni)

Genova, 06 novembre 2019

Coibentazione intermedia (insufflaggio)

Genova 06 novembre 2019

Tra i materiali isolanti più innovativi troviamo:

Lana di vetro con lambda = 0,033 W/mK

Fibra di legno mineralizzate

Sempreverdi:

Fibra di cellulosa

Polistirene espanso estruso

In disuso:

Schiuma, Sughero e Vermiculite

Coibentazione sottotetti (consolidamento con lattice addittivato)

Genova 06 novembre 2019

ISTITUTO CLIMA LIGURIA
per emissioni zero

Gemacht

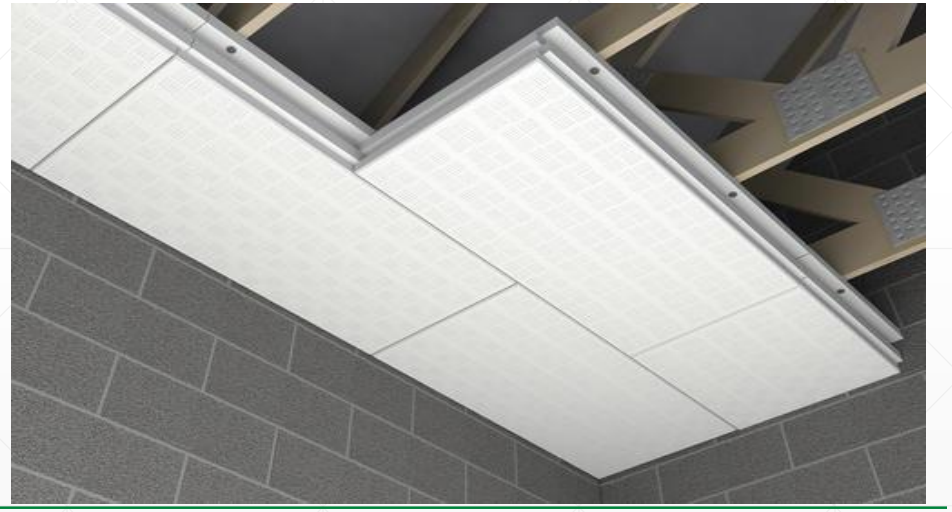
Coibentazione interna
(es. soluzione in calcio silicato)

Genova 06 novembre 2019

ISTITUTO CLIMA LIGURIA
per emissioni zero

Gemacht

Coibentazione piano fondi
(es. soluzione tasselli nascosti)



Genova 06 novembre 2019

Coibentazione esterno/interno pareti e soffitti

Sistema prefinito in aerogel con membrana traspirante in polipropilene armato con fibra di vetro Lambda = 0,015 W/mK

Genova 06 novembre 2019

Oggi in Italia 12,7 mln di edifici (su 13,7 Mln) sono adibiti ad uso residenziale e assorbono il 36% dei consumi energetici annui.

Quasi il 70% degli edifici è stato realizzato ante 76, cioè prima dell'introduzione di qualunque norma di efficienza energetica in edilizia (ante '76).

ISTITUTO CLIMA LIGURIA
per emissioni zero

Gemacht

SEN 2017

Strategia Energetica Nazionale

10 Novembre 2017

Genova 06 novembre 2019

E’ un piano decennale del Governo Italiano per anticipare e gestire il cambiamento del sistema energetico Italiano.
E’ stato un processo articolato e condiviso dagli organismi pubblici operanti nel settore dell’energia, gli operatori delle reti di trasporto di energia elettrica e gas e qualificati esperti nel settore energetico.

Genova 06 novembre 2019

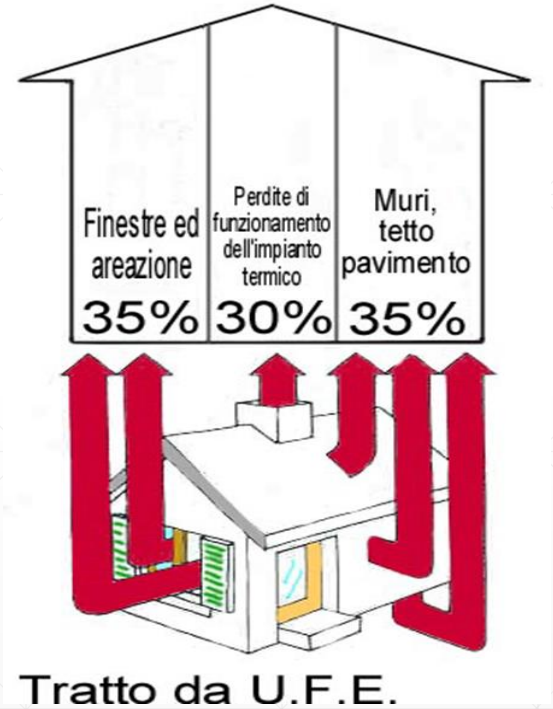
L’efficienza energetica rappresenta la prima priorità della Strategia Energetica Nazionale.

Il Chilowattora diventa il peso e la misura degli obiettivi di Efficienza Energetica

- COSTO
- QUANTITA’

Genova 06 novembre 2019

DIAGNOSI ENERGETICA



Genova 06 novembre 2019

La Diagnosi Energetica diventa lo strumento che consente di:

- analizzare come viene utilizzata l'energia definendo il bilancio energetico dell'edificio
- individuare la causa degli sprechi, i mali e le patologie energetiche del sistema
- valutare le opportunità tecniche e economiche
- proporre quindi gli interventi relativi proposti

Genova 06 novembre 2019

LEGGE DI BILANCIO 2018

Con la Legge di Bilancio 2018 il Contribuente ha la possibilità di effettuare interventi di efficienza energetica su parti comuni di edifici Condominiali e anche su singole unità immobiliari, con detrazioni fiscali a parametri crescenti sulla base della tipologia di interventi realizzati e la possibilità di **Cessione del Credito a Terzi.**

Infatti, è possibile usufruire di una detrazione fiscale del 50% oppure del 65%, o del 70% e fino al 75% a seconda della tipologia di intervento realizzato, con massimali differenti (di detrazione o di importo massimo ammissibile) in funzione del tipo di intervento (ECOBONUS)

Genova 06 novembre 2019

a) Interventi di isolamento strutture opache orizzontali e verticali delimitanti il volume riscaldato e contro terra che rispettino i requi- siti di Trasmittanza Termica U (W/m2 K) riportati in Tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010 (detrazione fiscale 65%)

b) Interventi di riqualificazione energetica che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale 70%)

c) stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la “qualità media” (tabelle 3 e 4 dell’allegato 1 al DM 26/06/2015) - “decreto linee guida” (detrazione fiscale 75%)

CESSIONE DEL CREDITO

A seguito dell'emanazione del provvedimento 108577 il Legislatore ha sancito che, in caso di realizzazione di Opere atte all'efficientamento energetico di parti comuni di edifici Condominiali e (dal 2018 anche per singole unità immobiliari) si possa ottenere un credito d'imposta detraibile in 10 anni.

Tale Credito d'Imposta è cedibile a Privati e Società che possono usufruirne per scontare le tasse derivanti dall'utile prodotto nell'esercizio della propria attività con le medesime modalità previste per il Proprietario.

Genova 06 novembre 2019

CONDIZIONE NECESSARIA ALLA CESSIONE DEL CREDITO

- Gli edifici o le singole unità immobiliari o le singole abitazioni siano esistenti (regolarmente censiti) e accatastati

- Le unità immobiliari siano dotate di impianto di climatizzazione

Genova 06 novembre 2019

Il Credito può essere ceduto a:

- i fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili
- altri soggetti privati con la condizione che siano in qualche modo collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione (es. imprese o lavoratori autonomi che hanno effettuato le lavorazioni, oppure altri Condòmini soggetti all’intervento stesso)

- soggetti che non siano del tutto estranei ai lavori

- alle ESCo (Energy Service Company) o alle SSE (Società di Servizi Energetici), società che effettuano interventi di efficientamento energetico accettando un rischio finanziario e comunque collegate al rapporto di lavoro che ha dato origine alla detrazione

- con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari.
- soltanto i contribuenti che ricadono nella “no tax area” (i cosiddetti soggetti “incapienti”) possono cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari, sempre che quest’ultimi accettino l’operazione di acquisto.

Pertanto la cessione del credito d’imposta non è un obbligo ma una facoltà o possibilità o opportunità per chi la cede, ma non è un obbligo per chi esegue le lavorazioni accettarla.

Chi riceve il credito d'imposta può cederlo (parzialmente o totalmente) solo dopo che tale credito è divenuto disponibile e solo una volta.

Per il Condominio il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il Condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Il Condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera Condominiale che approva gli interventi, avrà obbligo di comunicare all'Amministratore del Condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.

Genova 06 novembre 2019

Gli adempimenti dell'Amministratore di Condomìnio saranno:

- raccogliere le adesioni di cessione del credito dai Condòmini
- comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati del Condòmino che cede il credito, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello spettante sulla base delle spese sostenute dal Condomìnio entro il 31 dicembre dell'anno precedente
- consegnare al Condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili.

Il ruolo delle ESCo diventa fondamentale nelle proposte di Cessione del Credito di Imposta in quanto si tratta di società solide e con forte capienza.

Le ESCo diventano quindi un’opportunità sia per i Condomìni che per i privati che evitano di impegnare le proprie risorse finanziarie oppure riescono a riqualificare energeticamente le loro proprietà con un im-gno economico relativamente contenuto.

ISTITUTO CLIMA LIGURIA
per emissioni zero

Gemacht

ESEMPI CONCRETI

Condominio a Pegli Genova - rifacimento facciata 15 unità abitative
Importo lavori proposti e pratiche: **€ 149.380 iva compresa**
Detrazione fiscale 50%: Importo pro-capite: € 9.958,66 (**€ 664,00 al mese per 15 rate**)

ALTERNATIVA: rifacimento facciata con isolamento in intercapedine
Importo lavori proposti e pratiche: **€ 175.780 iva compresa**
Detrazione fiscale 70% con Cessione del credito
Importo pro-capite: € 6.486,66 (**€ 74,00 al mese per 120 rate**)

Genova 06 novembre 2019

Condominio Via Centurione Bracelli Genova - 56 unità abitative

Intervento di rifacimento facciata con isolamento termico e nuovo impianto termico a metano
Importo lavori realizzati e pratiche: **€ 777.000 iva compresa**

Detrazione fiscale 50-70% con cessione del credito
Importo finale finanziato in 10 anni: **€ 40.300 i.c. all'anno**

Importo medio annuo a unità abitativa: € 715 i.c.
Risparmio medio annuo spese riscaldamento: € 765 i.c.

Genova 06 novembre 2019

Condominio: via Taggia Genova - 28 unità abitative

Intervento: rifacimento copertura e isolamento appartamenti
Importo lavori realizzati e pratiche: **€ 186.000 IVA compresa**
Importo lavori a unità abitativa: **(€ 6.642,80 in 10 mesi)**

Detrazione fiscale del 70% con Cessione del Credito
Importo lavori a unità abitativa: **(€ 52,71 al mese per 60 mesi)**
Risparmio medio annuo spese riscaldamento: € 285
Totale spesa netta pro-capite: **€ 1.738,00**

Genova 06 novembre 2019

CONCLUSIONI

Grazie alla Detrazione Fiscale IRPEF di tipo crescente (65% o 70% o 75%) abbinata alla possibilità della Cessione del Credito di Imposta nei Condomìni per interventi di riqualificazione energetica, nasce una **NUOVA LEVA Finanziaria** come opportunità di investimenti nel sistema edificio-impianto residenziale.

In modo analogo nel caso di SISMABONUS con detrazioni fino all'85%.

Genova 06 novembre 2019

Inoltre la possibilità di utilizzare Formule di Finanziamento per la quota residua attraverso:

- Canali finanziari (Banche o Istituti di Credito)
- Esco o SSE (Società di Servizi Energetici)

consente al mercato di poter raggiungere obiettivi ambiziosi per rinnovare il parco Condomini esistenti e aumentare l'Efficienza Energetica negli Edifici, permettendo la valorizzazione degli immobili e contribuendo contemporaneamente alla salvaguardia dell'ambiente e alla riduzione dei gas climalteranti.

Genova 06 novembre 2019

GRAZIE PER L’ATTENZIONE

www.gemacht.it
numero verde 800685035
cell. 3289292323