



**PRODURRE MEGLIO, DISPERDERE MENO,
CONSUMARE MENO, PAGARE QUELLO CHE SI
CONSUMA ED ADEGUAMENTO NORMATIVO.**

Giorgio Golinelli
Direttore Servizi Energetici

Roma 27 novembre 2018

Caso HERA: Stato di fatto

Condominio di pregio, realizzato negli anni 80 ed è costituito da **54 unità abitative** ad uso abitativo e commerciale.

- Caldaie ad alta temperatura e la cui potenza installata per la produzione dell'energia termica e dell'acqua sanitaria è di **1.400 kW**.
- Il sistema di distribuzione dell'impianto di climatizzazione invernale è composto da 2 circuiti, uno per la parte residenziale e uno per la parte commerciale. Le tubazioni sono coibentate con materiale contenente **amianto**.
- Non risulta essere presente la contabilizzazione del calore come previsto dalla norma D.Lgs. 102/2014. La distribuzione è a colonne verticali.
- L'edificio è costituito da due distinti corpi di fabbrica: il blocco residenziale e quello commerciale ad uso uffici
- La superficie esterna opaca totale è di **4.800 metri quadri** ed è rivestita.
- Consumo storico **980 MWh/annui**.
- Costo intervento **1,8 milioni di €+ IVA**
- Aliquote detrazione di imposta **70% e 50%**

- 
- Soluzione contrattuale: **Servizio Energia Plus** con risparmio garantito

Interventi proposti

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

- Isolamento della copertura dell'edificio e dei solai
- l'installazione di cappotto per le murature perimetrali esterne di 20 cm di EPS di tipo meccanico per la riqualificazione energetica delle parti verticali
- sostituzione facciata vetrata continua con nuova facciata ad elevato risparmio energetico, dotata di vetri basso-emissivi di ultima generazione e di telai altamente isolanti per il blocco uffici

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IMPIANTO TERMICO

Nuova centrale termica con generatore a condensazione con nuovo bruciatore modulante funzionante a GAS METANO con:

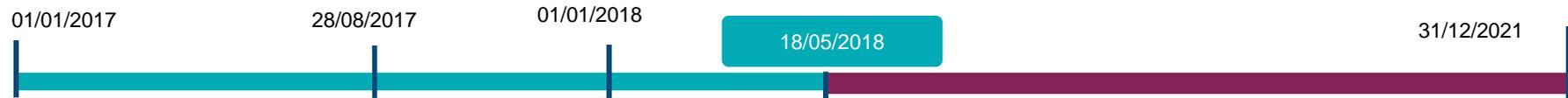
- Realizzazione di nuova canna fumaria a servizio della centrale termica
- Inserimento centralina climatica dotata di sonda di temperatura esterna

CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DEL CALORE

- l'installazione di cassette esterne ogni singola unità immobiliare dotate di valvola di zona e misuratore di calore diretto.

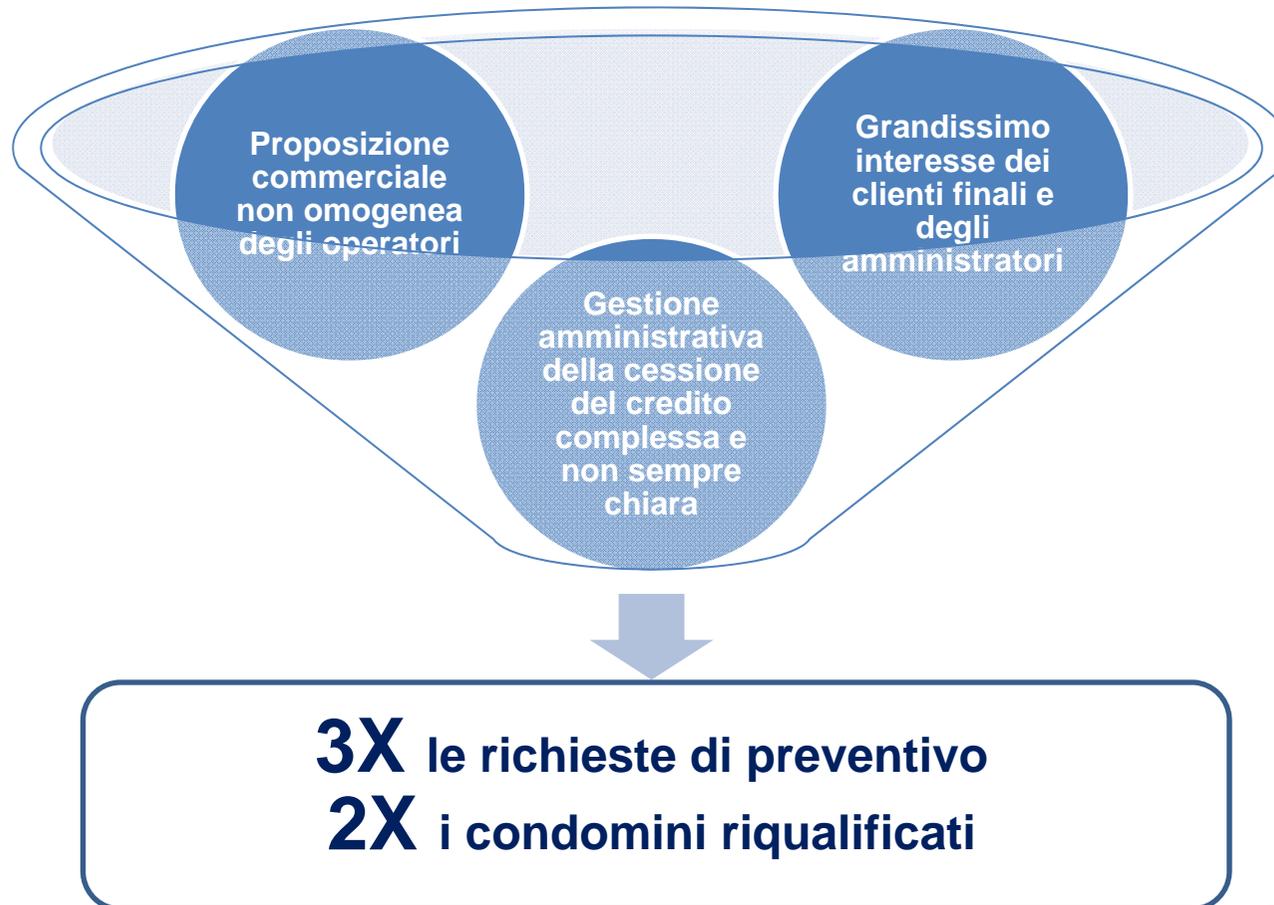
Il consumo energetico post interventi è stato di **524 MWh** con un risparmio energetico annuo del **42%**.

Cessione del credito la normativa



- ✓ **Legge 11/12/2016 n. 232 art. 1 comma 2:** detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e per riduzione del rischio sismico effettuati sulle parti comuni degli edifici dall'1/1/2017 al 31/12/2021 con possibilità di cessione del relativo credito d'imposta nei confronti di fornitori, altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione.
- ✓ **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate Prot. 165110 del 28 agosto 2017:** disciplina le modalità di cessione del credito. Introduce le attività di controllo da parte dell'A.F.: previsione di recupero del credito e addebito di sanzioni e interessi in caso di assenza dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione nei confronti del condòmino e per indebita fruizione del credito nei confronti del cessionario;
- ✓ **Legge 27/12/2017 n. 205 art. 1 comma 3:** detrazioni per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari nel periodo dall'1/1/2018 al 31/12/2018 e interventi di riqualificazione energetica e riduzione rischio sismico sulle parti comuni degli edifici dall'1/1/2018 al 31/12/2021 con possibilità di cessione del relativo credito d'imposta da parte di tutti i contribuenti e nei confronti di fornitori, altri soggetti privati, società ed enti.
- ✓ **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 18/5/2018** che apporta alcune rilevanti limitazioni alle modalità di cessione del credito, con decorrenza dalla data di pubblicazione della medesima, facendo salve le cessioni dei crediti già effettuate sulla base delle indicazioni già contenute nel Provvedimento del 28 agosto 2017, purchè antecedenti alla data del 18 maggio 2018:
 - la cessione del credito deve essere limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria;
 - i cessionari, diversi dai fornitori, devono essere comunque collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione;
 - nel caso di interventi condominiali la detrazione potrà essere ceduta, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da società appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo;
 - In merito all'individuazione dei soggetti esclusi – i.e. banche e intermediari finanziari – la circolare precisa che non vi rientrano le ESCO che forniscono servizi energetici pur assumendosi un rischio finanziario.
- ✓ **Circolare dell'Agenzia delle Entrate 17/E del 23/7/2018:** il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione deve essere valutato sia con riferimento alla cessione originaria che a quella successiva.

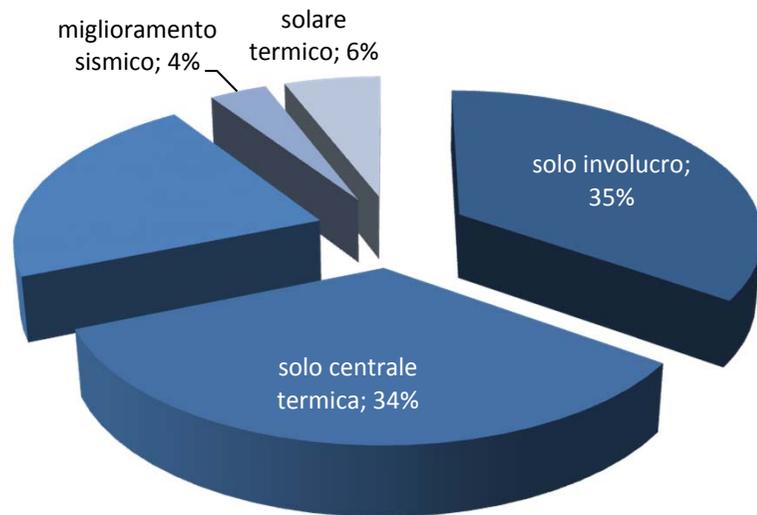
La reazione del mercato



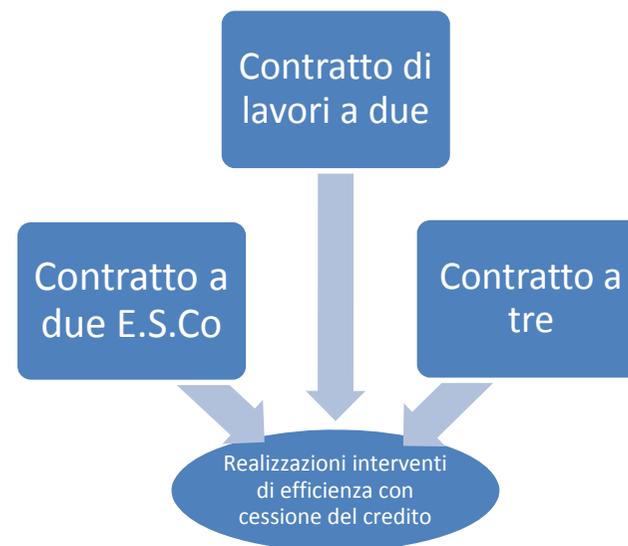
Principali proposizioni commerciali e gli interventi richiesti

La cessione del credito di imposta ha contribuito in modo determinante a rilanciare il mercato delle riqualificazioni energetiche dei condomini.

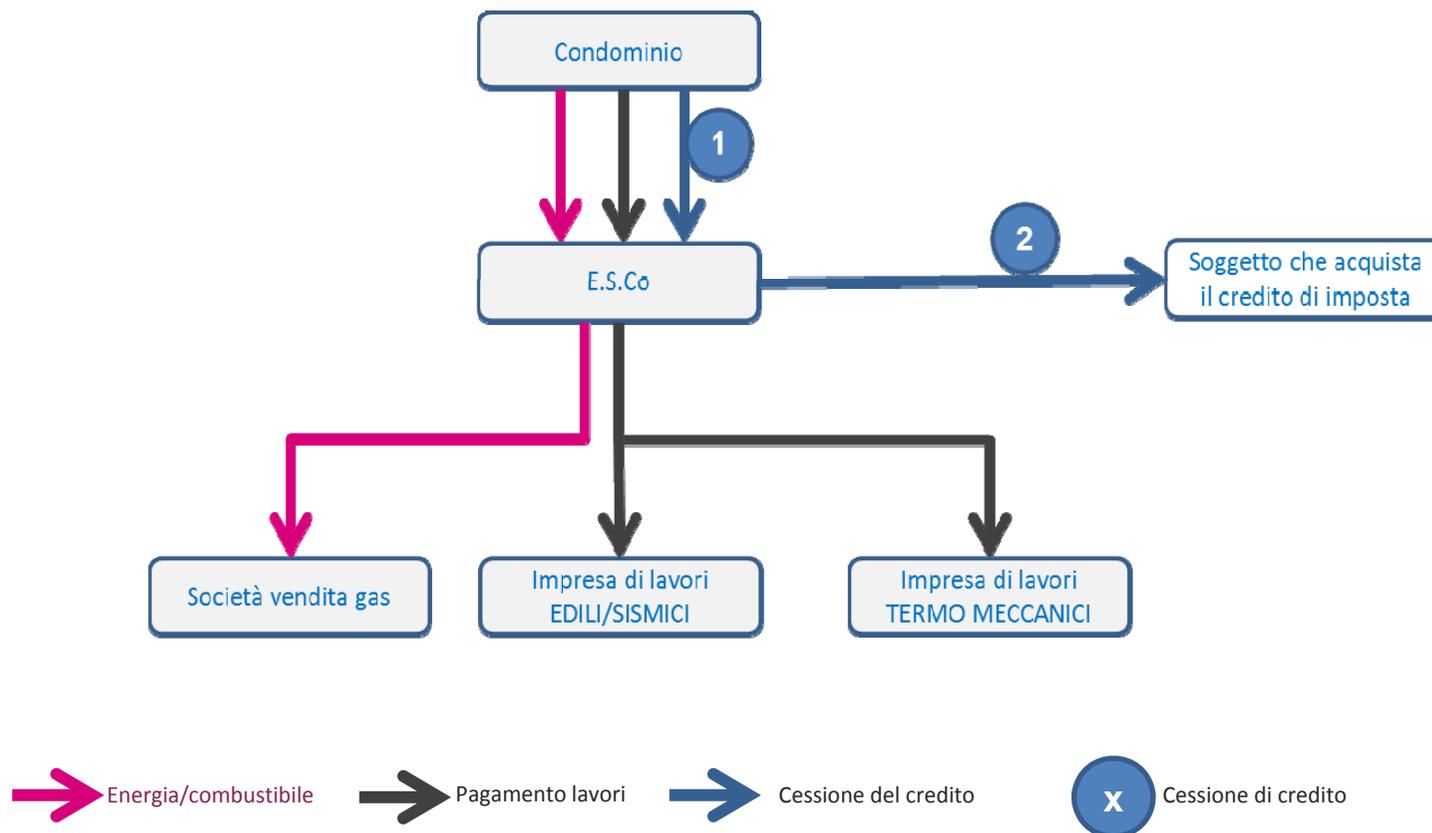
Tipologie di intervento di riqualificazione richieste



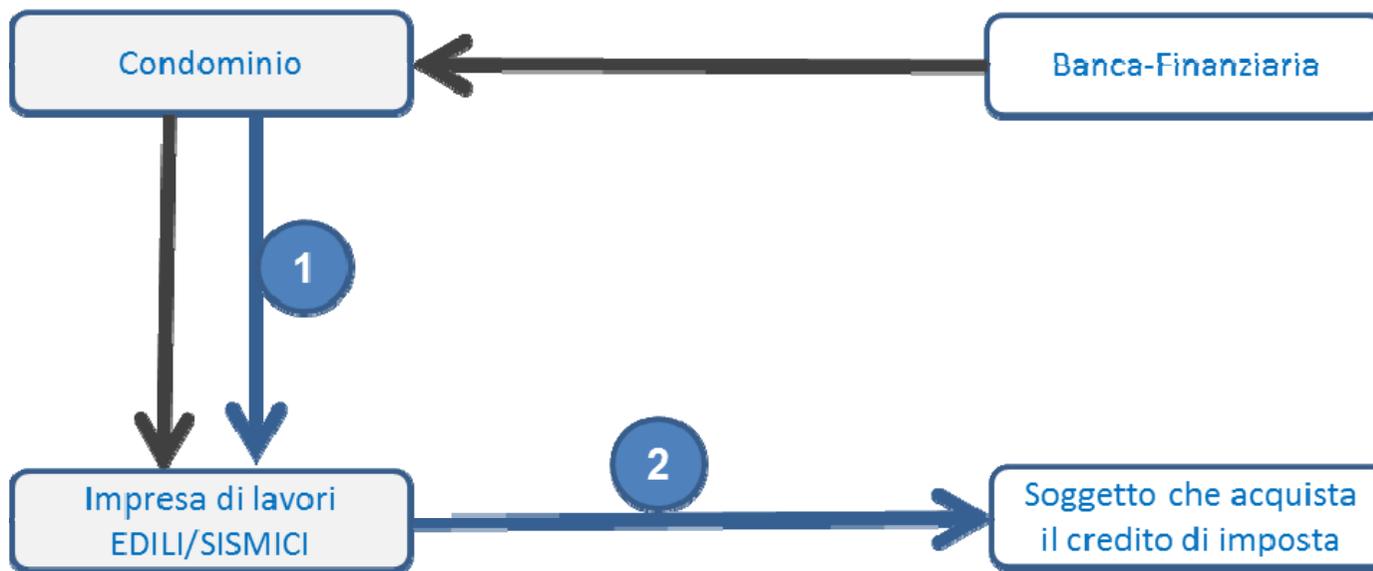
Tipologie contrattuali utilizzate



Contratto a 2 cliente-E.S.Co + vendita del credito di imposta a soggetto terzo



Contratto a 2 cliente-Impresa + vendita del credito di imposta a soggetto terzo



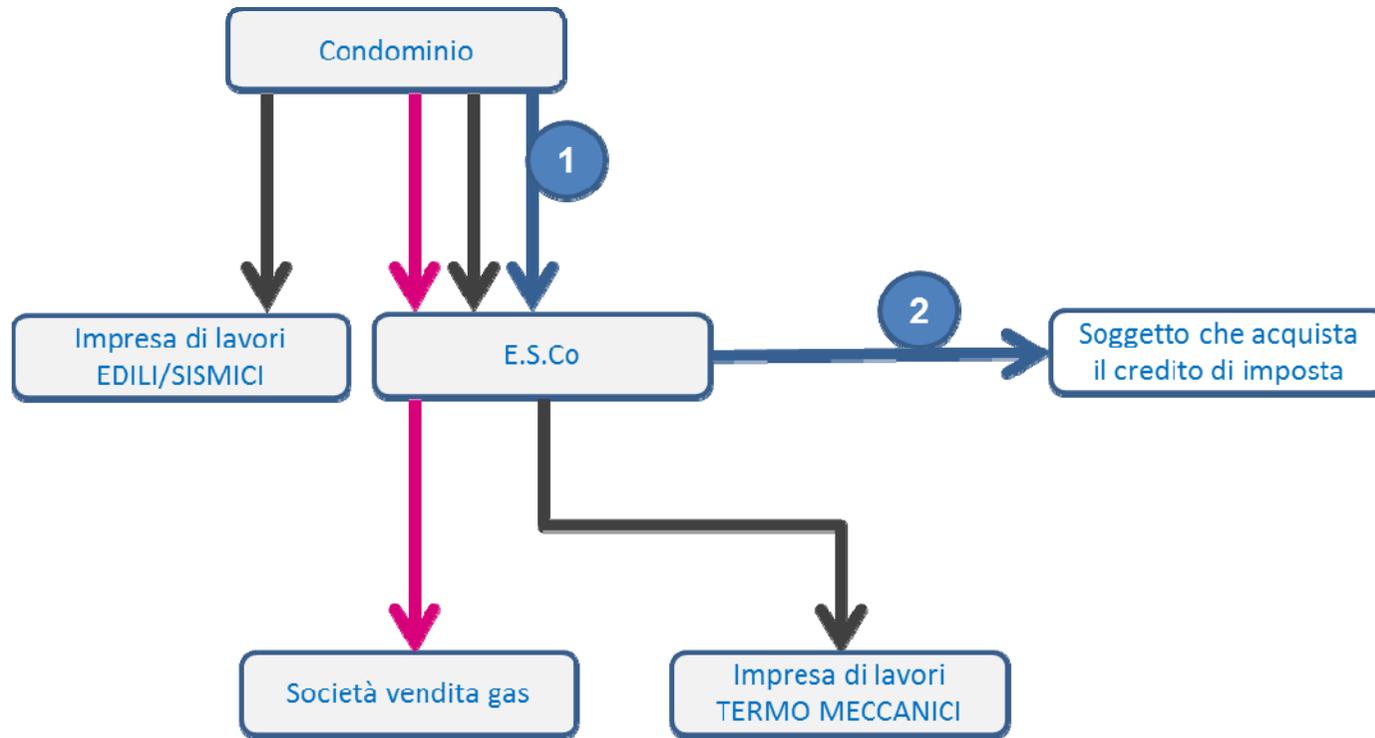
➔ Energia/combustibile

➔ Pagamento Lavori

➔ Cessione del credito

⊗ Cessione di credito

Contratto a 3 Cliente- Impresa E.S.Co + vendita del credito di imposta a soggetto terzo



➔ Energia/combustibile

➔ Pagamento Lavori

➔ Cessione del credito

X Numero Cessione di credito



Grazie dell'attenzione

Ing. Giorgio Golinelli