



presenta

*La riqualificazione condominiale con la cessione del
credito d'imposta, il modello di H&D*

ing. Andrea Ceoletta

Relazioni Esterne H&D

Bologna, 15 maggio 2019

Harley&Dickinson é l'Arranger Tecnico-Finanziario e di Garanzia rivolto a chi opera nella riqualificazione e valorizzazione degli edifici (Professionisti, Amministratori di Condominio, Imprese, ...).

Nello specifico H&D si rivolge all'efficientamento della filiera dell'immobile attraverso l'ottimizzazione delle relazioni dei vari attori coinvolti dal punto di vista **tecnologico**, **organizzativo** e, soprattutto, **finanziario** e di **garanzia**.

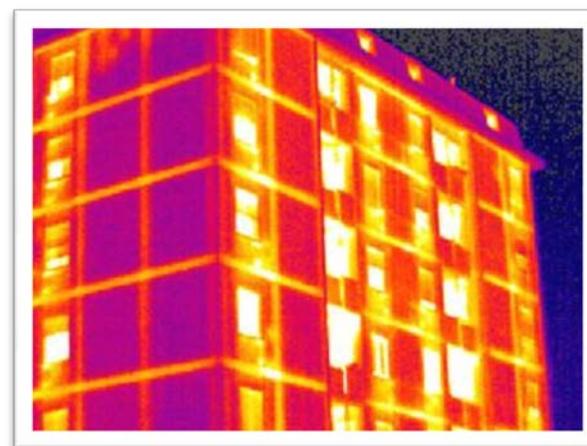


Promuoviamo la valorizzazione dell'edificio e
del vivere sostenibile
attraverso l'implementazione di soluzioni sistemiche,
tecnologiche, finanziarie e di garanzia.



40% dell'inquinamento deriva dal
RESIDENZIALE (Fonte: Enea)

L'Italia è il Paese in Europa con il record
di malattie dovute all'inquinamento
(Fonte: Agenzia Europea per l'Ambiente)



1961 - 1980 costruito il **43%** delle
abitazioni più energivore (Fonte: Rse)

1945 - 1980 costruito il **50%** degli
edifici con minima attenzione ai consumi
(Fonte: Enea)



Effetti del sisma su edificio in c.a.



L'ultima *Direttiva Europea sulla Performance Energetica degli Edifici (844/2018)* del 30 maggio 2018 stabilisce delle nuove frontiere di sostenibilità. In particolare evidenzia:

- ❖ l'importanza della deep renovation (**riqualificazione integrata**) per avvicinarsi agli edifici NZEB (prossimi allo zero nei consumi)
- ❖ la riqualificazione come mezzo per aumentare i **posti di lavoro**
- ❖ l'opportuna e **necessaria formazione** degli addetti ai lavori
- ❖ l'importanza di dotare l'edificio di **sensori e tecnologie all'avanguardia** che rilevino e controllino i consumi [...]

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	CONDOMINIO	LIMITE DI SPESA CONDOMINI (x n. unità immobiliari)
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)			

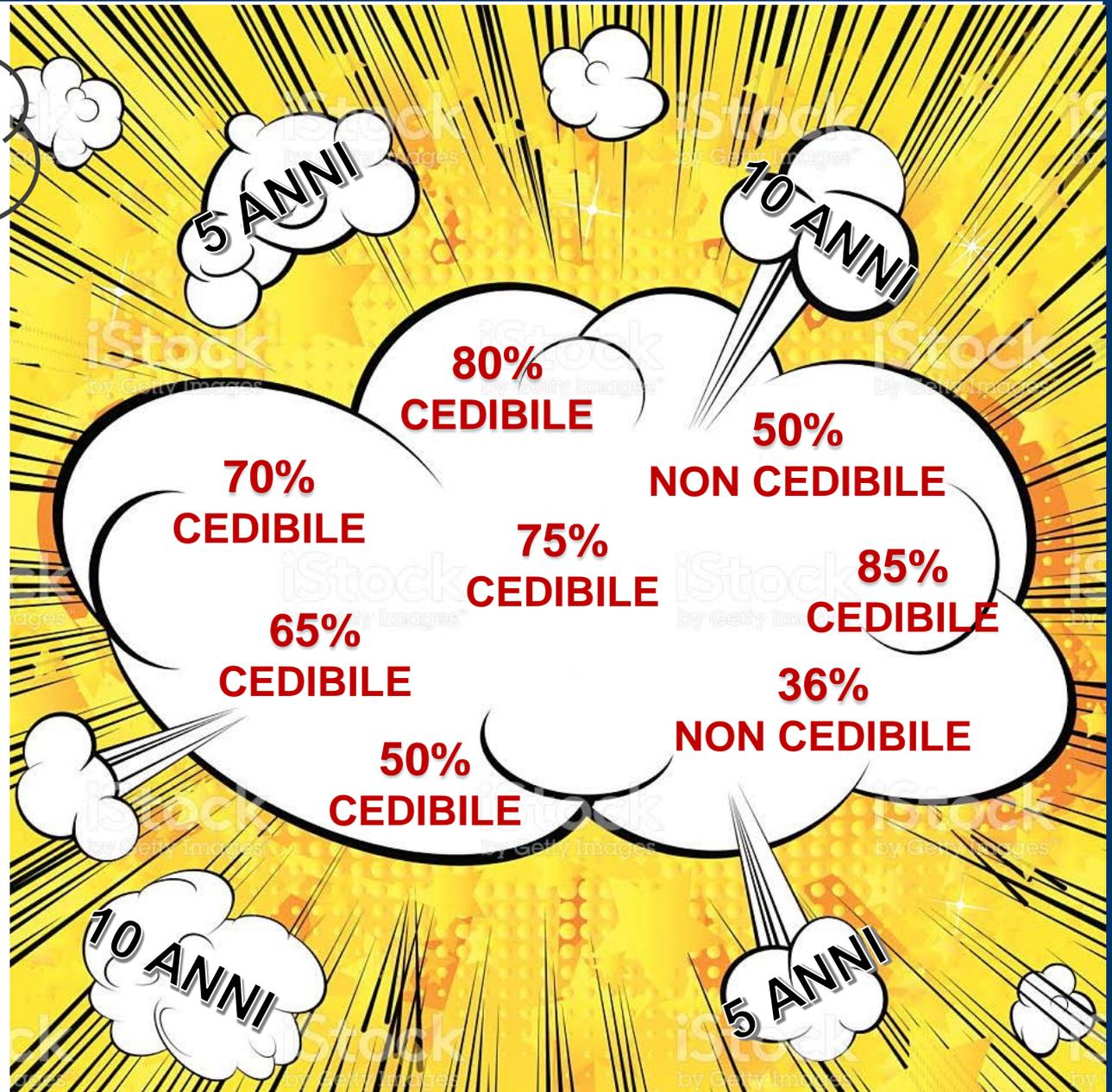


Scenari di mercato + Segnali politici



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

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





ha istituito:



- ❖ La piattaforma *Wikibuilding* 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 [...]
- ❖ 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)



Condominio



Consorzio/Impresa



Industria



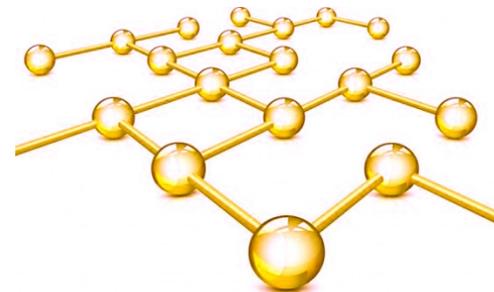
Investitori Istituzionali

RIQUALIFICHIAMO *l'Italia*

Per rispondere adeguatamente ad un mercato in profonda trasformazione, soprattutto in tema di cessione del credito d'imposta, le MPMI aderenti a CNA Costruzioni possono trovare una soluzione nella condivisione di specifiche risorse e competenze attraverso la partecipazione al progetto consortile di CNA-H&D "*Riqualfichiamo l'Italia*"...



COSTRUZIONI



Il Consorzio è il

MODELLO DI RIFERIMENTO

che permette alle MPMI di accrescere,
individualmente e collettivamente, la propria
capacità innovativa per competere con i colossi del
mercato (municipalizzate in primis) salvaguardando la
propria identità e autonomia e garantendo ancora
più professionalità e competenza al Cliente finale.

La piattaforma “WikiBuilding” permette la condivisione progettuale e la realizzazione di offerte integrate ad hoc per il Condominio.

Semplifica il lavoro dell’Amministratore e agevola Fornitori, Imprese e Professionisti coinvolti nell’intervento e nella gestione dell’intero iter di processo.



Parallelamente, “Credit Swap” gestisce l’intero processo tecnico-operativo della cessione del credito d’imposta per generare l’incontro tra domanda (acquirente) e offerta (cedente).



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





Dati del Condominio

[FAQ](#)

Inserimento nuovo Condominio

Amministratore *

Seleziona...

*



Nome *

**Codice
Fiscale ***

**Numero
condòmini**

Regione *

Provincia *

Città *

Cap *

Via/Piazza *

**Numero
civico ***

Note

Gestore

Condominii

Lavori

Preventivatore

 Outlook sul tasso

Esclusive

Pratiche



HARLEY & DIKINSON CONSULTING

Via Massimo Gorkij,

20092 Cinisello Balsamo

TEL: +39 02 2571 1111

FAX: +39 02 2571 1112

P.IVA 10222210962



Tipo di opere da realizzare

FAQ

Inserimento nuovo Lavoro

Condominio *

Note

Composizione Lavoro rispetto alle Aliquote di Detrazione Fiscale

Descrizione	Anni rimborso	Presente	Tipologia	Note
Lavoro detraibile all'85% (SISMABONUS) [Credito Cedibile]	5	<input type="checkbox"/>	Rid ▼	
Lavoro detraibile all'85% (SISMABONUS+ECOBONUS) [Credito Cedibile]	10	<input type="checkbox"/>	Riq ▼	
Lavoro detraibile all'80% (SISMABONUS+ECOBONUS) [Credito Cedibile]	10	<input type="checkbox"/>	Riq ▼	
Lavoro detraibile al 75%	5	<input type="checkbox"/>	Rid ▼	

Gestore

Condominii

Lavori

Preventivatore

Outlook sul tasso

Esclusive

Pratiche



HARLEY & DIKKINSON CONSULTING

Via Massimo Gorki,

20092 Cinisello Balsamo

TEL: +39 02 2571 2

FAX: +39 02 2571 2

P.IVA 10222210

*Credito Condominio
a supporto della parte
restante dalla cessione*



L'Agenzia delle Entrate permette la cessione del credito a fronte dell'avvenuto pagamento a S.A.L. 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 al Condominio
- Tipo: chirografario
- Non richieste garanzie fidejussorie
- 100% del valore
- Ammortamento anche fino a 10 anni (compreso il preammortamento)

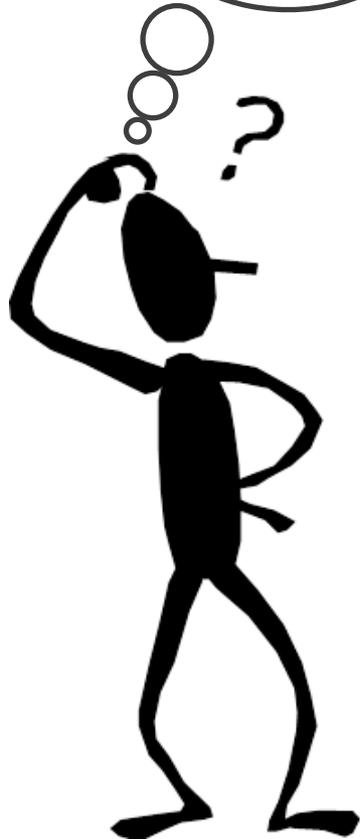


*Credito di Filiera per
anticipare alle Imprese
la parte ceduta*



L'Impresa:

COME POSSO ESSERE
PAGATO VELOCEMENTE
PER TUTTO IL LAVORO
SVOLTO?



L'Agenzia delle Entrate permette la compravendita del credito d'imposta a partire dal 10 marzo dell'anno successivo a quello degli interventi.

H&D ha previsto una linea di credito per l'Impresa sul credito d'imposta ceduto, con delega di pagamento all'Istituto di Credito interessato, che l'Impresa potrà richiedere in attesa dell'avvenuta cessione.

La grande opportunità per il Condominio

ECOBONUS 70%
10 anni

Valore dell'offerta:
€ 100.000



*... cessione credito
d'imposta...*



**netto a carico
Condominio**

ca. **€ 38.645**

(13% .ca di costo sul 95% della detrazione)

SISMABONUS 75%
5 anni

Valore dell'offerta:
€ 100.000



*... cessione credito
d'imposta...*



**netto a carico
Condominio**

ca. **€ 27.850**

(4% .ca di costo sul 95% della detrazione)



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 mantenere aggiornati gli Investitori.

Grazie al Servicing è garantita la compra-vendita con il Cessionario



Controllo e monitoraggio dell'esecuzione lavori con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica che attesta la congruenza delle opere eseguite con il raggiungimento delle detrazioni massime, a tutela del condòmino e dell'Amministratore.

Grazie al Commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai S.A.L.



Le attività di Commissioning sono svolte da Professionisti certificati e autorizzati ad accedere al cantiere.

Interessano l'intero arco temporale necessario per realizzare l'opera.

Due sono le fasi principali che prevedono molteplici attività:

PRECOMMISSIONING

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

OPERATION COMMISSIONING

- Effettua rilievi fotografici programmati, previa autorizzazione D.L., per caricare un repository predefinito. Si relaziona con continuità con la D.L. per essere aggiornato sullo stato dell'arte
- Si relaziona con la D.L. per ricevere copia della documentazione tecnica prodotta nonché evidenza del modulo compilato e inviato all'ENEA e della documentazione utile per certificare l'intervento
- Comunica costantemente con l'Ufficio Pratiche H&D per dare l'ok sulla documentazione relativa sia al PreCommissioning sia all'Operation Commissioning
- Interventi tecnici mirati e specifici
-





Un prodotto per il Condominio, unico sul mercato, realizzato con una primaria Compagnia di assicurazioni a garanzia del processo.

Interviene in caso di mancato riconoscimento del credito d'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Grazie al prodotto assicurativo è possibile garantire il Condominio in caso di errori riscontrati dall'A.d.E.





1) OFFRIAMO ai Condomini amministrati la possibilità di accedere alla cessione del credito attraverso un interlocutore unico, semplificando il suo lavoro e quello dei suoi Fornitori.

2) AGEVOLIAMO IL PAGAMENTO dei lavori da parte dei Condomini amministrati.

3) FORNIAMO UN'ASSISTENZA PERSONALIZZATA per tutte le dinamiche di cessione del credito (adempimenti cassetto fiscale, flussi, contrattualistica, garanzia del credito..).

4) FORNIAMO SUPPORTO dal punto di vista tecnico e finanziario su tutto l'iter dell'offerta.

5) MONITORIAMO I LAVORI per la certificazione del credito (Commissioning).

6) QUALIFICHIAMO l'operazione e **FORMIAMO TUTTI I SOGGETTI COINVOLTI.**

7) GESTIAMO AUTOMATICAMENTE le comunicazioni tra i soggetti in piattaforma.

8) METTIAMO A DISPOSIZIONE un pacchetto assicurativo per garantire il Condominio in caso di errori riscontrati dall'A.d.E.

1) PUO' PAGARE LA SOLA PARTE RESTANTE

dalla gestione delle detrazioni con il vantaggio ulteriore di poterla rateizzare..

2) PUO' ACCEDERE AGLI INCENTIVI

evitando cavilli burocratici e commerciali legati alla cessione del credito d'imposta in quanto direttamente gestiti da una piattaforma dedicata.

3) HA LA CERTEZZA CHE GLI INTERVENTI GARANTISCONO IL CREDITO D'IMPOSTA

grazie ad un'attività di commissioning durante l'esecuzione dei lavori.

4) HA UN PRODOTTO ASSICURATIVO UNICO e pensato ad hoc per il progetto di

cessione del credito d'imposta che lo garantisce in caso di errori riscontrati dall'Agenzia delle Entrate.

Tre casi pratici con cessione e finanziamento



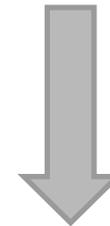
Consideriamo il Condominio con queste caratteristiche:

- 8 unità immobiliari
- Consumo annuo → € 1.200 per unità immobiliare
- Facciate da riqualificare
- Caldaia a gasolio
- Nessun accorgimento anti sismico





€ 100.000



€ 100.000



50% in 10 anni

- Rifacimento facciate

- Coibentazione termica dell'involucro min. 40%

€ ~~167.450~~

€ 65.000

70% ECO BONUS
+ CESSIONE DEL CREDITO

3° caso: con efficientamento energetico + messa in sicurezza sismica

- Rifacimento facciate

- Coibentazione termica dell'involucro min. 40%

- Miglioramento di una classe di rischio sismico

80% ECO SISMA BONUS
+ CESSIONE DEL CREDITO

~~€ 495.000~~

€ 114.000

QUANTO PAGHERÀ CIASCUN CONDÒMINO CON CESSIONE DEL CREDITO + RISPARMIO + FINANZIAMENTO H&D

	1° CASO	2° CASO	3° CASO
IMPORTO TOTALE	€100.000	€65.000	€114.000
RATA mensile	€194 x 6 anni	€126 x 6 anni	€220 x 6 anni
RISPARMIO ENERGETICO mensile	0 €/mese u.i.	50 €/mese u.i.	50 €/mese u.i.
SPESA FINALE mensile	€194	€76	€170



€6,6



€2,6



€5,6

...al dì!



+ conveniente!

+ sicuro!

A+

+ confortevole!

+ Vendibile!



*Se vuoi rimanere aggiornato
scarica l'App di Harley&Dickinson*

onelink.to/harleydickinson





info@harleydickinson.biz