



# PRESENTAZIONE BONUS

Un'occasione unica

## CHI SIAMO

La **Management & Maintenance S.r.l. (M&M)** è una società che opera nel settore delle costruzioni, della manutenzione e gestione tecnica di complessi edilizi ed impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile con modalità "chiavi in mano", nell'installazione di apparecchiature di ultima evoluzione finalizzate al risparmio energetico, offrendo al cliente una totale assistenza in termini di **progettazione, installazione, supporto alle operazioni finanziarie, svolgimento delle pratiche amministrative, fino alla gestione dell'impianto** sia dal punto di vista tecnico che amministrativo.

Per conoscerci meglio, guarda il nostro company profile o consulta il sito [www.memservice.biz](http://www.memservice.biz)

## OPPORTUNITA' DEL DECRETO RILANCIO

Vari sono stati i tentativi legislativi negli anni scorsi per incentivare il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (c.d.: *bonus ristrutturazione, bonus facciate e bonus verde*), per ridurre i consumi energetici e rendere più efficienti gli immobili (c.d.: *ecobonus*), nonché per migliorare la sicurezza degli edifici dal punto di vista sismico (c.d.: *sismabonus*).

Purtroppo nel recente passato, le regole per l'ottenimento dei crediti di imposta ed il loro utilizzo ne hanno sempre ridotto il potenziale fino al risultato di contenere notevolmente il numero di interventi effettivamente eseguiti.

Oggi, grazie all'impostazione data dal Decreto n. 34 del 19 maggio 2020 (*Decreto Rilancio*) convertito in Legge n. 77 del 17 luglio 2020, laddove si prevedano interventi destinati prioritariamente all'edificio nella sua interezza invece che alla singola unità immobiliare e questi abbiano come risultato l'innalzamento della classe energetica complessiva, questi godranno di un credito di imposta pari al 110% (quindi superiore al costo degli interventi stessi) ma anche altri interventi, se eseguiti congiuntamente, potranno essere incentivati con nuove vantaggiose condizioni per la gestione del credito di imposta (sconto in fattura, libera compravendita del credito e cessione verso le banche).

## OPPORTUNITA' DEL DECRETO RILANCIO

Queste nuove condizioni proposte dal Decreto Rilancio offrono la possibilità, ad imprese qualificate e capaci di gestire un processo comunque complicato, di strutturare delle offerte per la realizzazione di interventi tesi alla riqualificazione complessiva degli edifici ed all'ottenimento di un notevole risparmio dei consumi energetici, con un costo finale per i condomini veramente conveniente.

Per sfruttare appieno le suddette possibilità è però necessario che le proposte/offerte pervengano da soggetti qualificati in grado di poter gestire interamente il processo di analisi energetica dell'edificio, di progettare interventi necessari per acquisire il salto di almeno due classi di qualificazione, di eseguire una progettazione integrata con altre tipologie di interventi normalmente sempre necessari (il classico rifacimento della facciata e delle parti comuni), di effettuare una corretta classificazione dei singoli interventi in relazione alle misure incentivanti (credito di imposta), di proporre una corretta impostazione contrattuale, una corretta esecuzione delle opere ed un puntuale assolvimento di tutte le incombenze amministrative e fiscali necessarie all'ottenimento del credito di imposta che si traduce in un costo irrisorio rispetto all'entità degli interventi da parte del singolo condomino.

## OPPORTUNITA' DEL DECRETO RILANCIO

Il concetto di New Green Deal, tante volte evocato dai nostri politici, rappresenta un nuovo paradigma economico del sistema paese e mondiale. I cambiamenti climatici e il degrado ambientale sono una minaccia enorme di cui abbiamo tutti preso coscienza; per superare questa sfida è necessario agire simultaneamente sulla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e nell'individuare e porre le condizioni di una crescita economica dissociata dalla distruzione delle risorse naturali e che non trascuri nessuna persona e nessun luogo.

Su questa grande tensione ideale è nata quella parte di Decreto Rilancio nota come Superbonus 110%. Difatti, attraverso il meccanismo del credito di imposta, lo Stato si fa carico di una parte predominante (in certe condizioni addirittura si fa carico totale) dei costi necessari alla realizzazione di quegli interventi che abbiano come obiettivo un notevole miglioramento della qualità dei nostri edifici dal punto di vista energetico. Come effetto trainante, laddove si effettuino lavori che migliorino l'efficienza energetica ed a questi si uniscano anche altri lavori di natura diversa, questi ultimi possono ricevere le stesse agevolazioni nella gestione del credito di imposta tali da renderli concretamente fattibili ad un costo minimo per i cittadini.

## OPPORTUNITA' DEL DECRETO RILANCIO

Come accennato in precedenza, gli obiettivi prioritari ed incentivanti previsti dal Decreto sono quelli di un notevole miglioramento del comportamento energetico degli edifici e di un miglioramento della sicurezza dal punto di vista sismico. Le nostre proposte sono essenzialmente mirate agli interventi di natura energetica, tralasciando gli interventi di tipo sismico perché normalmente troppo invasivi con la previsione di incidere notevolmente sulla qualità delle normali abitudini dei condomini durante il periodo dei lavori. Confidando in un territorio come il nostro caratterizzato da un bassa sismicità.

Gli interventi di tipo energetico sono comunemente limitati alle parti esterne della facciata, ai solai, ad eventuali interventi sugli impianti che però consentono una più che sopportabile convivenza tra le normali abitudini degli abitanti dell'edificio e gli inevitabili «fastidi» da sopportare con un cantiere in corso. Pertanto i contenuti che si andranno ad esplicitare di seguito sono, volutamente, limitati alla sola parte di efficienza energetica.

## OBIETTIVI DA RAGGIUNGERE

Ai fini del *Superbonus*, gli interventi di efficientamento energetico, principali (o trainanti) e gli eventuali secondari (o trainati) di cui all'*ecobonus*, devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Per godere degli incentivi previsti dal Decreto Rilancio, è obbligatorio dunque effettuare interventi che consentano il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, qualora non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Ciò significa che tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio abbiano lo stesso detto miglioramento.

## INTERVENTI PRINCIPALI

Gli interventi che possono godere degli incentivi del Decreto Rilancio, che quindi sono idonei al raggiungimento degli obiettivi fissati dallo stesso Decreto, sono i seguenti:

**Coibentazione termica dell'edificio** (delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno) – cosiddetto CAPPOTTO;

**Sostituzioni di impianti** di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno

Non è necessario che entrambi i suddetti interventi siano da farsi per usufruire degli incentivi; ne basterà uno dei due ma deve essere tale da raggiungere l'obiettivo del miglioramento di due classi energetiche.



## INTERVENTI AGGIUNTIVI

Se si prevede la realizzazione di almeno uno degli elencati interventi, con il raggiungimento degli obiettivi del Decreto, si potranno realizzare, con la stessa entità di incentivazione (110%), anche i seguenti lavori:

- **Impianto FV su tetto (non cumulabile con altre incentivazioni);**
- **Sistemi di accumulo di energia elettrica da abbinare a impianti FV;**
- **Installazione di sistemi di ricarica elettrica per autoveicoli negli edifici;**
- Tutti gli interventi ricompresi nell'*Ecobonus*, ovvero quegli interventi che consentono la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; il miglioramento termico dell'edificio (compreso gli infissi); l'installazione di pannelli solari; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Sono ricompresi, dunque, anche i lavori di questo genere interni alle singole unità immobiliari nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento.

## INTERVENTI AGGIUNTIVI

Inoltre, sempre se si realizza uno degli interventi principali (cappotto o impianto centralizzato) raggiungendo gli obiettivi del Decreto, si potranno realizzare tutti gli interventi ricadenti nel:

- **bonus ristrutturazione** (comprendente tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni dell'edificio, manutenzione straordinaria nelle singole unità immobiliari);
- **bonus facciata** (lavori di recupero e restauro delle sole facciate visibili da pubblica strada, compreso anche solo pulizia e tinteggiatura);

godendo dei limiti di incentivazione previsti nelle singole misure ma con la possibilità di gestire il credito di imposta allo stesso modo degli interventi prima elencati (sconto in fattura, libera compravendita dei crediti e cessione alle banche).

Più avanti, in un esempio pratico, si comprenderà meglio la portata di questa misura agevolativa.

# RIEPILOGO INCENTIVI DECRETO RILANCIO

Interventi Principali	Limite di Spesa Ammissibile	Credito d'imposta	Scadenza
Cappotto Termico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€ 50.000</b> per gli edifici unifamiliari o per ogni unità immobiliare funzionalmente indipendenti;</li> <li>• <b>€ 40.000</b> per ogni unità immobiliare in edifici da 2 a 8 unità;</li> <li>• <b>€ 30.000</b> per ogni unità immobiliare in edifici con più di 8 unità</li> </ul>	110%	31.12.2021
Sostituzione Impianti di Riscaldamento con Impianto Centralizzato	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€ 20.000</b> per ogni unità immobiliare in edifici fino a 8 unità;</li> <li>• <b>€ 15.000</b> per ogni unità immobiliare in edifici con più di 8 unità</li> </ul>	110%	31.12.2021

# RIEPILOGO INCENTIVI DECRETO RILANCIO

Interventi Secondari (da farsi insieme ad uno principale)	Limite di Spesa Ammissibile	Credito d'imposta	Scadenza
<b>ECOBONUS PER UNITÀ IMMOBILIARI</b>			
Serramenti e infissi	€120.000	110%	31.12.2021
Schermature solari	€120.000	110%	31.12.2021
Caldaie a biomassa	€60.000	110%	31.12.2021
Caldaie a condensazione Classe A	€30.000	110%	31.12.2021
Caldaie a condensazione Classe A+	€30.000	110%	31.12.2021
Sistemi di Termoregolazione Evoluti	€30.000	110%	31.12.2021
Pompe di Calore	€30.000	110%	31.12.2021
Scaldacqua a Pompe di Calore	€30.000	110%	31.12.2021
Coibentazione delle strutture opache	€92.300	110%	31.12.2021
Pannelli Solari	€92.300	110%	31.12.2021
Micro-Generatori	€153.000	110%	31.12.2021
<b>BONUS FACCIATE</b>			
Pulitura e Tinteggiatura esterna delle pareti	Nessuno	90%	31.12.2020
Interventi su Ornamenti, Balconi e Fregi	Nessuno	90%	31.12.2020
Grondaie, Pluviali, Parapetti, Cornicioni	Nessuno	90%	31.12.2020
<b>BONUS RISTRUTTURAZIONI</b>			
	96.000 per unità immobiliare	50%	31.12.2020
	48.000 per unità immobiliare	36%	dal 01.01.2021

## OPERATIVITÀ

La procedura che sarà utilizzata prevede i seguenti passaggi:

1. La nostra società, su intese preliminari con il condominio, effettua rilievi e misurazioni sull'edificio e sulle singole unità immobiliari. Elabora i dati effettuando una diagnosi energetica sullo stato attuale dell'edificio (come somma dell'analisi di ogni singolo immobile) ricavando l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) di partenza con l'assegnazione della classe energetica;
2. Si progettano gli interventi necessari a migliorare di due classi la prestazione energetica di tutti gli immobili e si ricava l'APE nelle versione finale;
3. Si redige un capitolato delle opere classificandole sulla base dell'incentivazione prevista (ovvero: quelli che godono del super-incentivo al 110%, quelli che rientrano nel bonus facciate e quelli che rientrano nel bonus ristrutturazione) e si prezzano i singoli lavori sulla base dei prezzi ufficiali di riferimento per le opere pubbliche (aspetto molto importante, perché la congruità del costo dovrà essere asseverato dal tecnico con conseguenti responsabilità penali per false attestazioni);

## OPERATIVITÀ

4. Sulla base della tipologia di lavori risultanti dal capitolato si individua l'atto autorizzativo da chiedere al Comune e si individuano le figure tecniche necessarie (progettisti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, asseveratori);
5. Si redige un'offerta integrata che non è solo economica ma prevede le linee guida per la redazione del contratto, le modalità di gestione delle fatture, dei pagamenti e degli adempimenti di tipo amministrativo (autorizzazione lavori e comunicazioni a ENEA) nonché di tipo fiscale per la corretta gestione del credito di imposta.

Edificio con 20 unità immobiliari complessive, con necessità di lavori di risanamento facciata, impermeabilizzazioni copertura, riqualificazione torrino ed androne, lavori di ristrutturazione delle aree a parcheggio

Descrizione tipologia lavori	Importo (da prezzario OO.PP.)	IVA	Credito di imposta
Cappotto termico, previa rimozione del rivestimento esistente (con miglioramento di due classi energetiche) – Superbonus	500.000 €	50.000 €	110%
Lavori di risanamento facciata principale – Bonus facciate	100.000 €	10.000 €	90%
Lavori di risanamento facciata non visibile da strada pubblica, di riqualificazione torrino e androne, impermeabilizzazioni e ristrutturazione aree a parcheggio – Bonus ristrutturazioni	100.000 €	10.000 €	50%
Spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza, asseverazioni)	50.000 €	11.000 €	110%
Tasse occupazione, bolli e spese amministrative varie	5.000 €		110%
<b>TOTALI (compreso IVA)</b>	<b>836.000 €</b>		

**MODELLO  
ESEMPIO**

# MODELLO ESEMPIO

Risolto finanziario per i condomini:

Fattura per tipologia di lavori	Sconto in fattura	Pagamento saldo da parte del condominio
Lavori e servizi ricadenti nel Superbonus 110% (Cappotto termico, spese tecniche ed amministrative): 500.000 € (imponibile) <u>50.000 € (IVA)</u> 550.000 €	550.000 €	0 €
Lavori di risanamento facciata principale – Bonus facciate 90%: 100.000 € (imponibile) <u>10.000 € (IVA)</u> 110.000 €	99.000 €	11.000 €
Parte dei lavori ricadenti nel Bonus ristrutturazioni 50% (risanamento facciata non visibile da strada pubblica): 70.000 € (imponibile) <u>7.000 € (IVA)</u> 77.000 €	38.500 €	38.000 €
Parte dei lavori ricadenti nel Bonus ristrutturazioni (riqualificazione torrino e androne, impermeabilizzazioni e ristrutturazione aree a parcheggio), non rendicontati ai fini delle agevolazioni in quanto regalati dall'impresa 30.000 € (imponibile) <u>3.000 € (IVA)</u> 33.000 €	0 €	0 €



## MODELLO ESEMPIO

Senza gli incentivi i lavori, comunque necessari, di risanamento della facciata, impermeabilizzazioni copertura, riqualificazione torrino ed androne e lavori di ristrutturazione delle aree a parcheggio, compreso le spese tecniche ed autorizzative, avrebbero avuto un costo pari a

180.000 € + IVA = **200.000 €.**

Grazie alle incentivazioni ed alla formulazione integrata dell'offerta, il costo finale per il condominio si riduce a complessivi **49.000 €.**

**Dunque i condomini si troveranno ad aver eseguito i lavori di cui avevano stretta necessità ma anche i lavori grazie ai quali avranno il beneficio di un cospicuo risparmio nei consumi futuri, il tutto con un risparmio effettivo di oltre 150.000 €**

## MODELLO OPERATIVO

Grazie alla capacità ed alle competenze tecniche, fiscali, amministrative, finanziarie e di gestione di lavori complessi presenti nella nostra società, siamo in grado di offrire una soluzione integrata e totale in tutte le fasi del processo.

Affidandosi alla nostra esperienza si potrà avere un quadro chiaro delle procedure, dei costi e dei benefici di tutta l'operazione.

La nostra rete di fornitori, la nostra capacità di gestione finanziaria del credito di imposta, la nostra esperienza di numerose realizzazioni sono sinonimi di garanzia di qualità e risparmio.

Già a partire dalla nostra offerta e fino alla conclusione dei lavori avrete chiaro ogni passaggio formale e sostanziale, sarete seguiti da un team di esperti in tutte le fasi.

## DOCUMENTI INIZIO PROGETTO

Per metterci nelle condizioni di poter formulare l'offerta ideale ci servirà avere:

Copia **planimetria catastale** aggiornata delle singole unità immobiliari, in alternativa firma della delega per estrazione copia dall'ufficio erariale competente per territorio;

Copia eventuale certificato di **Attestazione Prestazione Energetica (APE)** già esistente ed in possesso della singola unità immobiliare;

Copia **Libretto di Impianto** (libretto manutenzione caldaia) per singola unità immobiliare;

Copia eventuale **progetto con deposito presso SUE** (Sportello Unico Energia) di trasformazione impianto termico singola unità immobiliare;

Autorizzazione all'**esecuzione di saggi distruttivi** (estrazione carote) su un paramento esterno (tompagnatura) e su orizzontamenti di copertura (lastrici solari).

Dichiarazione assenza impianto di riscaldamento da parte della proprietà singola unità immobiliare, lì dove mancante.

Disponibilità a effettuare sopralluoghi all'interno delle singole unità immobiliari tese al rilievo delle caratteristiche tecniche dei generatori di calore e delle unità radianti nei vari ambienti.