

# EFFICIENZA ENERGETICA NEI CONDOMINI: nuove opportunità per sfruttare gli incentivi



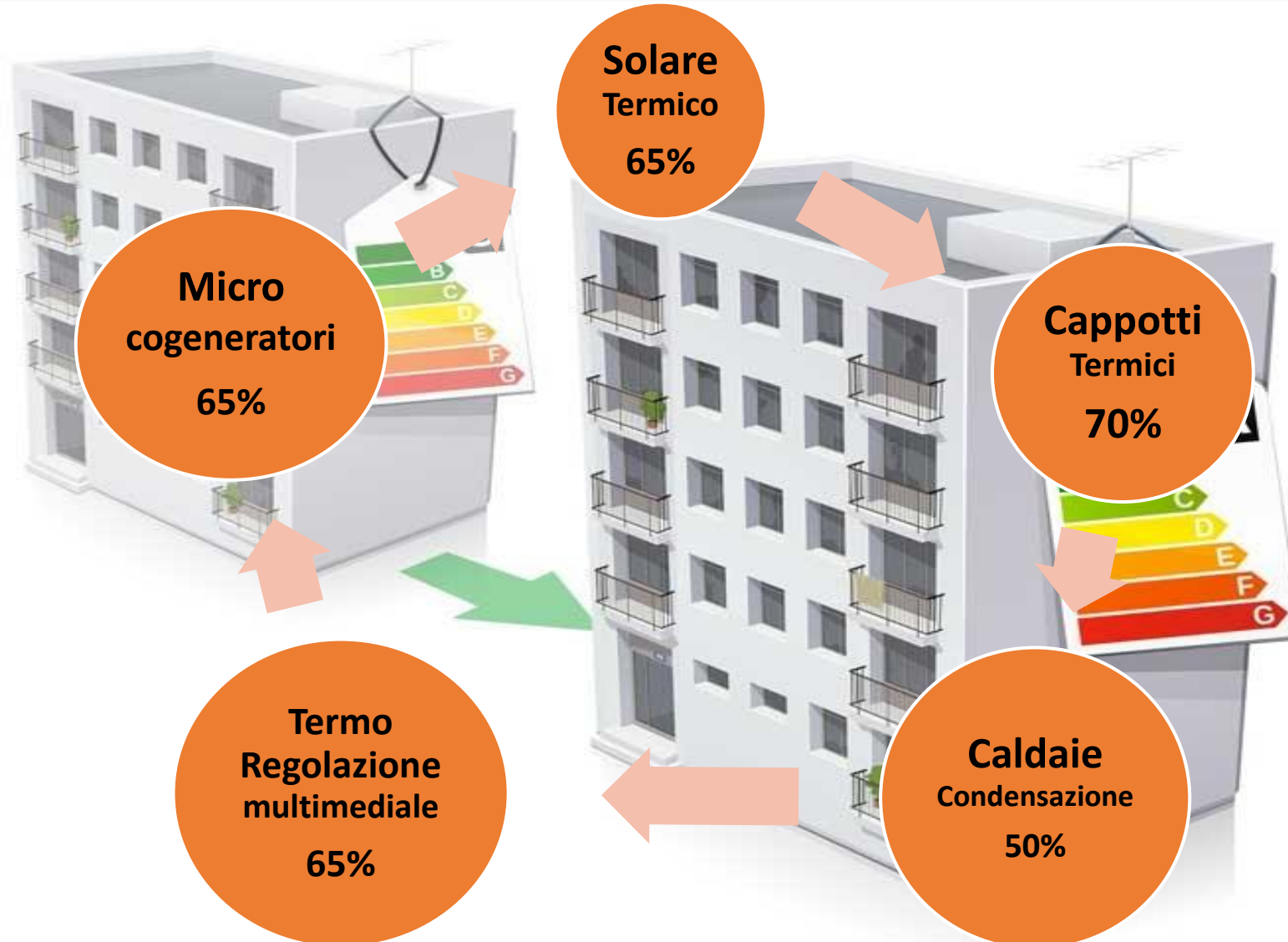
# QUALI RISVOLTI OPERATIVI A DISPOSIZIONE DEI CONDOMINI PER COGLIERE LE NUOVE OPPORTUNITÀ

**Stefano Lappi**

*Presidente HSE*



# Il condominio al centro dell'efficienza energetica



## la filiera della attività



## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

### INFORMAZIONI

[Che cos'è](#)

[Come ottenere la detrazione](#)

[Normativa e prassi](#)

### SERVIZI

[Software di compilazione](#)

### Cessione del credito

I beneficiari dell'agevolazione possono optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti ma non alle banche o agli intermediari finanziari. Solo i contribuenti che si trovano nella no tax area (in quanto possiedono redditi esclusi dall'imposizione Irpef per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni per redditi previste dal Tuir) possono cedere le detrazioni anche alle banche e agli intermediari finanziari.

### Link correlati

[Sito Enea](#)

- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

estratto dal sito dell'Agenzia Entrate

PROVVEDIMENTO N. PROT. 165110/2017



**Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 già disciplinate con provvedimento 8 giugno 2017**

### **IL DIRETTORE**

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

**dispone**

## Le fasi per la cessione del credito

anno  
2018



anno  
2019

## Alcune istruzioni operative per la cessione del credito d'imposta

provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, protocollo n. 165110 del 28 agosto 2017

### ADEMPIMENTI PER IL CEDENTE

Il condòmino che intende cedere il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve:

1. compilare entro il 30 ottobre dell'anno di esecuzione lavori, l'apposito modulo/accordo con tutti i dati identificativi catastali in cui viene definita la cessione.
2. comunicare all'amministratore del condominio, entro il 30 novembre, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando il nominativo/denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati anagrafici e codice fiscale.



## ADEMPIMENTI PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'Amministratore deve:

1. comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio, i dati anagrafici e codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta.

**In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace.**

1. Consegnare al condòmino, e al cessionario, la certificazione delle spese imputabili all'unità immobiliare, indicando il protocollo telematico della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

I condòmini appartenenti ai cosiddetti «condomini minimi» che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

## Le fasi dei lavori e i flussi finanziari





**Nel percorso di riqualificazione  
energetica dei condomini,  
le società *E.S.Co.*  
sono per loro natura,**

**ideali interlocutori per dare supporto tecnico all'amministratore,  
e per il conseguimento di misurabili risparmi energetici a favore degli utenti.**

## le modalità contrattuali privilegiate

### Contratto Servizio Energia

Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115

"Attuazione della direttiva 2006/32/CE  
relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici ..."  
pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 154 del 3 luglio 2008

a) *contratto servizio energia*: è un contratto che nell'osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al paragrafo 4 disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;

b) *contratto servizio energia «Plus»*:  
è un contratto servizio energia che rispetta gli ulteriori requisiti ... e che si configura come fattispecie di un contratto di rendimento energetico;



**EFFICIENTI e RISCALDATI**  
Contratto tipo servizio energia



versione BASE

versione PLUS

in collaborazione con:





## Contratto EPC

(energy performance contract  
o contratto di rendimento energetico  
o di prestazione energetica)

si intende (definizione data dal D.Lgs. 102/2014),  
*un accordo contrattuale tra il beneficiario e il  
fornitore di una misura di miglioramento  
dell'efficienza energetica,*

*verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari.*

In altre parole non basta uno sconto economico rispetto alla spesa energetica storica – ossia la base dei contratti di servizio energia – per parlare di EPC. Occorre identificare con precisione i risparmi energetici, cui va collegato il canone del servizio. Il contratto EPC è più idoneo in contesti ove il committente ha una struttura tecnica competente per verificare le performance.

## tempo bastante?

2018

2021

**GRAZIE**  
per l'attenzione



[stefano.lappi@gruppohera.it](mailto:stefano.lappi@gruppohera.it)