Quotidiano del Sole 24 Ore
Condominio

Condominio Millecolori
Stima di larga massima al 08/08/2019

Ipotesi manutenzioni con risparmio energetico e cessione del credito

Descrizione dei lavori	Importo lavori (a)	Iva, professionali e varie (b)	Totale lavori	Cessione del credito al 65% (65% del totale lavori)	Cessione del credito al 70% (70% del totale lavori)	Oneri per l'attualizzazione della cessione (10% dell'importo ceduto)	Da finanziare (totale lavori, dedotta la cessione, con l'aggiunta degli oneri di attualizzazione)	Interessi a dieci anni (25% interessi complessivi)	Totale capitale + interessi	Rata mensile	Rata media per condomino	Risparmio mensile riscaldamento appartamento da 30 millesimi, 1200 euro l'anno	Spesa mensile al netto del risparmio energetico
1) solo terrazzo	€ 360.000	€ 90.000	€ 450.000	€ 292.500		€ 29.250	€ 186.750	€ 46.688	**€ 233.438**	€ 1.945	€ 58	€ 0	€ 0
2) terrazzo e facciate	€ 840.000	€ 210.000	€ 1.050.000		€ 735.000	€ 73.500	€ 388.500	€ 97.125	**€ 485.625**	€ 4.047	€ 121	€ 40	€ 81

Nominativo	Unita' immobiliare	Scala	Millesimi	Totale	In acconti n. 120	Spesa annua riscaldamento a millesimo € 40	Risparmio annuo - 40%, a millesimo € 16	Risparmio mensile	Acconto mensile al netto del risparmio riscaldamento
Rossi Bianchi	1	SCALA A	33,40	€ 15.984,90	€ 133,00	€ 1.336,00	€ 534,40	€ 44,53	€ 88,47
Rossi Gialli	2	SCALA A	18,40	€ 8.806,05	€ 73,00	€ 736,00	€ 294,40	€ 24,53	€ 48,47
Rossi Verdi	3	SCALA A	32,00	€ 15.314,87	€ 128,00	€ 1.280,00	€ 512,00	€ 42,67	€ 85,33
Rossi Neri	4	SCALA A	21,90	€ 10.481,12	€ 87,00	€ 876,00	€ 350,40	€ 29,20	€ 57,80
Rossi Viola	5	SCALA A	33,40	€ 15.984,90	€ 133,00	€ 1.336,00	€ 534,40	€ 44,53	€ 88,47
Rossi Arancioni	6	SCALA A	19,00	€ 9.093,20	€ 76,00	€ 760,00	€ 304,00	€ 25,33	€ 50,67
Rossi Marrone	7	SCALA A	35,40	€ 16.942,08	€ 141,00	€ 1.416,00	€ 566,40	€ 47,20	€ 93,80
Bianchi Gialli	8	SCALA A	20,10	€ 9.619,65	€ 80,00	€ 804,00	€ 321,60	€ 26,80	€ 53,20
Bianchi Verdi	9	SCALA A	36,10	€ 17.277,09	€ 144,00	€ 1.444,00	€ 577,60	€ 48,13	€ 95,87
Bianchi Neri	10	SCALA A	20,40	€ 9.763,23	€ 81,00	€ 816,00	€ 326,40	€ 27,20	€ 53,80
Bianchi Viola	11	SCALA A	37,40	€ 17.899,26	€ 149,00	€ 1.496,00	€ 598,40	€ 49,87	€ 99,13
Bianchi Arancioni	12	SCALA A	21,30	€ 10.193,96	€ 85,00	€ 852,00	€ 340,80	€ 28,40	€ 56,60
Bianchi Marrone	13	SCALA A	39,30	€ 18.808,58	€ 157,00	€ 1.572,00	€ 628,80	€ 52,40	€ 104,60
Gialli Verdi	14	SCALA A	22,10	€ 10.576,83	€ 88,00	€ 884,00	€ 353,60	€ 29,47	€ 58,53
Gialli Neri	1	SCALA B	23,30	€ 11.151,14	€ 93,00	€ 932,00	€ 372,80	€ 31,07	€ 61,93
Gialli Arancione	2	SCALA B	33,70	€ 16.128,47	€ 134,00	€ 1.348,00	€ 539,20	€ 44,93	€ 89,07
Blu Bianchi	3	SCALA B	22,30	€ 10.672,55	€ 89,00	€ 892,00	€ 356,80	€ 29,73	€ 59,27
Blu Gialli	4	SCALA B	26,00	€ 12.443,33	€ 104,00	€ 1.040,00	€ 416,00	€ 34,67	€ 69,33
Blu verdi	5	SCALA B	32,40	€ 15.506,31	€ 129,00	€ 1.296,00	€ 518,40	€ 43,20	€ 85,80
Blu Viola	6	SCALA B	23,50	€ 11.246,86	€ 94,00	€ 940,00	€ 376,00	€ 31,33	€ 62,67
Azzurri Gialli	7	SCALA B	24,00	€ 11.486,15	€ 96,00	€ 960,00	€ 384,00	€ 32,00	€ 64,00
Azzurri Verdi	8	SCALA B	33,80	€ 16.176,33	€ 135,00	€ 1.352,00	€ 540,80	€ 45,07	€ 89,93
Azzurri Neri	9	SCALA B	24,70	€ 11.821,17	€ 99,00	€ 988,00	€ 395,20	€ 32,93	€ 66,07
Azzurri Rossi	10	SCALA B	25,50	€ 12.204,04	€ 102,00	€ 1.020,00	€ 408,00	€ 34,00	€ 68,00
Azzurri Arancioni	11	SCALA B	35,70	€ 17.085,65	€ 142,00	€ 1.428,00	€ 571,20	€ 47,60	€ 94,40
Rosa Bianchi	12	SCALA B	26,20	€ 12.539,05	€ 104,00	€ 1.048,00	€ 419,20	€ 34,93	€ 69,07
Rosa Gialli	13	SCALA B	25,90	€ 12.395,47	€ 103,00	€ 1.036,00	€ 414,40	€ 34,53	€ 68,47
Rosa Verdi	14	SCALA B	36,60	€ 17.516,38	€ 146,00	€ 1.464,00	€ 585,60	€ 48,80	€ 97,20
Rosa Blu	15	SCALA B	26,90	€ 12.874,06	€ 107,00	€ 1.076,00	€ 430,40	€ 35,87	€ 71,13
Rosa Arancioni	16	SCALA B	26,90	€ 12.874,06	€ 107,00	€ 1.076,00	€ 430,40	€ 35,87	€ 71,13
Rosa Neri	17	SCALA B	37,70	€ 18.042,83	€ 150,00	€ 1.508,00	€ 603,20	€ 50,27	€ 99,73
Blu di Prussa	18	SCALA B	27,80	€ 13.304,79	€ 111,00	€ 1.112,00	€ 444,80	€ 37,07	€ 73,93
Verdi smeraldo	19	SCALA B	28,20	€ 13.496,23	€ 112,00	€ 1.128,00	€ 451,20	€ 37,60	€ 74,40
Rosa antico	20	SCALA B	39,70	€ 19.000,01	€ 158,00	€ 1.588,00	€ 635,20	€ 52,93	€ 105,07
Giallo Solare	21	SCALA B	29,00	€ 13.879,10	€ 116,00	€ 1.160,00	€ 464,00	€ 38,67	€ 77,33
Indaco	P	SCALA B	14,70	€ 7.035,27	€ 59,00	€ 588,00	€ 235,20	€ 19,60	€ 39,40
Totali			**1014,70**	**€ 485.624,97**	**€ 4.045,00**	**€ 40.588,00**	**€ 16.235,20**	**€ 1.352,93**	**€ 2.692,07**

Come leggere i dati

Solo terrazzo

Comprende il rifacimento del terrazzo coibentato e si ottiene il beneficio fiscale della detrazione al 65%. Il credito è cedibile però solo se c'e' un cessionario che lo acquisisce. Al momento gli operatori sono interessati alla soluzione terrazzo e facciate. La rata mensile è stimata come se la cessione fosse possibile.

Terrazzo e facciate

L'isolamento di tutto l'involucro consegue due risultati: rendere possibile la cessione al 70 o 75%, perché i cessionari che lo acquisiscono ci sono, e ottenere la riduzione dei consumi sia sul riscaldamento che sul raffrescamento. L'acconto mensile è stimato solo detraendo i consumi del riscaldamento e escludendo quelli del raffrescamento. L'acconto mensile é inferiore a quello del solo terrazzo. L'edificio è risanato, si utilizzano soluzioni architettoniche che permettono di renderlo unico rispetto agli altri della zona.

Il valore aumenta sia per il miglioramento della classe energetica che per la migliore percezione che si ha dell'edificio a lavori eseguiti.

Come si fa.

La progettazione, la pianificazione, la ricerca di mercato, la definizione dei rapporti contrattuali, il finanziamento, la personalizzazione delle soluzioni fiscali e poi la cura dei lavori e dei rapporti con i proprietari sono fondamentali per conseguire l'obiettivo. Per questo occorre tempo ed impegno dei professionisti coinvolti amministratore, progettista civile e termotecnico,di chi cura il risultato estetico degli interventi e del direttore dei lavori,perché non si può sbagliare.

Cosa si ottiene

Gli agenti immobiliari confermano che la casa riqualificata vale di più e se deve essere venduta la si colloca in meno tempo.