



RIQUALIFICA LA TUA CASA
SENZA PENSIERI

SUPERBONUS

110%



In collaborazione con

SEI
consulting

KAM
ENERGY
consulenza risparmio energetico
E.S.Co. n. IT281080
partner
enel x

www.seienergy.eu



SOMMARIO

1	COS'È IL SUPERBONUS.....	4
2	I BENEFICIARI	4
3	INTERVENTI AGEVOLABILI.....	5
4	GERARCHIA DEGLI INTERVENTI AGEVOLABILI	6
5	I REQUISITI DA RISPETTARE	6
6	I LIMITI DI SPESA	7
7	CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA	7
8	REGOLE E ADEMPIMENTI	8
9	PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI	9

Messaggio della Leadership



Ing. Piero **SOLIDORO**



Ing. Piero **AMANTE**



Giuseppe **AMANTE**



Avv. Marco **MAURO**



Ing. Alessandro **D'AMICO**

Siamo lieti di presentarti i servizi offerti dalla SEI Energy S.r.l.

SEI Energy è una società che si rivolge a soggetti privati per la **valorizzazione e gestione dei Patrimoni Immobiliari** di loro proprietà, quale **"General Contractor"** per la gestione della ristrutturazione e l'efficientamento energetico degli edifici ai fini dell'accesso al **SUPERBONUS 110%** e/o **ECOBONUS**.

A richiesta del committente e con specifico mandato, SEI Energy svolge il ruolo di "Advisor Tecnico" per la validazione del credito fiscale come stabilito dalla normativa vigente, con comparazione e relazione analitica delle offerte formulate dai vari player di mercato al committente, evidenziando i punti di forza e di debolezza della proposta ed offrendo:

- ✓ anticipazione della somma preventivata per l'intervento necessario (a partire dalla data di firma del contratto con il committente).
- ✓ recupero dell'investimento mediante la cessione del credito fiscale (fino al 110 % Decreto Rilancio 2020 art.128 e 128 ter) a chi si fa carico degli interventi (investor) liberando il committente dall' onere degli anni stabiliti dalla normativa vigente. Tale utilità è usufruibile anche da coloro che non hanno la capienza fiscale.
- ✓ la certezza del Bonus Fiscale (cessione del credito) tramite diagnosi energetiche con procedure e validazioni certificate così come stabilito dalla legislazione vigente.

In qualsiasi organizzazione di servizi professionali la qualità del lavoro è strettamente correlata alla qualità delle persone che svolgono tali servizi.

Per questo, le persone sono la nostra risorsa più preziosa. Con questa consapevolezza, continuiamo a dedicare rilevanti investimenti alla formazione e cerchiamo di creare un ambiente di lavoro 'positivo' per permettere a ciascuno di esprimere pienamente il proprio potenziale di conoscenza, d'impegno e di passione.

Dedichiamo inoltre grande attenzione allo sviluppo di servizi innovativi in ambito energetico con l'obiettivo di rispondere alle esigenze dei clienti e di creare ulteriore valore per tutti i nostri stakeholder.

Considerato l'attuale contesto di mercato, auspichiamo un dialogo sempre più aperto e costruttivo con i nostri clienti, aziende e tutti i nostri stakeholder con l'obiettivo di migliorare la qualità dei servizi offerti ed affermarne il ruolo insostituibile di intermediazione tra cliente e impresa.

Questi Valori ed i principi deontologici e professionali a cui facciamo costantemente riferimento sono gli stessi per tutte le entità che aderiscono al Network SEI Energy in tutta Italia.

Essi ispirano i nostri comportamenti ogni giorno e rappresentano gli elementi fondamentali su cui si fonda la fiducia che il mercato, i nostri clienti e le nostre persone continuano a riporre nella nostra società e nel marchio SEI Energy.

Da parte nostra rinnoviamo la volontà e l'impegno a proseguire con determinazione il percorso fin qui intrapreso.

1 COS'È IL SUPERBONUS

NORMATIVE E GUIDE UFFICIALI

- ✓ Legge 17 luglio 2020 n. 77
- ✓ GUIDA AGENZIA DELLE ENTRATE ed. Luglio 2020
- ✓ PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 8 agosto 2020
- ✓ CIRCOLARE n. 24/E AGENZIA DELLE ENTRATE 8 agosto 2020

Il Superbonus è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio (D.L. 19 maggio 2020 n.34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n.77) che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione

energetica degli edifici (cd. Ecobonus). Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. (Vedi capitolo 7)

2 I BENEFICIARI



Possono accedere alle suddette detrazioni:

- ✓ i **condomini**;
- ✓ le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- ✓ gli **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
- ✓ le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- ✓ dalle **organizzazioni non lucrative** di utilità sociale; dalle organizzazioni di volontariato; dalle associazioni di promozione sociale;
- ✓ dalle **associazioni e società sportive** dilettantistiche.
- ✓ I suddetti soggetti possono beneficiare delle detrazioni sul numero **massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Inoltre, gli interventi relativi al miglioramento energetico (esposti al comma 1 e 2 dell'art. 119 della legge rilancio) sono agevolati solo se relativi a:

- ✓ **edifici unifamiliari principali**;
- ✓ **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti** (ad es. case a schiera) e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- ✓ **condomini**.

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo 2 unità immobiliari.

Tale limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

3 INTERVENTI AGEVOLABILI



Gli interventi agevolabili sono i seguenti:

- C1a - interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza maggiore al 25 % della superficie disperdente lorda dell'edificio;
- C1b - interventi sulle parti comuni degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti centralizzati per:
 - il riscaldamento;
 - il raffrescamento;
 - la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione;
- C1c - interventi sugli edifici unifamiliari per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti per:
 - il riscaldamento;
 - il raffrescamento;
 - la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione;
- C2 - interventi di **efficientamento energetico** (Ecobonus):
 - Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti;
 - Strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi;
 - Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - Sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione e messa a punto del sistema di distribuzione;
- C4 - interventi di **miglioramento sismico** (Sismabonus);
- C5 - installazione di **impianto fotovoltaico**;
- C6 - installazione di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici;
- C8 - installazione di **colonnine per la ricarica** dei veicoli elettrici.

4 GERARCHIA DEGLI INTERVENTI AGEVOLABILI

Per ottenere la detrazione del 110%, devi tener conto della gerarchia che esiste tra gli interventi sopra elencati.

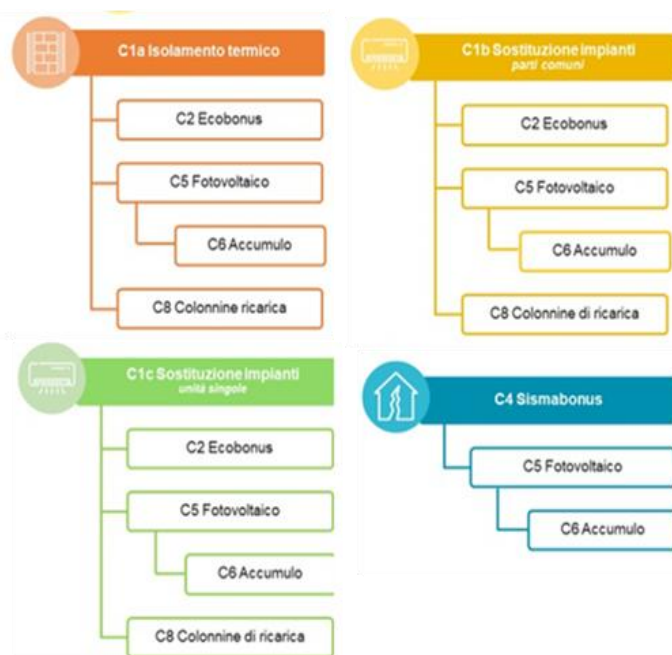
Il meccanismo incentivante, infatti, prevede che ci siano interventi principali, che possiamo definire "trainanti", che abilitano ulteriori interventi secondari, incentivabili solo se associati ad almeno uno degli interventi "trainanti". Per avere un'idea completa della gerarchia degli interventi guarda questo schema.

Gli interventi principali trainanti sono 4:

- Isolamento termico (C1a).
- Sostituzione impianti su parti comuni (C1b).
- Sostituzione impianti su unità singole (C1c).
- Miglioramento sismico (C4 – Sismabonus).

e sono imprescindibili per ottenere la detrazione del 110 % anche per gli interventi secondari:

- Efficientamento energetico (C2 – Ecobonus).
- Impianto fotovoltaico (C5).
- Sistemi di accumulo (C6).
- Colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici (C8).



In sintesi, se esegui anche solo uno degli interventi "trainanti" (per esempio, isolamento termico o sostituzione impianti) puoi accedere alla detrazione anche per gli interventi secondari (installazione impianto fotovoltaico, sostituzione infissi, etc.).

5 I REQUISITI DA RISPETTARE



Per ottenere la detrazione del 110% devi rispettare alcuni requisiti minimi.

Per gli interventi di miglioramento energetico (**Ecobonus**) i requisiti sono:

- Miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio, oppure il conseguimento della classe energetica più alta possibile, da dimostrare mediante APE ante e post intervento, asseverata da tecnico abilitato (in caso di condomini, l'APE ante intervento sarà calcolata sull'intero edificio);

- Rispetto dei requisiti minimi previsti dal dl 63/2013 convertito in legge 90/2013.

Per gli interventi di miglioramento sismico (**Sismabonus**) i requisiti sono:

- Miglioramento della classe sismica del fabbricato;
- L'edificio ricada in zona 1, 2 o 3 della zonizzazione sismica.

Per l'installazione di **impianti fotovoltaici** e **sistemi di accumulo** integrati al fotovoltaico i requisiti sono:

- Miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio, oppure il conseguimento della classe energetica più alta possibile, da dimostrare mediante APE ante e post intervento, asseverata da tecnico abilitato;

- Cessione in favore del GSE dell'energia non consumata in sito;

- Detrazione non cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

6 I LIMITI DI SPESA

Per progettare gli interventi incentivati devi tener conto di specifici limiti di spesa previsti dal Decreto Rilancio per ciascun intervento. Nella tabella, sono riportati tutti i limiti di spesa previsti.

INTERVENTO AGEVOLATO	LIMITE DI SPESA
Isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a : - euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; - euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; - euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sulle parti comuni degli edifici	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: - euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ; - euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, per interventi sugli edifici unifamiliari	30.000 euro
Pannelli fotovoltaici	48.000 euro, 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale
Sistemi di accumulo	48.000 euro, 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema
Interventi di riduzione del rischio sismico (Sismabonus)	96.000 euro, per il numero di unità immobiliari
Installazione di pareti, pavimenti, coperture e finestre (Ecobonus)	54.000 euro circa (detrazione massima 60.000 euro)
Colonnine di ricarica	3.000 euro

Se scegli di inserire in progetto più di un intervento, il tuo limite di spesa sarà dato dalla somma dei singoli limiti di spesa previsti per ciascun intervento.

7 CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA



Per sostenere le spese, hai 3 scelte:

- se hai capienza Irpef, **può sostenere le spese e recuperarle in 5 anni**, con un profitto del 10% rispetto a quanto anticipato. In particolare, potranno detrarre dai redditi ogni anno una percentuale del 22% della spesa sostenuta;
- puoi cederle all'impresa esecutrice**, ottenendo uno sconto in fattura fino al 100% dell'importo (sarà poi l'impresa a utilizzare tale credito di imposta e potrà ulteriormente cederle). **Con lo sconto in fattura, SEI Energy, che esegue i lavori non ti chiede nessun anticipo e nessun pagamento. Il credito, cioè il diritto al bonus fiscale del 110%, viene "ceduto" e sarà SEI Energy a portare in detrazione lo sgravio.**
- puoi cedere il credito** a banche/istituti di credito, che lo sconterà al contribuente stesso. La cessione può essere disposta in favore:
 - dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
 - di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
 - di istituti di credito e intermediari finanziari.

8 REGOLE E ADEMPIMENTI



- rispetto dei requisiti previsti dai decreti
- congruità delle spese sostenute
- efficacia della riduzione del rischio sismico
- trasmissione copia dell'asseverazione per via telematica all'ENEA.

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il **tecnico abilitato incaricato da SEI Energy assevera**:

- a) per gli interventi c1 e c2:
- ✓ il rispetto dei requisiti previsti dai decreti,
 - ✓ la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.
- b) per gli interventi di c4:
- ✓ l'efficacia degli stessi finalizzati alla riduzione del rischio sismico,
 - ✓ la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Il tecnico incaricato da SEI Energy dovrà redigere le pratiche edilizie, quelle energetiche, quelle strutturali oltre alle varie **asseverazioni tecniche** (da inviare all'ENEA):

- ✓ produrre l'attestato di prestazione energetica **APE ante e post intervento**, asseverando il **salto di due classi** sotto forma di dichiarazione asseverata;
- ✓ dichiarare che le **opere** realizzate ricadono tra quelle **agevolabili**;
- ✓ verificare la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati;

Quando il professionista avrà raccolto tutti questi documenti, solo nel caso di sconto in fattura e/o cessione del credito, dovrai ottenere un **visto di conformità**. Tramite questo visto, è possibile verificare che il tecnico abbia prodotto tutte le asseverazioni, le attestazioni e che possieda la polizza assicurativa obbligatoria.



9 PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI

CONDOMINIO



UNITA' IMMOBILIARE



MAGGIORANZA SEMPLIFICATA PER L'OK AI LAVORI CON IL 110%

L'articolo 61 del DL Agosto 2020 favorisce l'approvazione delle delibere

Sufficiente la maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi.

L'articolo 61, che introduce un comma 9 bis alle previsioni dell'articolo 119 della legge 77/2020, prevede che *«le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio»*.

In realtà l'articolo 1120, comma 2, numero 2 del Codice civile prevede maggioranza degli intervenuti in assemblea, maggioranza che rappresenti almeno 500 millesimi.

Tuttavia, l'articolo 26 della legge 10/91, il cui spirito è ripreso dal DL Agosto, consentiva già questa possibilità: «Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e alla utilizzazione delle fonti di energia, individuati attraverso un Attestato di certificazione energetica o una Diagnosi energetica dell'edificio realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio».t





*LECCE - Via Braccio Martello n. 19
C.F. e P.I. n. 05098580755 - n. REA: LE-341878
PEC sei-energy@pec.it
Mail: info@seienergy.eu*