GRID PARITY 2

General Contractor

PROTOCOLLO SUPERBONUS 110%

GP2 è stato scelto quale
Advisor Nazionale Superbonus 110%
da

UNIAT APS
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

AGCI
ASSOCIAZIONE
GENERALE
COOPERATIVE
ITALIANE

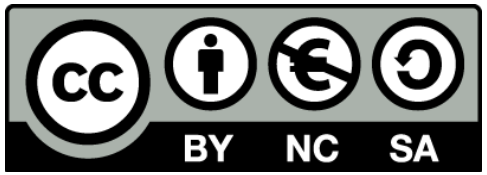
CAFUIL
CENTRO ASSISTENZA FISCALE

UPPI

Grid Parity 2 srl – Sede Legale: Via Eleonora Duse, 53 - 00197 Roma;
Sede operativa: Via di Settebagni 390, Pal.Uff. A, IV Piano - 00139 Roma
Tel.: 06 81171754; PEC: gridparity2@pec.it; website: www.gridparity2.eu
P.IVA/C.F. 11028201009 - Numero REA: RM 1272997
Società soggetta al coordinamento di Kenergia

Ver. 1.1.2 – marzo 2021

Protocollo Superbonus 110%: licenza creative commons



Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0 Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)

Sei libero di:

Condividere — riprodurre, distribuire, comunicare al pubblico, esporre in pubblico, rappresentare, eseguire e recitare questo materiale con qualsiasi mezzo e formato

Modificare — remixare, trasformare il materiale e basarti su di esso per le tue opere

Alle seguenti condizioni:

Attribuzione — Devi riconoscere una menzione di paternità adeguata, fornire un link alla licenza e indicare se sono state effettuate delle modifiche. Puoi fare ciò in qualsiasi maniera ragionevole possibile, ma non con modalità tali da suggerire che il licenziante avalli te o il tuo utilizzo del materiale.

Non Commerciale — Non puoi utilizzare il materiale per scopi commerciali.

Stessa Licenza — Se remixi, trasformi il materiale o ti basi su di esso, devi distribuire i tuoi contributi con la stessa licenza del materiale originario.

Divieto di restrizioni aggiuntive — Non puoi applicare termini legali o misure tecnologiche che impongano ad altri soggetti dei vincoli giuridici su quanto la licenza consente loro di fare.

Si ringrazia l'Ing. Fabrizio Piemontese per il contributo fornito nelle slides dalla 6 alla 26 del presente documento

SUPERBONUS 110%

Il Protocollo GP2

Protocollo Superbonus 110%: Timeline delle attività

GRID PARITY 2

GRID PARITY 2 → Attività di Project Management e Program Officer

$t_0, t_1 \ldots\ldots\ldots\ldots t_n$ **[FASI TEMPORIZZATE DEL PROCESSO COMPLETO]**

Protocollo Superbonus 110%: Descrizione fasi

GRID PARITY 2

0. Sessione informativa di introduzione ai temi eco e sisma superbonus

Illustrazione del quadro normativo generale e del «Protocollo Superbonus 110%» messo a punto da GP2 al Committente e acquisizione delle informazioni relative a requisiti e vincoli da rispettare con sopralluogo preliminare.

1. Affidamento incarico preliminare

Il Committente affida a GP2 l'incarico di svolgere la verifica di fattibilità di cui al successivo punto 3.

Nell'affidamento dell'incarico sarà specificato che, in caso di esito positivo delle fattibilità (punto 3.), si passerà alle fasi successive. In mancanza, si corrisponderà il compenso per le attività svolte.

2. Verifica di fattibilità

Valutazione di conformità urbanistico/edilizia dell'edificio al progetto depositato, della presenza di vincoli e valutazione preliminare di fattibilità degli interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico che danno accesso al Superbonus 110% anche con sessioni informativi ad hoc con i condomini interessati. Se la verifica dà esito positivo, si procede alla fase successiva; in caso di esito negativo, il processo si ferma con il pagamento dei compensi per le verifiche effettuate (tra i 400 € e i 1.800 €, a seconda delle dimensioni e della complessità dell'edificio e degli impianti).

3. Sopralluogo e redazione APE ante operam

Il sopralluogo comporterà l'accesso alle parti comuni dell'edificio e ad un campione rappresentativo di parti esclusive al fine di acquisire le informazioni necessarie alla modellazione energetica e sismica dell'edificio (tipologie costruttive, tipologia infissi, impianti per la climatizzazione, spazi in copertura per fotovoltaico, spazi per colonnine di ricarica). Raccolte tutte le informazioni, si provvederà alla redazione dell'APE ante operam.

4. Progettazione esecutiva

Elaborazione della soluzione tecnico-progettuale più idonea ai fini dell'ottenimento del Superbonus 110%, garantendo il miglioramento di almeno 2 classi energetiche e/o la riduzione del rischio sismico rispetto alla situazione di partenza ed elaborazione un computo di massima delle opere da eseguire.

Protocollo Superbonus 110%: Descrizione fasi

GRID PARITY 2

5. Progettazione soluzione finanziaria e assicurativa

Individuazione del partner cessionario del credito d'imposta al quale verrà sottoposto il progetto per l'approvazione e della copertura dei rischi (non compliance, eventi impeditivi ecc.)

6. Raccolta preventivi

Ottenuta l'approvazione da parte del cessionario del credito, si procederà alla raccolta dei preventivi (anche da parte dei Condòmini presso imprese di loro fiducia) sulla base del computo elaborato.

7. Delibera lavori e stipula contratti(1)

Scelta della/e ditta/e esecutrice/i, con le quali vengono stipulati i contratti e definiti i cronoprogramma dei lavori.

8. Esecuzione opere

Assistenza alla direzione dei lavori, alla redazione dei SAL e alle verifiche tecniche (certificazione materiali, adozione delle tecniche di posa prescritte dai produttori ecc) e del rispetto delle tempistiche previste (cronoprogramma di cantiere, date di consegna dei deliverable da parte dei fornitori).

9. Collaudo e chiusura dei lavori

Verifica del corretto processo di collaudo e raccolta dei documenti tecnici necessari alla fase successiva (DiCo ex DM 37/2008, APE post operam ecc)

10. Attività tecniche conclusive

Asseverazioni relative al rispetto dei requisiti previsti dai Decreti e alla congruità delle spese sostenute e visto di conformità di professionista abilitato. Disbrigo pratiche ENEA necessarie per il riconoscimento del Superbonus 110% e formazione del fascicolo completo da consegnare agli interessati.

(1) *Qualora l'Assemblea non deliberi l'esecuzione dei lavori o li assegni ad altri appaltatori, il Condominio corrisponderà gli oneri per il sopralluogo e l'APE ante operam (150€/unità immobiliare o per quelle componenti il campionamento delle tipologie esistenti), per la progettazione delle soluzioni tecniche e finanziarie (1.000 €) e per la redazione del computo metrico estimativo (tra i 2.000 e i 3.000 €, secondo la dimensione e complessità delle opere progettate). Qualora l'esecuzione dei lavori venga approvata, le spese tecniche rientreranno nel Superbonus 110%.*

SUPERBONUS 110% - SEZIONE A

Profili tecnici

GRID PARITY 2

- SUPERBONUS 110% E IRREGOLARITÀ URBANISTICHE
- IL RISCHIO SISMICO (A ROMA)
- COMPOSIZIONE BILANCIO CONDOMINIALE E CONSUMI ENERGETICI
- TETTI DI SPESA PER POSSIBILI INTERVENTI CONDOMINIO-TIPO
- INTERVENTI TRAINANTI: MASSIMALI DI COSTO
- ASSEVERAZIONI
- INTERVENTI TRAINATI
- UNITÀ NON ABITATIVE
- FAQ – RIFERIMENTI
- NOVITÀ 2021
- RIEPILOGO ATTUALI AGEVOLAZIONI

Superbonus 110% - Irregolarità urbanistiche (1/6)

È un aspetto che può impedire l'accesso agli incentivi. Pertanto viene posto al primo punto.

Le difformità catastali

Le difformità urbanistiche e catastali di singole unità immobiliari **non pregiudicano la possibilità di ottenere il credito d'imposta sui lavori effettuati sulle parti condominiali**

PER INTERVENTI TRAINANTI SONO RILEVANTI SOLO ABUSI SU PARTI COMUNI

Superbonus 110% - Irregolarità urbanistiche (2/6)

L'art. 51, comma 3 quinquies del Decreto Agosto ha inserito all'art. 119 del Decreto Rilancio il seguente comma 13-ter:

"*Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi*".

Superbonus 110% - Irregolarità urbanistiche (3/6)

In conclusione:

- eventuali **abusi all'interno** dell'unità immobiliare **non pregiudicano** la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainanti per le parti comuni, a meno che l'impossibilità di intervenire su quella unità immobiliare non pregiudichi il miglioramento di 2 classi energetiche complessive;

- eventuali **abusi all'interno** dell'unità immobiliare **pregiudicano** la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainati effettuati all'interno dell'u.i. stessa (comprese tutte le altre agevolazioni);

- eventuali **abusi all'interno** dell'unità immobiliare ma che coinvolgono le parti comuni sulle quali occorre intervenire **pregiudicano** la fruizione delle agevolazioni fiscali.

Fonte: https://www.lavoripubblici.it/news/2020/11/FINANZA-E-FISCO/24707/Superbonus-110-e-Abusi-edilizi-il-punto-sulle-non-conformit-e-i-3-casi-previsti-dalla-normativa/4

Superbonus 110% - Irregolarità urbanistiche (4/6)

Esempio:

Viene aperto un VARCO in una parete divisoria PORTANTE tra un appartamento e un ambiente condominiale interno (non perimetrale).
Pregiudicherebbe o no la fruizione delle agevolazioni fiscali?

- Dal punto di vista ENERGETICO (se è salvaguardata anche la conformità impiantistica) l'**abuso non pregiudicherebbe** la fruizione dell'intervento di efficientamento energetico sulle parti comuni perimetrali (cappotto);

- Dal punto di vista SISMICO l'**abuso pregiudicherebbe** la fruizione dell'intervento di miglioramento sismico vista la rilevanza strutturale della parete coinvolta (compromesse anche tutti gli interventi «trainati» nell'U.I. coinvolta);

Cosa deciderà il tecnico asseveratore?

Superbonus 110% - Irregolarità urbanistiche (5/6)

Procedura.

Il tecnico nella sua relazione dovrebbe indicare le modalità di regolarizzazione.

Ma **eventuali fasi di regolarizzazione spesso non sono "istantanee" e niente affatto scontate** (in alcuni casi l'unica soluzione potrebbe essere il ripristino della situazione iniziale).

Anche se dal punto di vista strettamente giuridico il pagamento degli oneri (e sanzioni) spetta esclusivamente al **proprietario dell'immobile interessato dalla non conformità**, l'assemblea può decidere autonomamente sui criteri di attribuzione di eventuali anticipi o fondi cassa dedicati a questa operazione.

Superbonus 110% - Irregolarità urbanistiche (6/6)

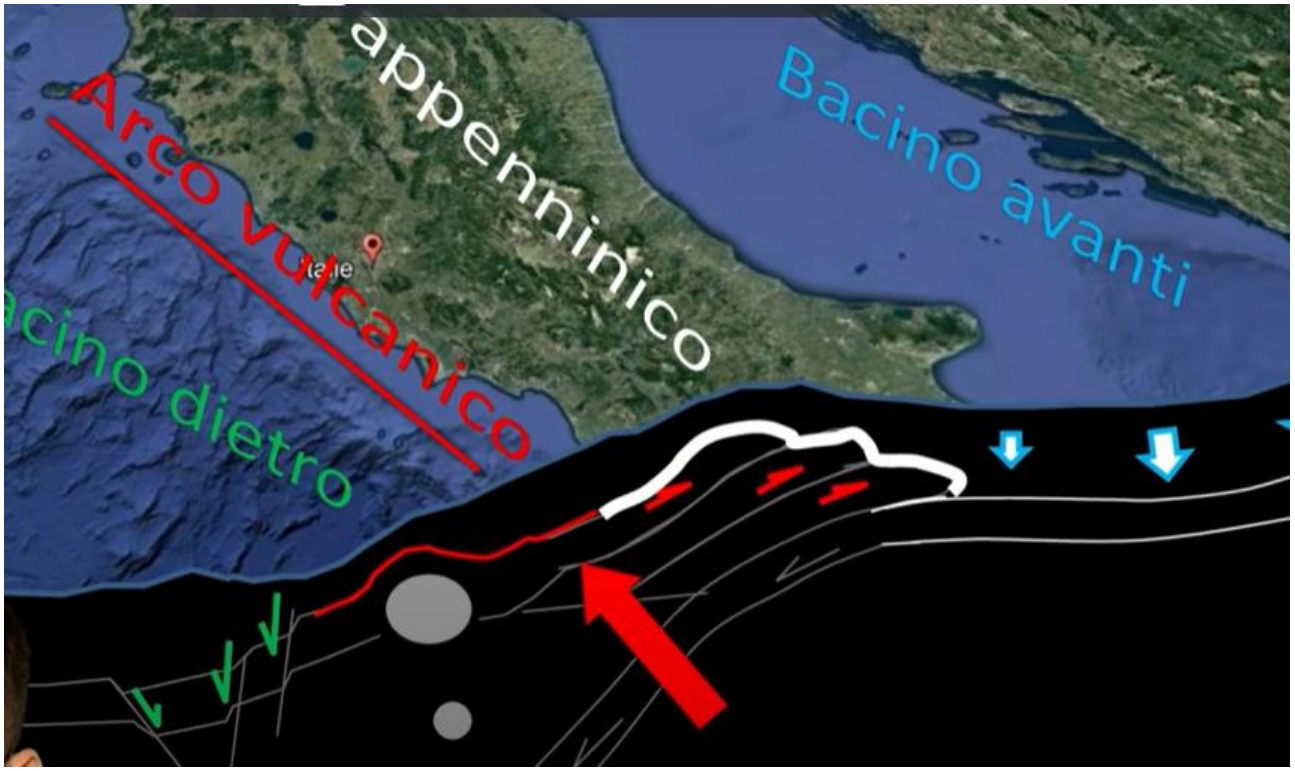
Proposta.

Obiettivo: abbassare il livello di potenziale contenzioso tra chi avrebbe il diritto di usufruire degli incentivi fiscali e chi ha effettuato degli interventi non regolarmente, ma magari non ha nell'immediato le risorse economiche per sanare la situazione o per smontare eventuali strutture non sanabili, ispirandosi al **principio della "solidarietà"**.

- Valutare l'entità complessiva del costo dell'operazione di regolarizzazione
- Suddividere tale importo complessivo in base alla ripartizione millesimale ed emettere rate straordinarie
- Il costo verrebbe successivamente ridistribuito tra i condomini utilizzando le quote condominiali ordinarie in un arco di tempo definito (es. 12-24 mesi)

L'operazione potrebbe sostenersi con il fatto che a fine lavori, grazie all'efficientamento energetico, la rata condominiale potrebbe abbattersi sensibilmente per tutti.

Superbonus 110% - Il rischio sismico (Italia)



La formazione della penisola italiana in 5 minuti

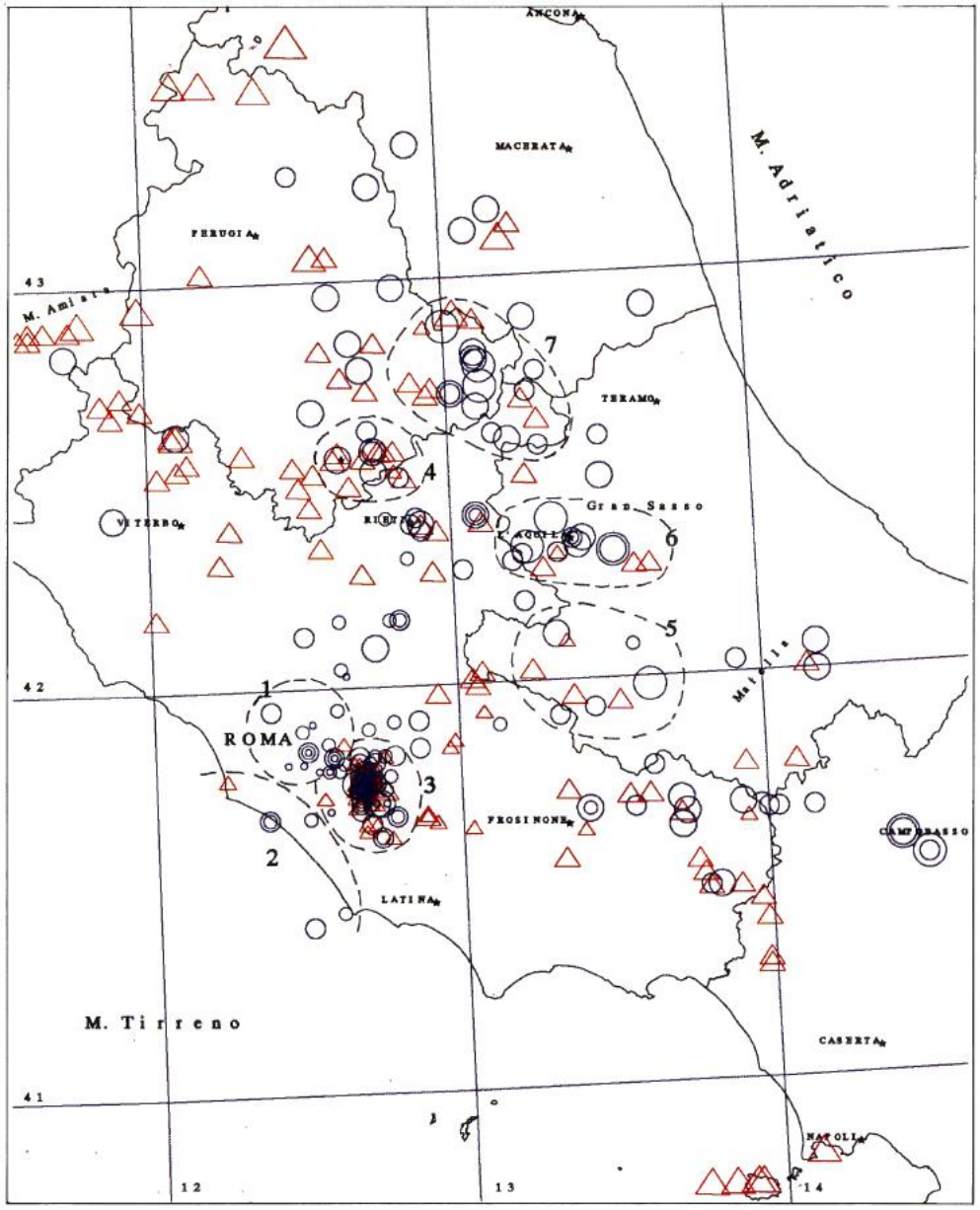
https://www.youtube.com/watch?v=E2PXMwsAoZw

Superbonus 110% - Il rischio sismico (Roma)

GRID PARITY 2

Carta degli epicentri di sismi con risentimento in Roma raggio 180Km

Fonte:
https://www.isprambiente.gov.it/it/pubblicazioni/periodici-tecnici/memorie-descrittive-della-carta-geologica-ditalia/memdes_50_6.pdf



Superbonus 110% - Il rischio sismico (Roma)

Fonte: Il Foglio 14/05/2020

https://www.ilfoglio.it/roma-capoccia/2020/05/14/news/roma-e-una-citta-sismica-eppure-nessuno-sembra-ricordarlo-318033/

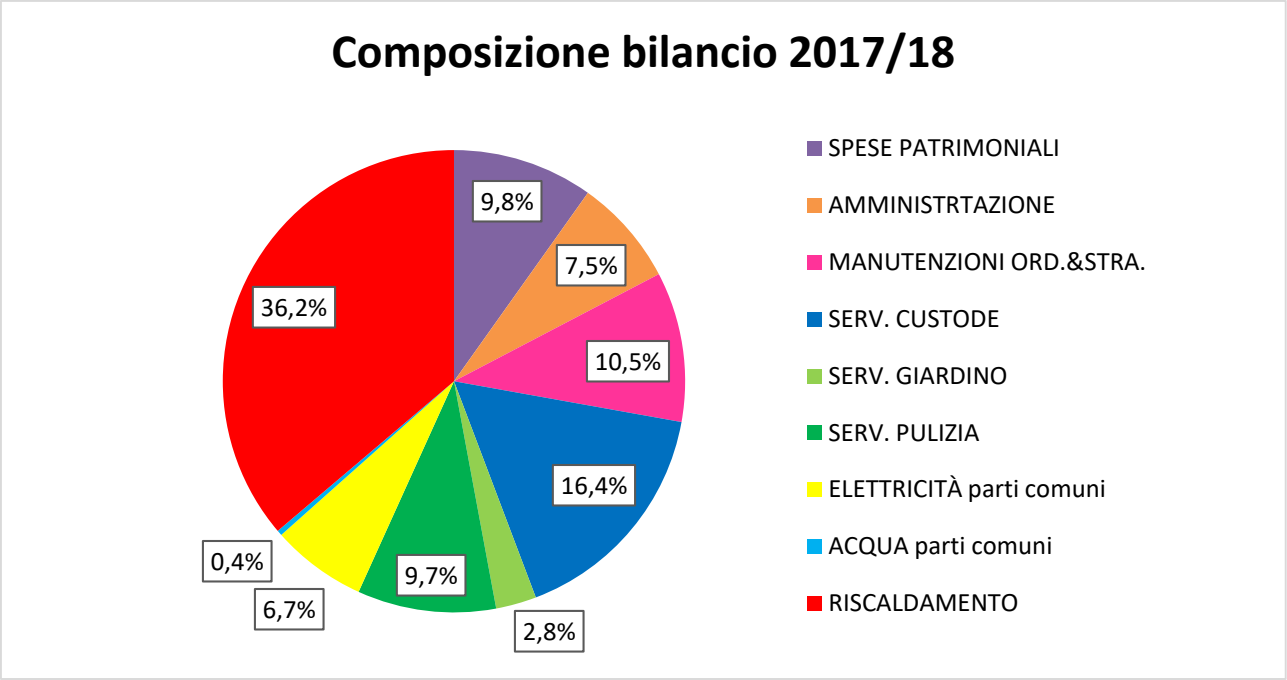
Roma è una città sismica eppure nessuno sembra ricordarlo

DI GIANLUCA ROSELLI / 14 MAG 2020

Ci sono faglie attive anche in centro, sotto Castel Sant'Angelo. E terremoti significativi si sono ripetuti nel 1915 e nel 1927

GRID PARITY 2

Tipica composizione di un bilancio condominiale con riscaldamento centralizzato caldaia fine anni ‘90



Gli interventi, a fronte di un modesto investimento, porterebbero un aumento del valore dell’immobile tra + 15% e +25% e una riduzione dei consumi energetici fino all’80%

GRID PARITY 2

INTERVENTI PRINCIPALI

1) ISOLAMENTO TERMICO

La detrazione fiscale del 110% è calcolata su un tetto di spesa pari a:

- **50.000 €** per gli edifici unifamiliari o le unità immobiliari funzionalmente indipendenti
- **40.000 €** per unità immobiliare in condomini da 2 a 8 unità immobiliari
- **30.000 €** per unità immobiliare in condomini con più di 8 unità immobiliari

2) IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

Si applica alle parti comuni degli edifici su tetti di spesa pari a:

- **20.000 €** per unità immobiliare in condomini da 2 a 8 unità immobiliari
- **15.000 €** per unità immobiliare in condomini con più di 8 unità immobiliari

Sono agevolabili anche le spese di smaltimento dell'impianto sostituito

3) IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE UNIFAMILIARI

La detrazione fiscale si applica su un tetto di spesa di 3**0.000 €.**
Sono agevolabili anche le spese di smaltimento dell'impianto sostituito

4) INTERVENTI ANTISISMICI

Ottengono una detrazione fiscale del 110% gli interventi di miglioramento antisismico realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3. La detrazione va calcolata su un tetto di spesa di **96.000 €** per unità immobiliare.

Superbonus 110% - Tetti di spesa interventi trainanti

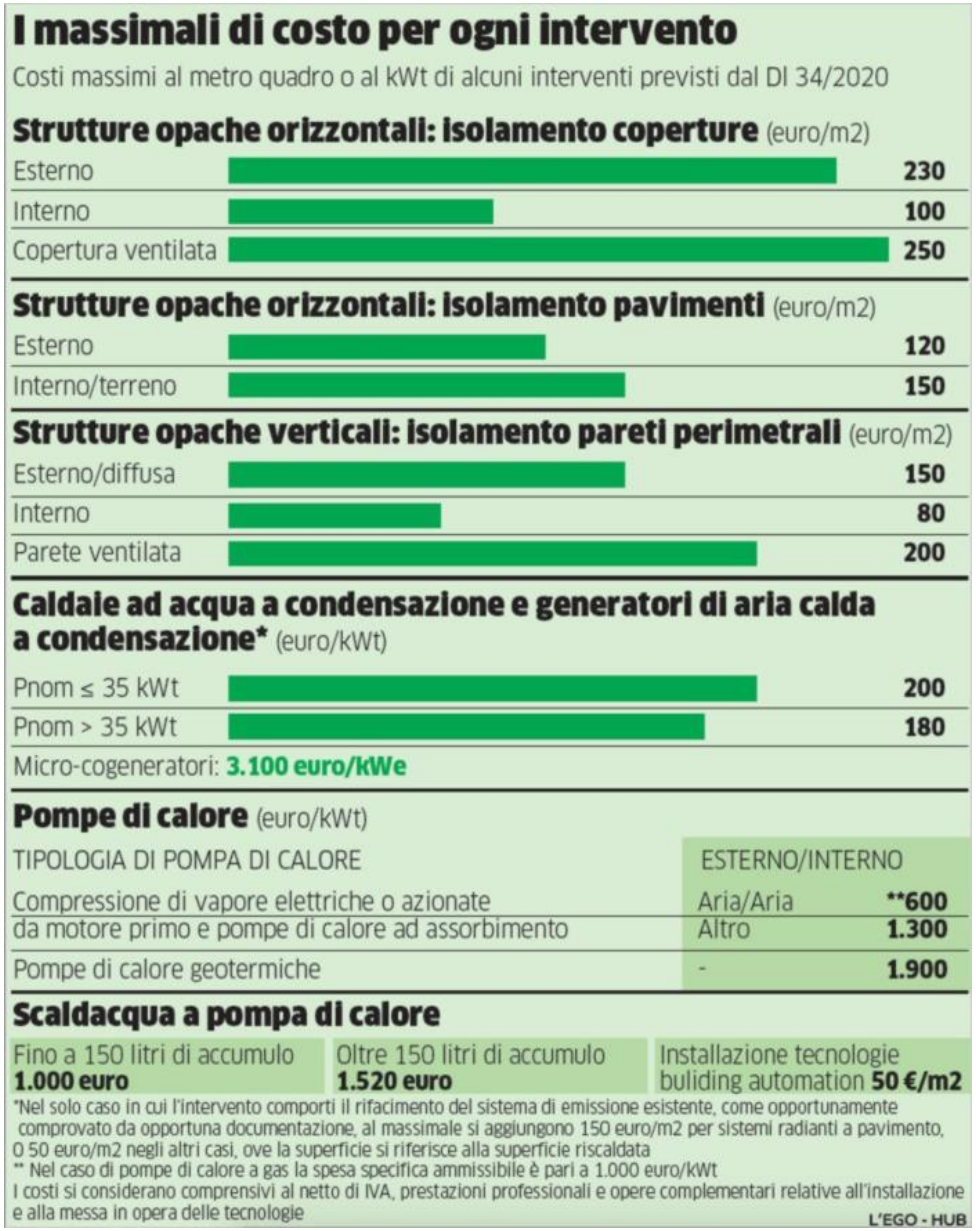
ESEMPIO

Tipologia	**DESCRIZIONE. ESEMPIO:** **Complesso di 3 palazzine da 5 piani e 2 scale ciascuna con ascensore, con cortile e garage privati.** **Terrazze condominiali piane.** **Riscaldamento condominiale.**
Caratteristiche edilizie	DESCRIZIONE. ESEMPIO: Palazzine in cortina e cemento armato.
Numero condomini	DESCRIZIONE. ESEMPIO: Circa 101 unità immobiliari con vari studi professionali al piano terra
Propensione agli interventi	DESCRIZIONE. ESEMPIO: L'amministratore sembra scoraggiato dalle possibili non conformità.
Note	DESCRIZIONE. ESEMPIO: indicare se l'amministratore dispone già di consulenti, se ci sono condomini interessati a fornire consulenza professionale o disponibili ad attivarsi per facilitare il processo decisionale
Possibili interventi trainanti	a) Isolamento termico pareti verticali e terrazze orizzontali b) Consolidamento strutturale (anche ai fini ancoraggio ev. tettoie FV) c) Sostituzione centrale termica (opzione geotermia)
Tetto di spesa iva inclusa (*)	a) 40.000 x 8 + 30.000 x 93 = 3.110.000 € b) 96.000 x 101 = 9.696.000€ c) 15.000 x 101 = 1.515.000€
Possibili interventi secondari congiunti	DESCRIZIONE. ESEMPIO: Pannelli FV su tettoia in 3 terrazze condominiali tot mq 2.000 (lordo)
Tetto di spesa iva inclusa (*)	Il massimale dei 48.000 € per ogni impianto fotovoltaico significa che si possono istallare (se c'è spazio) fino a 20kW (48.000€) a condominio indipendentemente dal n. di unità abitative

Superbonus 110% - Massimali di costo interventi trainanti

GRID PARITY 2

Generalmente le risorse sono sufficienti per gli interventi indicati. Un parametro importante è il **rapporto tra superfici degli appartamenti e numero unità immobiliari**: se tutti gli appartamenti fossero molto grandi si potrebbe superare il tetto di spesa



I massimali di costo per ogni intervento

Costi massimi al metro quadro o al kWt di alcuni interventi previsti dal Dl 34/2020

Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (euro/m2)

Esterno	230
Interno	100
Copertura ventilata	250

Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (euro/m2)

Esterno	120
Interno/terreno	150

Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (euro/m2)

Esterno/diffusa	150
Interno	80
Parete ventilata	200

Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione* (euro/kWt)

Pnom ≤ 35 kWt	200
Pnom > 35 kWt	180

Micro-cogeneratori: **3.100 euro/kWe**

Pompe di calore (euro/kWt)

TIPOLOGIA DI POMPA DI CALORE	ESTERNO/INTERNO	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	**600
	Altro	1.300
Pompe di calore geotermiche	-	1.900

Scaldacqua a pompa di calore

Fino a 150 litri di accumulo **1.000 euro**	Oltre 150 litri di accumulo **1.520 euro**	Installazione tecnologie buliding automation **50 €/m2**

*Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono 150 euro/m2 per sistemi radianti a pavimento, o 50 euro/m2 negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata

** Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica ammissibile è pari a 1.000 euro/kWt

I costi si considerano comprensivi al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative all'installazione e alla messa in opera delle tecnologie

L'EGO - HUB

Superbonus 110% - L'asseverazione

Le asseverazioni per efficientamento energetico vanno trasmesse ad ENEA

Le **asseverazioni per il Sismabonus 110%** vanno presentate **al comune, allegate al titolo abilitativo/edilizio relativo (SCIA, permesso di costruire, ecc.), come per il Sismabonus classico**.

Allegato	Asseveratore	Deposito al SUE
B	Progettista	Assieme al titolo edilizio
B-1	Direttore dei Lavori	Alla fine dei lavori
B-2	Collaudatore statico	Alla fine dei lavori
1-SAL	Direttore dei Lavori	Alla fine dei lavori

fonte: https://www.ingenio-web.it/29141-sismabonus-110-le-asseverazioni-tecniche-si-inviano-al-comune-contestualmente-a-scia-o-permesso-di-costruire

Per Agenzia Entrate gli interventi "trainati" si considerano effettuati congiuntamente a quelli del superbonus nel condominio, solo quando **le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi condominiali** trainanti ammessi al superbonus.

Superbonus 110% - Le unità non abitative

L’incentivo riguarda le unità abitative e i condomini.

Se nel condominio ci sono unità non abitative (commerciali, studi, ecc.) queste **possono usufruire** indirettamente solo degli interventi trainanti relativi a:

- Coibentazione
- Caldaia (se riscaldamento centralizzato)

Non possono usufruire di incentivi per sostituzione infissi o caldaia individuale.

Da uno studio tecnico commissionato dalla testata giornalistica Eco di Bergamo, gli immobili commerciali, pur non beneficiando di incentivi diretti (ma solo indirettamente degli interventi trainanti riservati alle unità abitative), **son quelli che in percentuale hanno il maggior incremento di rivalutazione immobiliare**, proprio grazie al miglioramento dello stato conservativo complessivo dell'edificio

fonte: https://bonuscasa.ecodibergamo.it/videos/video/sisma-bonus-2_1049103_44/

Superbonus 110% - FAQ

GRID PARITY 2

Agenzia Entrate

Per saperne di più

Per approfondire i dettagli leggi

- Risoluzione n. 83 del 28/12/2020 - pdf
- Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020 - pdf
- Provvedimento del 12 ottobre 2020
- Provvedimento dell'8 agosto 2020
- Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020 - pdf
- Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020 - pdf
- Guida - pdf
- Faq
- Risposte alle istanze d'interpello relative al Superbonus

Il canale principale sono i chiarimenti di Agenzia Entrate, che costituiscono sempre una INTERPRETAZIONE della normativa, a volte «ultronea» rispetto alla norma stessa.

C'è poi la sezione dedicata al Superbonus sul sito del Governo

L'ECO DI BERGAMO

BONUSCASA

Numerosi i portali online dove è possibile trarre chiarimenti e aggiornamenti.

Tra i vari siti tecnici si segnala la testata giornalistica **Eco di Bergamo**, con una sezione di aggiornamenti in articoli e video

Superbonus 110% - Alcune novità 2021

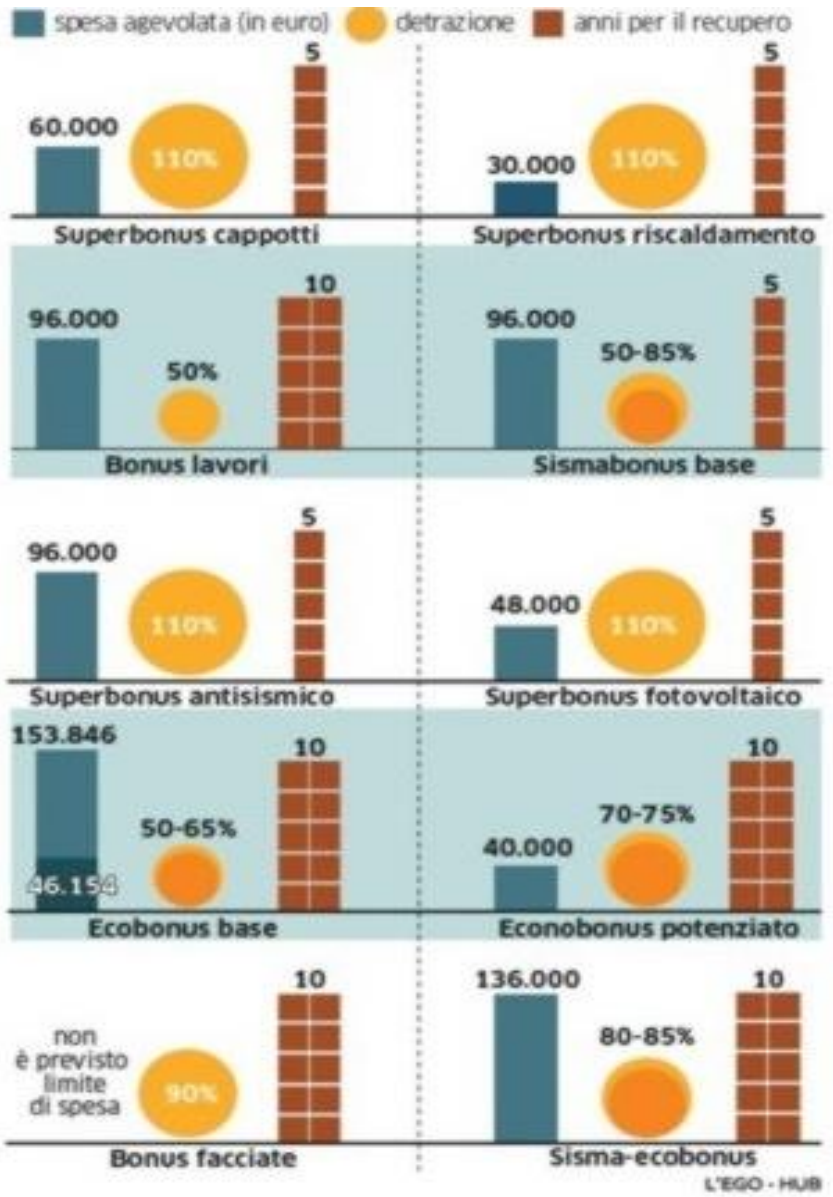
- Proroga per singole abitazioni e per i condomini al 2022
- Estesa platea immobili ammessi (unici proprietari di unità abitative in stesso immobile)
- Ridefinita autonomia funzionale (immobile con accesso autonomo)
- Certificazione energetica applicabile a immobili degradati, fatiscenti, ruderi.
- Condizione per applicazione 110% coibentazione interna singola unità immobiliare
- Inclusione bed and breakfast ma solo al 50%

Superbonus 110% - Riepilogo attuali agevolazioni

GRID PARITY 2

Principali agevolazioni in vigore al 2021 dopo la conversione in legge del Decreto Rilancio.

Prorogate al 30 giugno 2022 e fino al 31/12/2022 per i condomini che al 30 giugno hanno effettuato almeno il 60% dei lavori



L'ECO DI BERGAMO

BONUSCASA

Superbonus 110% - Cosa chiedere al tecnico asseveratore

GRID PARITY 2

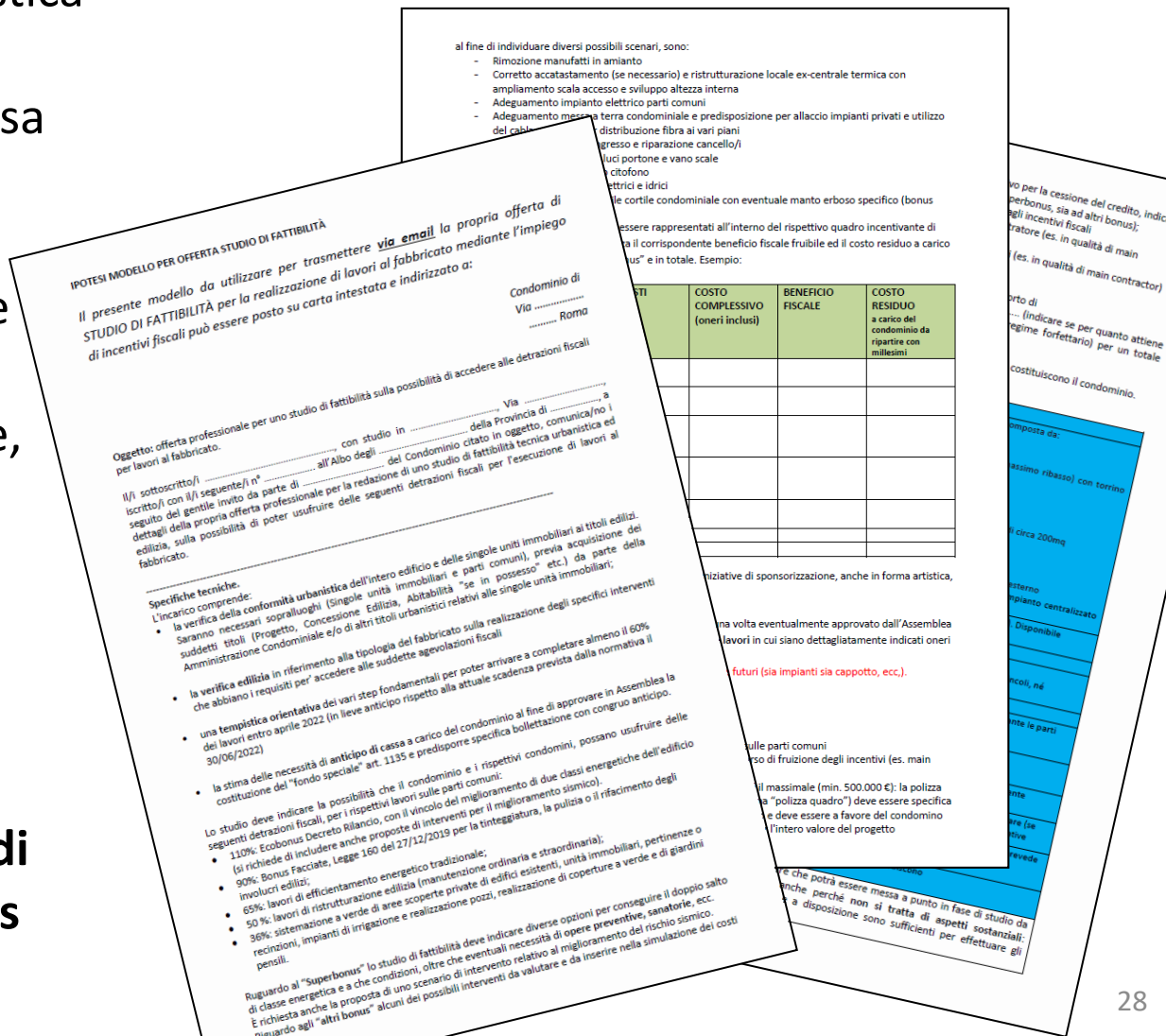
Specifiche tecniche
- verifica conformità urbanistica
- tempistica orientativa
- necessità di anticipo di cassa
- opzioni interventi in superbonus
- opzioni interventi con altre agevolazioni
- eventuali opere preventive, sanatorie, ecc.

Requisiti professionali

Richiesta economica

Personalizzazione dei tetti di spesa in base al Superbonus 110%

IPOTESI MODELLO PER OFFERTA STUDIO DI FATTIBILITÀ


IPOTESI MODELLO PER OFFERTA STUDIO DI FATTIBILITÀ

Il presente modello da utilizzare per trasmettere **via email** la propria offerta di STUDIO DI FATTIBILITÀ per la realizzazione di lavori al fabbricato mediante l'impiego di incentivi fiscali può essere posto su carta intestata e indirizzato a:

Condominio di
Via .....
..... Roma

Oggetto: offerta professionale per uno studio di fattibilità sulla possibilità di accedere alle detrazioni fiscali per lavori al fabbricato.

Il/i sottoscritto/i ....., con studio in ....., Via ....., iscritto/i con il/i seguente/i n° ..... all'Albo degli ..... della Provincia di ....., a seguito del gentile invito da parte di ..... del Condominio citato in oggetto, comunica/no i dettagli della propria offerta professionale per la redazione di uno studio di fattibilità tecnica urbanistica ed edilizia, sulla possibilità di poter usufruire delle seguenti detrazioni fiscali per l'esecuzione di lavori al fabbricato.

Specifiche tecniche.
L'incarico comprende:
- la verifica della **conformità urbanistica** dell'intero edificio e delle singole unità immobiliari ai titoli edilizi. Saranno necessari sopralluoghi (Singole unità immobiliari e parti comuni), previa acquisizione dei suddetti titoli (Progetto, Concessione Edilizia, Abitabilità "se in possesso" etc.) da parte della Amministrazione Condominiale e/o di altri titoli urbanistici relativi alle singole unità immobiliari;
- la **verifica edilizia** in riferimento alla tipologia del fabbricato sulla realizzazione degli specifici interventi che abbiano i requisiti per' accedere alle suddette agevolazioni fiscali
- una **tempistica orientativa** dei vari step fondamentali per poter arrivare a completare almeno il 60% dei lavori entro aprile 2022 (in lieve anticipo rispetto alla attuale scadenza prevista dalla normativa il 30/06/2022)
- la stima delle necessità di **anticipo di cassa** a carico del condominio al fine di approvare in Assemblea la costituzione del "fondo speciale" art. 1135 e predisporre specifica bollettazione con congruo anticipo.

Lo studio deve indicare la possibilità che il condominio e i rispettivi condomini, possano usufruire delle seguenti detrazioni fiscali, per i rispettivi lavori sulle parti comuni:
- 110%: Ecobonus Decreto Rilancio, con il vincolo del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio (si richiede di includere anche proposte di interventi per il miglioramento sismico).
- 90%: Bonus Facciate, Legge 160 del 27/12/2019 per la tinteggiatura, la pulizia o il rifacimento degli involucri edilizi;
- 65%: lavori di efficientamento energetico tradizionale;
- 50 %: lavori di ristrutturazione edilizia (manutenzione ordinaria e straordinaria);
- 36%: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Riguardo al "**Superbonus**" lo studio di fattibilità deve indicare diverse opzioni per conseguire il doppio salto di classe energetica e a che condizioni, oltre che eventuali necessità di **opere preventive, sanatorie**, ecc.
È richiesta anche la proposta di uno scenario di intervento relativo al miglioramento del rischio sismico.
Riguardo agli "**altri bonus**" alcuni dei possibili interventi da valutare e da inserire nella simulazione dei costi

al fine di individuare diversi possibili scenari, sono:
- Rimozione manufatti in amianto
- Corretto accatastamento (se necessario) e ristrutturazione locale ex-centrale termica con ampliamento scala accesso e sviluppo altezza interna
- Adeguamento impianto elettrico parti comuni
- Adeguamento messa a terra condominiale e predisposizione per allaccio impianti privati e utilizzo del cablo... distribuzione fibra ai vari piani
- ...gresso e riparazione cancello/i
- ...luci portone e vano scale
- ... citofono
- ...ettrici e idrici
- ...le cortile condominiale con eventuale manto erboso specifico (bonus

...essere rappresentati all'interno del rispettivo quadro incentivante di ...a il corrispondente beneficio fiscale fruibile ed il costo residuo a carico ...us" e in totale. Esempio:

...STI	COSTO COMPLESSIVO (oneri inclusi)	BENEFICIO FISCALE	COSTO RESIDUO a carico del condominio da ripartire con millesimi

...iziative di sponsorizzazione, anche in forma artistica,

...na volta eventualmente approvato dall'Assemblea ...lavori in cui siano dettagliatamente indicati oneri

... futuri (sia impianti sia cappotto, ecc,).

...sulle parti comuni
...so di fruizione degli incentivi (es. main

...il massimale (min. 500.000 €): la polizza ...a "polizza quadro") deve essere specifica ...e deve essere a favore del condomino ... l'intero valore del progetto

...vo per la cessione del credito, indic... ...perbonus, sia ad altri bonus); ...gli incentivi fiscali ...ratore (es. in qualità di main ... (es. in qualità di main contractor) ...orto di ... (indicare se per quanto attiene ...egime forfettario) per un totale ...costituiscono il condominio.

...composta da: ...assimo ribasso) con torrino ...circa 200mq ...sterno ...impianto centralizzato ...Disponibile ...icoli, né ...tte le parti ...ere (se ...tive ...revede

...e che potrà essere messa a punto in fase di studio da ...anche perché non si tratta di aspetti sostanziali: ...a disposizione sono sufficienti per effettuare gli

SUPERBONUS 110% - SEZIONE B

Profili finanziari e assicurativi

GRID PARITY 2

- I POSSIBILI SCENARI FINANZIARI
- L'OFFERTA ASSICURATIVA
- ACQUISTO CREDITO D'IMPOSTA
- FINANZIAMENTO
- CHECK LIST DOCUMENTALI

Superbonus 110% - I POSSIBILI SCENARI FINANZIARI

In luogo della detrazione fiscale, i contribuenti possono optare per:

- contributo di pari ammontare sotto forma di sconto anticipato dal fornitore;

- trasformazione in credito d'imposta con possibilità di cessione a terzi.

I possibili scenari saranno pertanto:

1) il Committente **tiene per sé il 110%** del credito di imposta e lo porta in detrazione in 5 anni. **Salda i lavori**, acquisisce le attestazioni tecniche e le sottopone a visto di conformità

2) il Committente **ottiene il finanziamento** (dal 70 al 100% dell'investimento) con il quale salda i lavori e **cede il credito a terzi**, accompagnandolo con le asseverazioni tecniche ed il visto di conformità

3) il Committente ottiene **lo sconto in fattura** e paga l'eventuale residuo. **L'impresa girerà il 110% del credito a terzi**.

A ciascuno dei tre scenari sono associati specifici profili di rischio, cui è bene fare fronte con un'appropriata gestione delle coperture assicurative da parte del General Contractor

Superbonus 110% - GESTIONE ASSICURATIVA

Polizze Engineering

- CAR (Contractor's All Risks,“tutti i rischi del costruttore” => opere edili)/ EAR (Erection All Risks,“tutti i rischi dell’installatore”=> impianti)
- Postuma Rimpiazzo Opere
- Garanzia di Fornitura
- Decennale Postuma Indennitaria (prevista esclusivamente in caso di Sismabonus)

Polizze Fideiussorie

- Fideiussoria Definitiva
- Fideiussoria di Manutenzione
- Fideiussoria di Performance

Polizze RC Aziendali e Professionali

- RCT/RCO Impresa Edile e di installazione
- RCP Ingegnere/Architetto (asseverazione tecnica)
- RCP Commercialista (visto di conformità fiscale)

Superbonus 110% - POLIZZE CAR / EAR

- Di norma, si sottoscrive la **CAR** nei casi in cui l'oggetto dell'intervento riguarda prevalentemente opere edili, mentre la **EAR** si sottoscrive quando l'oggetto dei lavori è riferito principalmente agli impianti tecnici.
- Vengono sottoscritte all'inizio dei lavori e la durata è pari a quella dei lavori stessi (+ eventuale proroga, max 24 mesi)
- È possibile inserire tra i soggetti assicurati tutti coloro che
- partecipano all'esecuzione dell'opera, purché in forza di regolare contratto
- Coprono i danni materiali e diretti che si possono verificare durante l'esecuzione dei lavori, all'opera in corso e alle opere preesistenti, nonché i danni a terzi
- Sono compresi i danni da eventi naturali, i danni da eventi sociopolitici, incendio e furto
- È possibile attivare estensioni di garanzia, come ad esempio i danni da errori di progettazione e calcolo

Superbonus 110% - POLIZZA POSTUMA RIMPIAZZO OPERE

- L’oggetto della garanzia riguarda esclusivamente le opere edili; gli impianti tecnici sono esclusi
- Copre i danni materiali e diretti causati da errata posa in opera o da difetti dei prodotti impiegati
- Viene sottoscritta all’inizio dei lavori incassando un premio di compromesso e decorre dalla data risultante dal verbale di accettazione dell’opera sottoscritto dal Committente o dalla data di collaudo con esito positivo
- Il primo anno è sempre escluso. L’assicurazione ha effetto a partire dal secondo anno successivo alla data di decorrenza e in genere scade al quinto anno. La copertura può essere estesa a 10 anni con inserimento di una tabella di degrado dal sesto al decimo anno.
- È necessario prevedere un controllo tecnico in corso d’opera eseguito da un organismo di tipo A accreditato ACCREDIA.

Superbonus 110% - POLIZZA GARANZIA DI FORNITURA

- L’oggetto della garanzia riguarda esclusivamente gli impianti tecnici (elettrico, termico, idrico, ascensori e piattaforme elevatrici, ecc …) che fanno parte dell’appalto
- Le opere edili sono escluse
- Copre i danni materiali e diretti a impianti, componenti e macchine causati da errori di calcolo, errori di progettazione, difetti di fusione, vizi di materiale, errori di fabbricazione, errori di montaggio
- Viene sottoscritta alla fine dei lavori e decorre dalla data risultante dal verbale di presa in consegna sottoscritto dal Committente o dalla data di collaudo con esito positivo
- La durata massima della copertura è di norma pari a 24 mesi

Superbonus 110% - POL. DEC.LE POSTUMA INDENNITARIA

- Copre i danni materiali e diretti all'opera causati da: rovina totale dell'opera, gravi difetti che compromettono in maniera certa ed attuale la stabilita dell'opera, accertato ed attuale pericolo di rovina dell'opera
- Viene sottoscritta all'inizio dei lavori incassando un premio di compromesso e decorre dalla data risultante dal certificato di ultimazione dei lavori. La durata della copertura e di 10 anni
- È utile esclusivamente se l'intervento prevede anche opere di tipo strutturale
- È possibile attivare estensioni di garanzia come, ad esempio, ≪impermeabilizzazioni delle coperture≫, ≪pavimenti e rivestimenti interni≫, ≪intonaci e rivestimenti esterni≫
- È necessario prevedere un controllo tecnico in corso d'opera eseguito da un organismo di tipo A accreditato ACCREDIA

Superbonus 110% - POL. FIDEIUSSORIA DEFINITIVA

GRID PARITY 2

- Garantisce il Committente dei lavori (l'Assicurato) a fronte degli obblighi assunti dall'appaltatore (il Contraente) di corretta, tempestiva e regolare esecuzione dei lavori
- Indennizza il Committente per i maggiori costi (diretti) che il medesimo debba sostenere allorché, in caso di inadempimento dell'appaltatore, debba rivolgersi ad altro operatore per la regolare esecuzione dei lavori
- Viene sottoscritta all'inizio dei lavori e per una durata pari a quella prevista per l'esecuzione: possono essere previste proroghe automatiche in caso di ritardo dei lavori
- Ha efficacia fino al termine dei lavori e si svincola con il collaudo o con il certificato di asseverazione che attesti il raggiungimento dei requisiti utili a ottenere l'Ecobonus;
- Deve essere espressamente prevista dal contratto d'appalto sottoscritto tra appaltatore e committente.

- ✓ **TASSO INDICATIVO 1%**
- ✓ **IMPORTO MASSIMO DI NORMA GARANTITO 15% LAVORI**
- ✓ **DURATA MINIMA 6 MESI + PROROGHE**

Superbonus 110% - POL. FIDEIUSSORIA DI MANUTENZIONE

- Garantisce il committente a fronte degli obblighi assunti dall'appaltatore di corretta e regolare esecuzione degli interventi di manutenzione
- Indennizza il committente dei costi (diretti) che il medesimo documenterà di avere sostenuto per affidare il servizio di manutenzione ad altri operatori in caso di mancato adempimento da parte dell'appaltatore
- È sottoscritta al collaudo degli interventi e per una durata pari a quella prevista dal contratto (fino a 5 anni dall'ultimazione degli interventi e loro regolare collaudo)
- Perché sia rilasciata, deve essere espressamente prevista dal contratto di manutenzione sottoscritto tra appaltatore e committente.

- ✓ **TASSO INDICATIVO 1%**
- ✓ **IMPORTO MASSIMO GARANTITO 10% DELL'IMPORTO DEL CORRISPETTIVO PREVISTO NEL CONTRATTO D'APPALTO**
- ✓ **DURATA 5 ANNI SCADENZA FISSA**
- ✓ **PREMIO ANTICIPATO PER LA DURATA**

Superbonus 110% - POL. FIDEIUSSORIA DI PERFORMANCE

- Garantisce il Committente dei lavori a fronte degli obblighi assunti dall'appaltatore di raggiungimento di tutte le condizioni previste dalle norme per l'effettivo riconoscimento dell'Ecobonus (p.es., il corretto rilascio delle certificazioni/ulteriori documenti previsti dalle norme e da rilasciarsi da parte dei professionisti/tecnici)
- Indennizza il Committente per l'eventuale perdita derivante dal mancato ottenimento dell'Ecobonus (e, conseguentemente, del mancato riconoscimento della detrazione fiscale del 110%)
- Prevede che, in caso di pagamento dell'indennizzo, il fideiussore possa rivalersi nei confronti dell'appaltatore e nei confronti degli eventuali ulteriori soggetti responsabili del danno
- il diritto al pagamento dell'indennizzo potrà essere eventualmente ceduto all'eventuale finanziatore, fermo restando che, in ogni caso, è esclusa la cessione a terzi del diritto all'escussione della garanzia fideiussoria

- ✓ **TASSO INDICATIVO 2%**
- ✓ **IMPORTO MASSIMO GARANTITO 20% DEI COSTI COLLEGATI AI LAVORI**
- ✓ **DURATA MINIMA 6 MESI + PROROGHE**

GRID PARITY 2

RCT/RCO IMPRESA EDILE E DI INSTALLAZIONE

- Si tratta della classica copertura di cui devono essere normalmente dotate le imprese edili e di impiantistica
- Rischi e quotazioni come da prassi

RCP ASSEVERATORE

L'asseverazione è la dichiarazione solenne, avente valore di atto pubblico, rilasciata da un professionista abilitato che attesta il rispetto dei requisiti tecnici previsti dai decreti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi realizzati.

I tecnici abilitati devono stipulare una polizza di assicurazione per la responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500 mila Euro

➔ **Polizza su 'singola opera'**

Dedicata ai professionisti che richiedono una copertura specifica sull'opera oggetto di asseverazione per non intaccare il massimale della loro polizza di RC professionale.

Questa soluzione consente di avere un massimale sempre adeguato all'importo dell'asseverazione e una garanzia di ultrattività decennale. Può essere anche estesa alla copertura dei danni da progettazione e Direzione Lavori.

➔ **Polizza RCP 'dedicata'**

Questa soluzione, diversa da quella che assomma in un unico importo per tutto lo spettro di prestazioni professionali svolte dal contraente, prevede un massimale "a consumo" a valere per l'intera durata della polizza, riservato all'attività di asseverazione per l'ottenimento del "Superbonus 110%" e che non può essere eroso da eventuali sinistri originati dalle altre attività professionali.

GRID PARITY 2

Il caso concreto di una primaria Compagnia assicuratrice

Polizza su singola opera: solo perdite pecuniarie

- Massimale € 500.000 (massimali maggiori rischio Riservato Direzione)
- Tasso lordo per mille su importo lavori: 2,20
- Premio minimo lordo: €500,00
- Asseverazione: Scoperto/Franchigia €3.000
- Durata pari a quella dei lavori

Polizza su singola opera: perdite pecuniarie + progettazione + direzione lavori

- Massimale €500.000 (massimali maggiori rischio Riservato Direzione)
- Tasso lordo pro-mille su importo lavori 3,00
- Premio minimo lordo €700,00
- Asseverazione: Scoperto/Franchigia €3.000
- Progettazione e/o Direzione Lavori: Scoperto/Franchigia €3.000
- Durata pari a quella dei lavori

Polizza RC Professionale su intera attività con estensione Superbonus

- Massimale €500.000: premio €300 no postuma / 650 con postuma
- Massimale €1.000.000: premio €600 no postuma /€.350 con postuma
- Massimale > €1.000.000 Riservato Direzione

Superbonus 110% - ACQUISTO CREDITO D'IMPOSTA

- Relativamente all'acquisto del credito di imposta, il mercato propone differenti condizioni:
- Privati e Condomini: pagamento da 95 a 102€ ogni 110€ di credito di imposta maturato (pari a circa il 86-93% dell'importo).
- Imprese: pagamento di 94 a 100€ ogni 110€ di credito di imposta maturato (pari a circa l'83-91% dell'mporto)

Ai sensi del Decreto Rilancio e ss. ii. e mm., i soggetti che negli anni 2021 e 2022 sosterranno spese per gli interventi elencati possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di sostenimento delle spese, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. "sconto in fattura"). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui il contribuente sostenga una spesa pari a 30.000 euro alla quale corrisponde una detrazione pari a 33.000 euro (110 per cento), a fronte dello sconto applicato in fattura pari a 30.000 euro, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 33.000 euro.

b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi intermediari creditizi e finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Superbonus 110% - ACQUISTO CREDITO D'IMPOSTA

GRID PARITY 2

INTERVENTO	SPESE	LIMITI DETRAZIONE	% DETRAZIONE
Riqualificazione energetica	Isolamento termico superfici opache	**30 - 50k€** 50k€ (edifici unifamiliari) 40€k (edifici da 2 a 8 unita) 30€k (edifici piu di 8 unita)	110%
	Impianti climatizzazione su parti comuni	**15 - 30k€** 30k€ (edifici unifamiliari) 20€k (edifici fino a 8 unita) 15€k (edifici con piu di 8 unita)	110%
	Altre opere1 (eseguite congiuntamente ad interventi sopra)	**30 - 100k€**	
Misure anti-sismiche	Misure antisismiche in zone pericolose	96k€	110%
Installazione impianti ecosostenibili	Installazione impianti fotovoltaici	48k€	
	Infrastrutture ricarica veicoli elettrici	3k€	
Ristrutturazione edilizia	Manutenzione ordinaria / straordinaria	96k€	50
	Altre opere di restauro / ristrutturazione	96€k	50

CARATTERISTICHE PIÙ RICORRENTI

Forma tecnico-contrattuale: Anticipazione bancaria vincolata alla cessione dei crediti d'imposta

Tipo tasso: fisso

Percentuale di norma anticipabile: 70% dell'importo dei lavori

Capitale erogabile: senza limiti

Durata massima singola anticipazione: 17 mesi

Durata massima linea di credito: 24 mesi

Massimo 3 anticipi per appalto:

- inizio lavori (su presentazione contratto appalto)
- 1° SAL (su presentazione fatture)
- 2° SAL (su presentazione fatture)

Target market: imprese che eseguono i lavori dai quali si generano crediti d'imposta cedibili

Requisiti: Cessione del credito d'imposta con impegno di acquisto.

CARATTERISTICHE PIÙ RICORRENTI

Forma tecnico-contrattuale: finanziamento chirografario
Tipo tasso: fisso

Percentuale massima anticipabile: 100% dell'importo dei lavori (da cui sono esclusi gli interessi, a carico del cliente).

Capitale erogabile: min. € 50.000 Max fino a € 250.000

Erogazione: unica su presentazione del contratto

Durata massima di utilizzo/preammortamento: 18 mesi

Durata massima di ammortamento: 72 mesi

Piano di ammortamento: nel periodo di utilizzo vengono pagati gli interessi di preammortamento sul capitale erogato.

Target market: Consumatori che non optano per lo sconto in fattura.

Requisiti: Cessione del credito d'imposta con impegno di acquisto.

GRID PARITY 2

CARATTERISTICHE PIÙ RICORRENTI

Forma tecnico-contrattuale: Finanziamento chirografario
Linea di credito: una nuova linea di credito con erogazione unica, una nuova linea di credito a SAL.

Tipo tasso: fisso

Percentuale massima anticipabile: 100% dell'importo dei lavori

Capitale erogabile: min. € 50.000, Max. 5.000.000 €

Erogazione: unica o a SAL

Preammortamento: Erogazione unica 17 mesi; Erogazione a Sal: 17 mesi

Durata: tra 18 e 120 mesi

Piano di ammortamento: nel periodo di utilizzo vengono pagati gli interessi di preammortamento sul capitale erogato.

Target market: Condomini che optano per la cessione del credito

Requisiti: Impegno di cessione del credito d'imposta

Superbonus 110% - CHECKLIST FIDEIUSSIONI

GRID PARITY 2

- ✓ Ultimi due bilanci/situazioni patrimoniali del Contraente delle polizze
- ✓ Contratto d'appalto tra il committente e l'impresa esecutrice o il General Contractor contenente le richieste delle garanzie fideiussorie
- ✓ Cronoprogramma lavori
- ✓ Capitolato speciale d'appalto
- ✓ Capitolato lavori agevolabili Ecobonus (e relativi importi) opportunamente certificato dal progettista
- ✓ Copia polizza RC progettista/certificatore
- ✓ Copia del contratto (preliminare) di cessione del credito

Superbonus 110% - CHECKLIST ENGINEERING

GRID PARITY 2

Documenti per singolo intervento:

- ✓ relazione tecnica con descrizione dettagliata dei lavori
- ✓ Importo dei lavori con suddivisione tra parte edile e parte impiantistica
- ✓ Computo metrico estimativo
- ✓ Durata dei lavori
- ✓ Informazioni sull'impresa che esegue i lavori; se si tratta di General Contractor viene richiesto di specificare subappaltatori sono imprese fiduciarie e selezionate con criteri di qualità
- ✓ Contratto tra il committente e l'impresa esecutrice o il General Contractor, se presente
- ✓ Questionario Postuma indennitaria (se Sismabonus)

Documenti per più di un intervento:

- ✓ Un contratto "tipo" stipulato dal General Contractor con i committenti e anche un contratto "tipo" stipulato tra il General Contractor e le imprese esecutrici;
- ✓ Documentazione relativa ad un intervento "tipo"

Superbonus 110% - CHECKLIST FIN.MENTO AZIENDA 1/3

GRID PARITY 2

Azienda

- ✓ Richiesta di finanziamento
- ✓ Modulo richiesta di utilizzo Anticipo contratti –Superbonus e altri bonus fiscali, Art. 119 e 121, L. 17 luglio 2020 n. 77
- ✓ Foglio Informativo Anticipo Contratti per interventi di ristrutturazione edilizia Art. 119 e 121, L. 17 luglio 2020 n. 77
- ✓ Modulo informativa per accesso sistemi informazioni creditizie
- ✓ Modulo Privacy Banca
- ✓ Specimen firme Banca
- ✓ Dichiarazione di appartenenza a Gruppi Societari

Documentazione della società

- ✓ Ultimo UNIEMENS disponibile e DURC aggiornato
- ✓ Visura camerale aggiornata (Max 3 mesi)
- ✓ Atto costitutivo e statuto
- ✓ Verbale attribuzione cariche e poteri

GRID PARITY 2

Documentazione sugli esponenti con poteri di firma

- ✓ Codice fiscale e documento d'identità del legale rappresentante richiedente
- ✓ Codice fiscale e documento d'identità dei soggetti aventi poteri di firma e/o titolari effettivi della Società
- ✓ Modulo integrazione dati soggetti aventi poteri di firma

Documentazione economica

- ✓ Situazione aggiornata finanziamenti e affidamenti banche
- ✓ Dettaglio patrimoniale immobiliare con relativi gravami, ove esistenti

Società di capitali

- ✓ Situazione patrimoniale ed economica di periodo aggiornata, e comunque non antecedente i tre mesi, debitamente sottoscritta

Superbonus 110% - CHECKLIST FIN.MENTO AZIENDA 3/3

GRID PARITY 2

Società di persone

- ✓ Se società in contabilità semplificata: ultimi 2 modelli Unico con ricevuta di presentazione all'Agenzia delle Entrate
- ✓ Se società in contabilità ordinaria: ultimi due 2 modelli Unico completo di IRAP, IVA e ricevute di presentazione all'Agenzia delle Entrate
- ✓ Bilancio di verifica 2020 sottoscritto, completo di C/Economico e Stato Patrimoniale se in contabilità ordinaria
- ✓ Situazione patrimoniale ed economica di periodo sottoscritta aggiornata e comunque non antecedente i tre mesi

Altri documenti

- ✓ Copia ultimi due pagamenti F24

Superbonus 110% - CHECKLIST FIN.NTO CONDOMINIO 1/2

GRID PARITY 2

Condomini

- ✓ Richiesta finanziamento (a cura dell'amministratore)
- ✓ Presentazione/relazione dell'amministratore sulla composizione del condominio
- ✓ Elenco dei condomini con ripartizione in millesimi
- ✓ Regolamento condominiale
- ✓ Codice fiscale condominio
- ✓ Documenti dell'amministratore
- ✓ Verbale nomina dell'amministratore o sua conferma
- ✓ Verbale di approvazione dell'ultimo rendiconto (consuntivo) di spese e successivo preventivo di spesa nei quali non risultino ritardi nel pagamento di rate condominiali da parte di condomini che rappresentino oltre il 20% dei millesimi e comunque nessun ritardo che superi le 4 rate.
- ✓ Copia della delibera assembleare che autorizza la spesa, sottoscritta da parte dell'Amministratore e del Presidente dell'Assemblea a conferma della conformità con l'originale.

Superbonus 110% - CHECKLIST FIN.NTO CONDOMINIO 2/2

GRID PARITY 2

- ✓ Copia eventuale dell'atto negoziale: in caso di ripartizione delle spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ivi compreso l'esenzione totale o parziale per taluni condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.
- ✓ Copia delibera richiesta di finanziamento: la delibera deve essere assunta dalla maggioranza dei condomini che partecipano all'assemblea e che rappresentano almeno i 501 millesimi del valore complessivo dell'immobile e deve prevedere la delega o il mandato all'amministratore a richiedere il finanziamento.
- ✓ Autorizzazione all'Amministratore a svolgere tutte le attività connesse all'apertura del conto e alla richiesta di finanziamento per l'importo e la durata del finanziamento richiesto. La delibera deve riportare l'elenco dei condomini che aderiscono e che non partecipano al finanziamento
- ✓ Conferma scritta da parte dell'amministratore attestante la mancata opposizione da parte di alcun condomino alla delibera assembleare, datata e sottoscritta 30 giorni dopo l'avvenuta a ricezione del verbale di delibera da parte dei Condòmini assenti, trascorsi altri 10 giorni per l'arrivo della missiva cartacea.
- ✓ Contratto firmato dal General Contractor e dall'amministratore

Superbonus 110% - CHECKLIST FINANZIAMENTO PRIVATI

GRID PARITY 2

- ✓ Richiesta affidamento
- ✓ Privacy Banca e Modulo informativa sui sistemi informazioni creditizie Banca debitamente compilati e firmati
- ✓ Documento d’identità e tessera sanitaria fronte/retro
- ✓ Ultime 2 buste paga/cedolini pensione Ultimi 2 CUD Ultime 2 dichiarazioni dei redditi + invio telematico Dichiarazione sostitutiva dello stato di residenza e famiglia
- ✓ Ultimi 2 moduli F24 relativi al pagamento delle tasse annuali
- ✓ Se esercente professione, certificato attribuzione partita IVA e iscrizione albo, ove richiesta

Superbonus 110% - CHECKLIST CESSIONE ECOBONUS 1/3

GRID PARITY 2

- ✓ Anagrafica Cliente (Condominio, singolo condomino, amministratore condominio o condomino incaricato)
- ✓ Titolo giuridico di possesso/detenzione dell'immobile;
- ✓ Dichiarazione del proprietario dell'immobile di consenso all'esecuzione dei lavori (laddove l'intervento è effettuato dal detentore dell'immobile);
- ✓ Prova dell'inesistenza di restrizioni edilizie per l'esecuzione di interventi «trainanti»;
- ✓ Autodichiarazione del Beneficiario circa il rispetto del limite massimo di due unità immobiliari (non situate in condominio) per l'accesso al Ecobonus 110%.
- ✓ Dichiarazione sostituiva comprovante che l'immobile non è detenuto nell'ambito di attività di impresa/professionale;
- ✓ Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che le spese sostenute/da sostenere per i lavori agevolabili sono/saranno a proprio carico (assenza di eventuali contributi).

Superbonus 110% - CHECKLIST CESSIONE ECOBONUS 2/3

GRID PARITY 2

- ✓ Dichiarazione sulla conformità dei documenti consegnati/caricati in copia rispetto all'originale;
- ✓ Visura Catastale/Domanda di accatastamento se l'immobile non è ancora censito;
- ✓ Delibera assembleare/Regolamento condominiale/Tabella millesimale (per interventi su parti comuni);
- ✓ Contratto di fornitura/d'opera/d'appalto; Fattura/e bonifici «parlanti» degli interventi agevolati, con evidenza dell'esercizio dell'opzione "Sconto in fattura" laddove esercitata (anche in relazione ad eventuali SAL);
- ✓ Titoli abilitativi/Autorizzazioni/Relazione tecnica da depositare in comune di cui all'art. 8, co. 1, Dlgs n. 192/2005;
- ✓ Documentazione comprovante il sostenimento di ulteriori oneri accessori agli interventi agevolati;
- ✓ APE ante-post intervento, asseverazione tecnica e attestazione di congruità economica rilasciata dal tecnico abilitato

Superbonus 110% - CHECKLIST CESSIONE ECOBONUS 3/3

GRID PARITY 2

- ✓ Estremi della polizza assicurativa dell'asseveratore;
- ✓ Copia della documentazione trasmessa all'ENEA e ricevuta contenente il codice identificativo;
- ✓ Contratto di cessione del credito d'imposta;
- ✓ Comunicazione dell'opzione di sconto o cessione trasmessa all'Agenzia delle Entrate; Ricevuta che attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, della Comunicazione;
- ✓ Dichiarazione di abilitazione del professionista che ha rilasciato il visto di conformità;
- ✓ Estremi della polizza RC professionale
- ✓ Documentazione comprovante la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile;
- ✓ Analisi preventiva e fattibilità (salto 2 classi) e scheda informativa dell'intervento;
- ✓ Certificazione, ove necessaria, del fornitore attestante qualità e rispetto dei requisiti tecnici del prodotto;
- ✓ Certificato del software utilizzato per la redazione dell'APE;
- ✓ Libretto dell'impianto

Superbonus 110% - CHECKLIST CESSIONE SISMABONUS

- ✓ Dichiarazione di abilitazione del professionista che ha rilasciato il visto di conformità;
- ✓ Estremi della polizza RC professionale.
- ✓ Documentazione comprovante la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile;
- ✓ Verifica dei requisiti dei professionisti che hanno redatto il progetto, del Direttore dei Lavori e del Collaudatore (verifica di iscrizione all'Albo e regolarità degli obblighi formativi);
- ✓ Titoli abilitativi/Autorizzazioni/Relazione tecnica da depositare in comune di cui all'art. 8, co. 1, Dlgs n. 192/2005;
- ✓ Progetto strutturale;
- ✓ Abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori;
- ✓ Asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato e attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato come asseverato dal progettista;
- ✓ Estremi della polizza assicurativa dell'asseveratore;

Referenze

GRID PARITY 2

Riferimenti

GRID PARITY 2

GRID PARITY 2 srl

Via di Settebagni, 390
00139 Roma
Italy

Tel +39 06 81171754
Mob +39 335 477894

n.dicicco@gridparity2.eu
v.u.vavalli@gridparity2.eu
info@gridparity2.eu

www.gridparity2.eu