

a cura dell'avv. Gennaro Guida
gennaro.guida@email.it
www.guidiuris.com



**Le opportunità dell' Ecobonus e Sismabonus per un
edilizia sicura ed energeticamente efficiente**

sabato 7 aprile 2018 ore 10.00 ~ EnergyMed Napoli



ANACI



a cura dell'avv. Gennaro Guida
gennaro.guida@email.it
www.guidiuris.com



L'amministratore di Condominio: tra promozione degli interventi edilizi e adempimenti amministrativi





A pop art illustration featuring two stylized faces. On the left, a profile of a face with red lips is shown. On the right, a face with large, expressive eyes and yellow hair is shown. A white speech bubble with a black outline is positioned between them, containing the text 'AMMINISTRATORE = INFLUENCER'. The background is red with a white polka-dot pattern.

AMMINISTRATORE

=

INFLUENCER



SI INIZIA A RAGIONARE



SI INIZIA A RAGIONARE

ristrutturazione edilizia

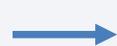
INVESTIMENTO



RENDIMENTO



1. risparmio
2. sicurezza
3. comfort



FINANZIAMENTO



cessione del credito

fiscale

spese di energia

bonus ristrutturazioni (50%)

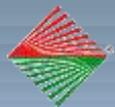
ecobonus (65% - 70% - 75%)

sismabonus (75% - 80% - 85%)

riduzione del rischio sismico

efficientamento energetico





IL PROCESSO DECISIONALE

1^a ASSEMBLEA

*Nomina di un tecnico
qualificato*

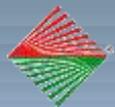


An illustration on a green background featuring two stylized characters. On the left, a man with blonde hair, wearing a black suit and a red tie, is smiling and holding a document. On the right, a man with dark hair and a mustache, wearing a blue suit, has a serious expression. The background is decorated with various business-related icons: a lightbulb, a dollar sign, a plus sign, a smartphone, a mouse cursor, a calculator, and a money bag. A blue arrow-shaped box points to the administrator, and a larger blue box contains text describing the contract process.

L'AMMINISTRATORE

*stipula il contratto
d'incarico professionale
con il tecnico scelto
dall'assemblea*





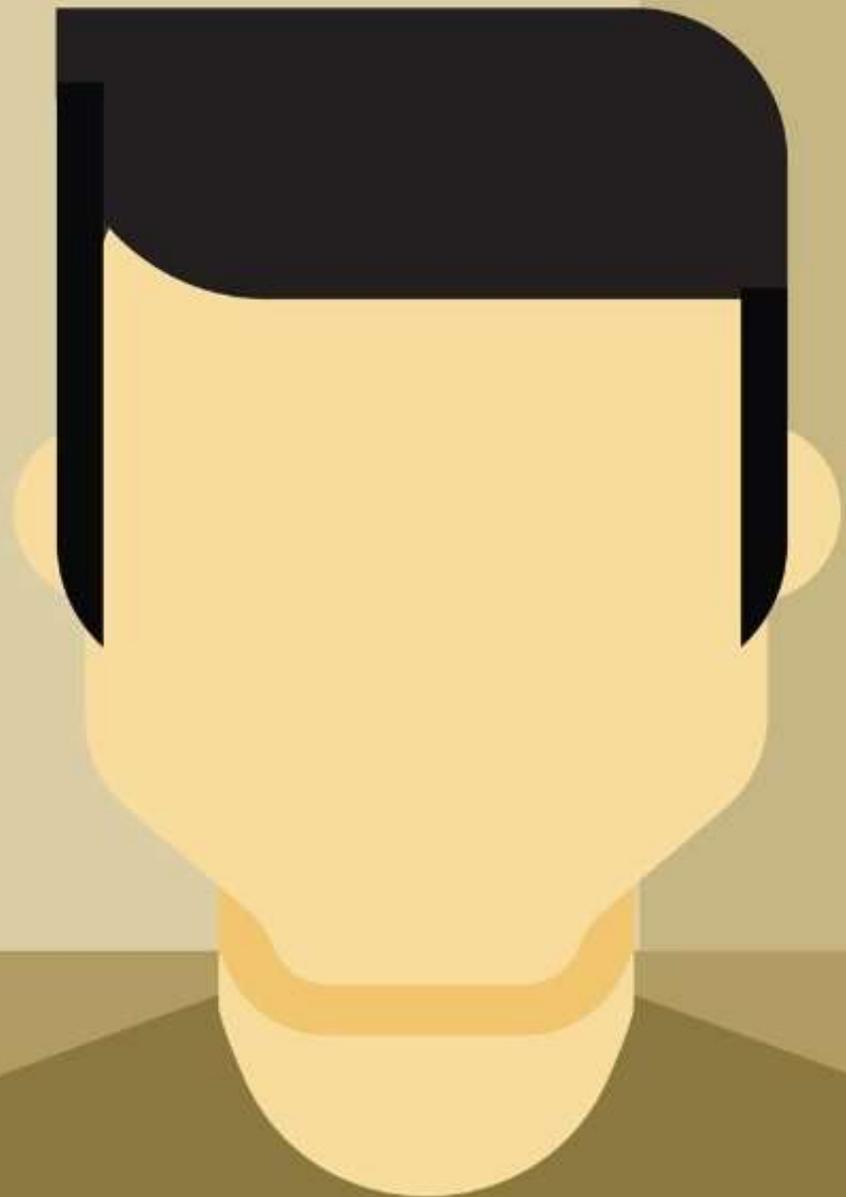
IL PROCESSO DECISIONALE

2^a ASSEMBLEA

*esame della perizia,
approvazione della
tipologia dell'intervento*

1^a TIPOLOGIA DI INTERVENTO:
*finalizzata al contenimento dei
consumi energetici*

2^a TIPOLOGIA DI INTERVENTO:
*finalizzata alla riduzione del
rischio sismico*

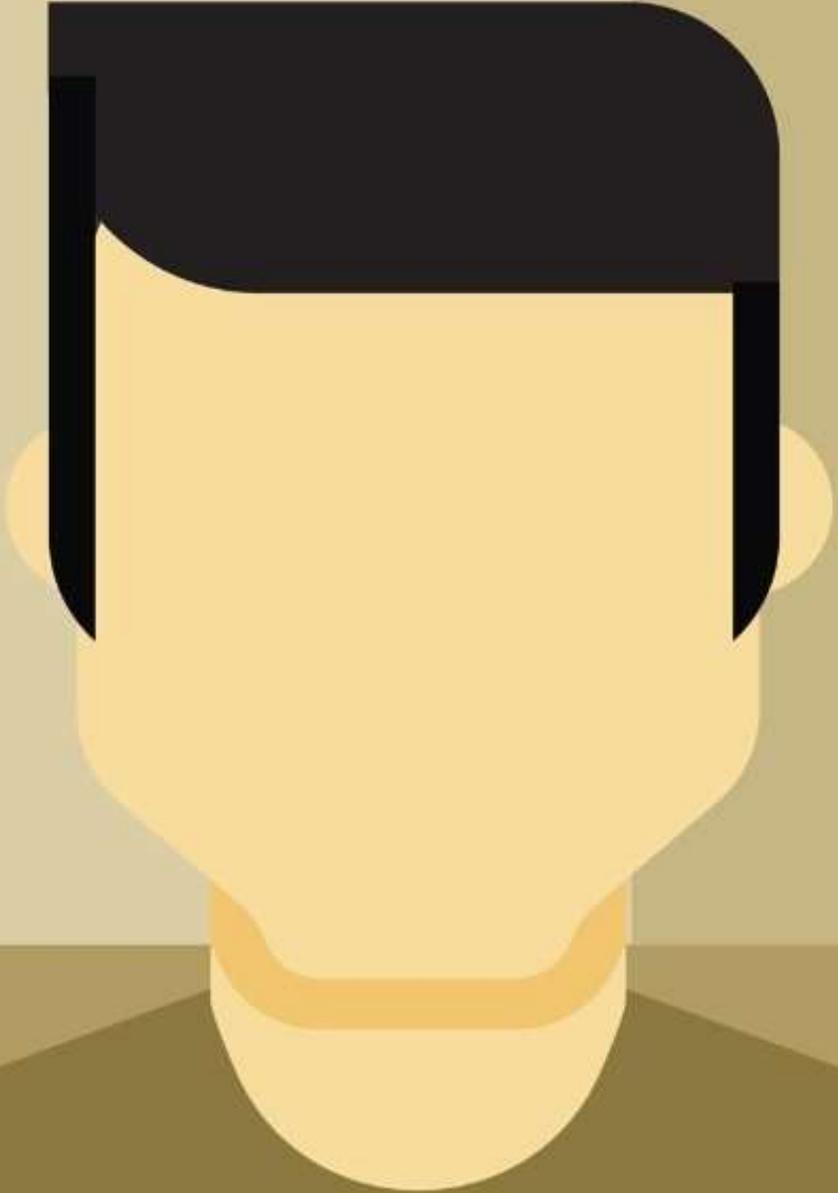


Obblighi del progettista

- D.P.R. 3 giugno 2001 n. 380
- D.LGS. 19 agosto 2005 n. 192, art. 8, co. 1, che prescrive la relazione tecnica
- D.M. 26 giugno 2015 di approvazione degli schemi di relazione tecnica, requisiti min., APE

relazione tecnica di progetto
*attestante la rispondenza
alle prescrizioni per il
contenimento del consumo
di energia degli edifici e dei
relativi impianti termici*

1^a TIPOLOGIA DI INTERVENTO



IN CASO DI RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI

valutazione di fattibilità

tecnica, ambientale ed economica per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza come ad esempio:

1. sistemi di fornitura di energia rinnovabile
2. cogenerazione
3. teleriscaldamento e teleraffrescamento,
4. pompe di calore e sistemi di monitoraggio.

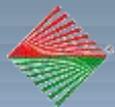
1^a TIPOLOGIA DI INTERVENTO



Obblighi del progettista

- D.P.R. 3 giugno 2001 n. 380
- D.M. 28 febbraio 2017 n. 58
- D.M. 7 marzo 2017 n. 65 di approvazione delle linee guida (all. A) e dello schema di asseverazione (all. B)

progetto dell'intervento
*asseverazione della **classe di rischio** dell'edificio precedente l'intervento e quella **conseguibile** dopo dell'intervento progettato*

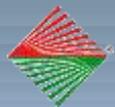


IL PROCESSO DECISIONALE

3^a ASSEMBLEA

*approvazione del progetto
e del contratto d'appalto*



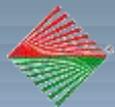


IL PROCESSO DECISIONALE

4^a ASSEMBLEA

*espletamento della gara
d'appalto tra imprese
qualificate*





IL PROCESSO DECISIONALE

5^a ASSEMBLEA

approvazione del bilancio preventivo dei lavori e del relativo piano di riparto

nomina di altre figure professionali - tecniche



L'AMMINISTRATORE

*stipula il contratto
d'appalto con l'impresa
prescelta dall'assemblea*

*stipula il contratto d'opera
con gli altri professionisti*





L'AMMINISTRATORE

*comunica all'ASL
se richiesto dalla legge*

*presenta la SCIA ed il
progetto al Comune*

*sottoscrive il verbale di
consegna dei lavori*

*effettua i pagamenti con
bonifico bancario*



IL CASO DELLA CESSIONE DEL CREDITO

IL CONDOMINO CEDENTE

se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera

comunica all'amm.re del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e l'accettazione



IL CASO DELLA CESSIONE DEL CREDITO

L'AMMINISTRATORE

*entro il 28 febbraio comunica
all'Agenzia delle Entrate*

- *accettazione e i dati del cessionario*
- *l'ammontare del credito*
- *quota spettante al cedente*
- *quota parte non ceduta*

*certifica al condòmino la quota
spettante + prot. telematico*



L'AMMINISTRATORE

*entro il 28 feb. comunica
all'anagrafe tributaria i
dati relativi agli interventi*

*certifica la quota per le
detrazioni fiscali*

*riceve il verbale di
ultimazione dei lavori
ed il certificato di collaudo*





L'AMMINISTRATORE

PER L'ECOBONUS

ECOBONUS +
SISMABONUS

deve acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento

deve acquisire la dichiarazione di rispondenza alle leggi in tema di sicurezza e di efficienza energetica di tutti gli interventi realizzati

deve acquisire l'APE dell'intero edificio, ante e post intervento





L'AMMINISTRATORE

PER L'ECOBONUS

**ECOBONUS +
SISMABONUS**

deve acquisire l'acquisire gli APE di ogni singola unità immobiliare

deve trasmettere all'ENEA tramite il sito finanziaria2018.enea.it «Scheda descrittiva dell'intervento» entro 90 gg. dalla fine dei lavori

deve conservare la ricevuta (CPID) dell'invio effettuata all'ENEA





L'AMMINISTRATORE

PER IL SISMABONUS

deve acquisire l'asseverazione di cui all'Allegato B al DM 28.02.17 n. 58 che attesti la classe di rischio di appartenenza prima e dopo

deve acquisire la dichiarazione di rispondenza alle leggi



ALTRI ADEMPIMENTI IMPORTANTI

Edifici in condominio sottoposti
a ristrutturazioni importanti

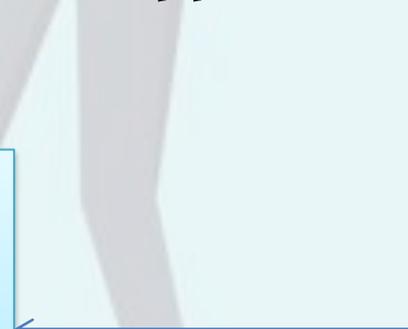


FINE LAVORI



L'amministratore
(*rappr.te dei proprietari*)

1. Attestato di Prestazione Energetica
(*tecnico abilitato ed indipendente*)
2. rilascio del Certificato di Agibilità
(*progettista e direttore dei lavori*)



RISCHIO SANZIONI

**L'amministratore di condominio
deve far produrre l'APE**

*È responsabile di
tutti i depositi
presso gli enti*

VIOLAZIONE

SANZIONE AMMINISTRATIVA:

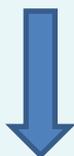
1. non inferiore a €. 3.000,00
2. non superiore a €. 18.000,00

RISCHIO SANZIONI

Professionista qualificato



1. *Relazione tecnica di progetto senza rispetto degli schemi e delle modalità*
2. *Attestato di prestazione energetica senza rispetto dei criteri e delle metodologie*



SANZIONE AMMINISTRATIVA:

1. non inferiore a €. 700,00
2. non superiore a €. 4.200,00

Direttore dei lavori



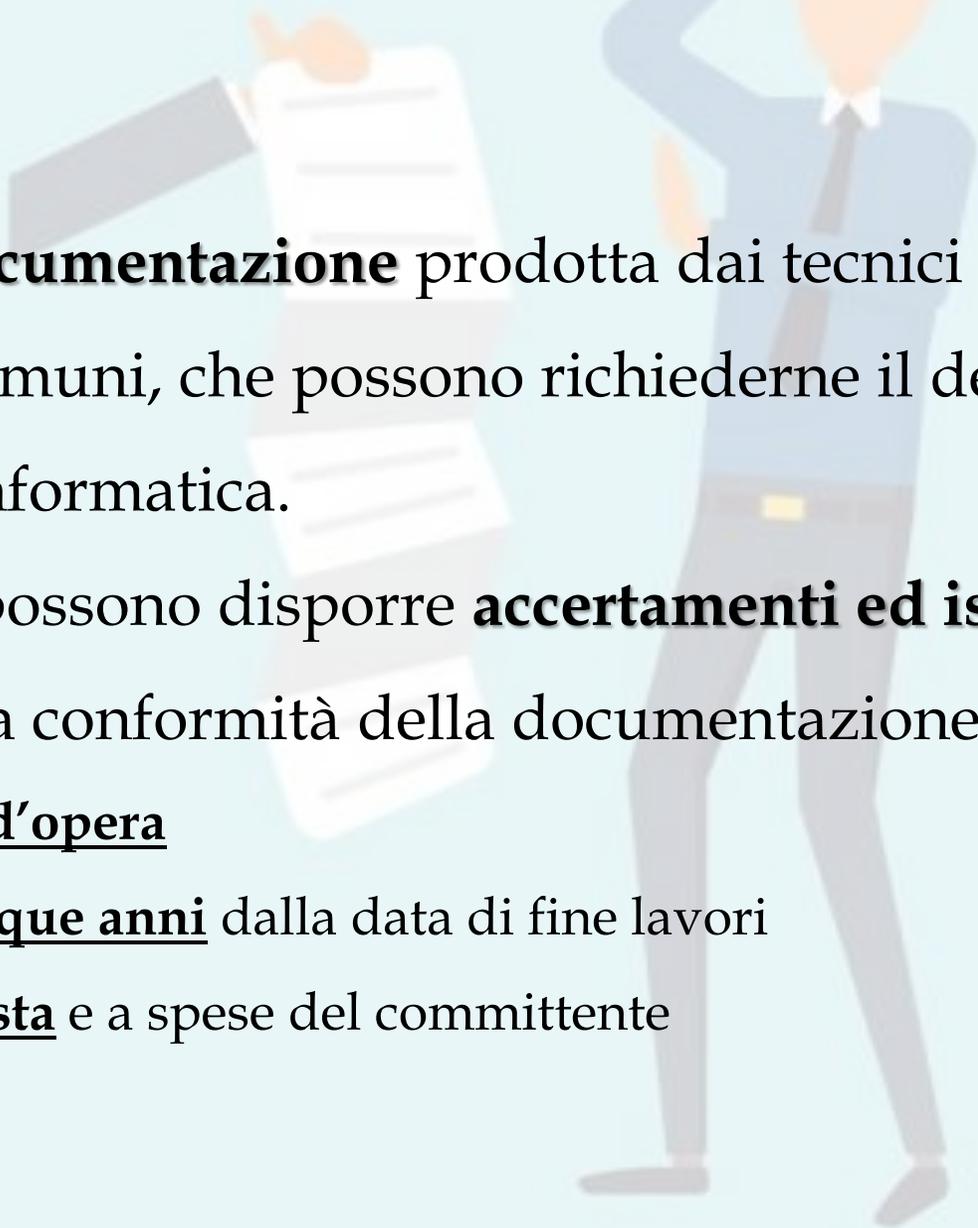
1. *Omissione di presentazione al Comune:*
 - Asseverazione di conformità delle opere
 - Attestato di qualificazione energetica



SANZIONE AMMINISTRATIVA:

1. non inferiore a €. 1.000,00
2. non superiore a €. 6.000,00

IL RUOLO DEI COMUNI

- 
1. Tutta la **documentazione** prodotta dai tecnici è conservata presso i Comuni, che possono richiederne il deposito anche in modalità informatica.
 2. I Comuni possono disporre **accertamenti ed ispezioni** per verificare la conformità della documentazione progettuale:
 1. in corso d'opera
 2. entro cinque anni dalla data di fine lavori
 3. su richiesta e a spese del committente