



Riqualificazione energetica dei condomini

Illustrazione delle agevolazioni provinciali per la riqualificazione energetica

Art. 14 bis della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 20 «legge provinciale sull'energia»
Deliberazione Giunta Provinciale n. 846 di data 20 maggio 2016 e n. 1640 di data 23 settembre 2016

Aggiornamento Dicembre 2017



APIAE

A CHI SI RIVOLGONO I BENEFICI

Ai condomìni relativi ad edifici con le seguenti caratteristiche:

- a) almeno 5 unità immobiliari di categoria catastale “A”**

- b) volume riscaldato relativo alle predette unità immobiliari di categoria “A” pari almeno al 50% del volume riscaldato complessivo dell'edificio interessato alla riqualificazione**

- c) dotati di amministratore condominiale**

- d) titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio anteriore all'entrata in vigore del DPR 412/1993 (14 ottobre 1993)**

- e) situati nel territorio della Provincia di Trento**



REGOLE GENERALI

Domande presentate ad APIAE (pec/ a mano/ racc.)

***documentazione allegata domanda
- scheda dimostrativa requisiti/scheda descrittiva***

istruttoria in ordine cronologico

***spese post domanda, sostenute dal condominio,
regolarmente quietanzate***

<http://www.provincia.tn.it>



PER CHE COSA SI CHIEDONO I CONTRIBUTI

- A) diagnosi energetica e verifica stato di salute del condominio**
- B) progettazione ed assistenza tecnica (oltre ad oneri straordinari amministratore e altre consulenze tecniche funzionali)**
- C) interessi relativi a mutuo contratto dal condominio con banche convenzionate per finanziare l'intervento complessivo**
- D)**



PER CHE COSA SI CHIEDONO I CONTRIBUTI

...

D) Contributi per imprese (o altri soggetti fornitori) su interessi di mutuo con banche convenzionate per anticipo del credito derivante da detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali ...



SCHEDA A): diagnosi energetica e verifica stato di salute del condominio

Caratteristiche diagnosi energetica:

- **effettuata da tecnici abilitati all'esercizio della professione**
- **contenuti minimi (in sintesi)**
 - **analisi fabbisogno energetico ante/post interventi**
 - **individuazione degli interventi di miglioramento energetico,**
 - **criticità, verifica dello stato di salute con eventuali interventi complementari,**
 - **stima dei costi interventi su parti comuni/condominio e su parti private,**
 - **classificazione dell'intervento**
- **redatta con riferimento alle norme della serie UNI CEI EN 16247 e della serie UNI/TS 11300**



SCHEDA A): diagnosi energetica e verifica stato di salute del condominio

LIMITI DI SPESA AMMISSIBILE:

euro 200 per ogni unità immobiliare riscaldata (fino a 20 unità);
euro 150 " (da 20 unità a 40 unità);
euro 100 " (oltre 40 unità);

Limite massimo complessivo: euro 8.000

Limite minimo complessivo: euro 600

Unità
immobiliari (N.)

10

SCHEDA A): diagnosi energetica e verifica stato di salute del condominio

CONTRIBUTO:

50% della spesa

+ ulteriore 50% se entro 18 mesi viene presentata domanda di cui alla scheda B) per i lavori (o parte) previsti in diagnosi
(liquidabile al termine dei lavori)

TERMINI DI COMPLETAMENTO/RENDICONTAZIONE:

6 mesi (dalla comunicazione della concessione contributo)



SCHEDA A): diagnosi energetica e verifica stato di salute del condominio

DOCUMENTAZIONE PER LIQUIDAZIONE:

- ***nota dell'Amministratore attestante la conclusione della diagnosi***
- ***copia semplice della fattura/e quietanzata***
- ***copia della diagnosi energetica***
- ***estratto del verbale dell'Assemblea condominiale, firmato, attestante l'esposizione in Assemblea da parte del tecnico della diagnosi energetica e dei risultati emersi dalla stessa)***



SCHEDA B): progettazione ed assistenza tecnica

SPESE AMMISSIBILI:

I) progettazione ed assistenza tecnica per la realizzazione di:

- lavori di riqualificazione energetica individuati nella diagnosi**
- ulteriori lavori non previsti nella diagnosi, purché svolti contestualmente** (nel limite massimo del 50% dei lavori complessivi)

II) oneri straordinari amministratore

III) altre consulenze tecniche funzionali

I lavori di riqualificazione e gli ulteriori lavori devono essere riferiti a parti condominiali.



SCHEDA B): progettazione ed assistenza tecnica

LIMITI DI SPESA:

I) progettazione ed assistenza tecnica: max 7,5% del valore dei predetti lavori complessivi (lavori di riqualificazione individuati nella diagnosi energetica e ulteriori lavori svolti contestualmente)

II) oneri straordinari amministratore: max 1,5%

III) altre consulenze tecniche funzionali: I)+II)+III) = max 10%

Limite massimo complessivo: euro 30.000

Limite minimo complessivo: euro 2.000 (...quindi euro 20.000 di lavori)



SCHEDA B): progettazione ed assistenza tecnica

CONTRIBUTO:

90% delle spese ammissibili di progettazione, oneri amministratore e consulenze

(+ ulteriore 50% su diagnosi energetica finanziata, liquidabile a fine lavori)

TERMINI DI COMPLETAMENTO/RENDICONTAZIONE:

24 mesi dalla comunicazione della concessione contributo



SCHEDA B): progettazione ed assistenza tecnica

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONTRIBUTO:

a) **Diagnosi energetica con le caratteristiche previste dalla scheda A)**

Nel caso di realizzazione di ulteriori lavori:

b)1. preventivo del costo complessivo degli interventi da realizzare su parti condominiali, firmato da un tecnico abilitato,
distinguendo i lavori relativi alla riqualificazione energetica previsti nella diagnosi rispetto a eventuali ulteriori lavori svolti contestualmente

oppure , in alternativa:

b)2. verbale dell'assemblea condominiale che approva il preventivo dei lavori complessivi,
distinguendo i lavori relativi alla riqualificazione energetica previsti nella diagnosi rispetto a eventuali ulteriori lavori svolti contestualmente



DOCUMENTAZIONE PER LIQUIDAZIONE CONTRIBUTO : SCHEDA B): progettazione ed assistenza tecnica

- a) nota di rendicontazione dell'Amministratore**
- b) copia semplice delle fatture o documenti equipollenti relativi alle spese finanziate quietanzate**
- c) certificazione di regolare esecuzione dei lavori, firmata da tecnico abilitato (con indicazione della spesa sostenuta per tutti i lavori realizzati e la classificazione dell'intervento)**
- d) copia del certificato energetico, ove presente o comunque richiesto da normativa di settore, ovvero attestazione da parte di tecnico abilitato della non obbligatorietà del medesimo**
- e) eventuale documentazione attestante le consulenze funzionali (es. collaudo statico, Energy Performing Contract)**



SCHEDA C) *interessi relativi a mutuo*

SPESE AMMISSIBILI:

interessi attualizzati relativi a mutuo di durata decennale contratto dal condominio con banche convenzionate per finanziare l'intervento complessivo (lavori e progettazione)

LIMITI DI SPESA AMMISSIBILI (interessi attualizzati):

Limite massimo: euro 100.000

Limite minimo: euro 5.000 (...quindi circa euro 30.000 di mutuo ammissibile)

TERMINI DI COMPLETAMENTO/RENDICONTAZIONE:

24 mesi dalla comunicazione della concessione contributo



SCHEDA C) interessi relativi a mutuo

CONTRIBUTO:

- **15%** dell'importo del mutuo nel caso di ristrutturazione importante di primo livello;
- **10%** dell'importo del mutuo nel caso di ristrutturazione importante di secondo livello o riqualificazione energetica.

Alle percentuali è aggiunta una maggiorazione del 5% in caso di:

- *delibera all'unanimità dei partecipanti all'assemblea condominiale di adesione al mutuo;*
- *stipula di contratto di risparmio energetico/EPC come definito dal D.lgs 4 luglio 2014 , n. 102 (delibera GP 162/2016);*
- *conseguimento della classe energetica "C+" ("B+" se ristrutturazione importante di primo livello)*

*limite: **fino al 90%** degli interessi (tasso max. 3,5%) attualizzati, compreso il preammortamento*



SCHEDA C) *interessi relativi a mutuo*

Esempio:

mutuo: importo euro 100.000; tasso: 3,5 %; durata: 10 anni

CONCESSIONE:

contributo concesso: 15% dell'importo del mutuo nel caso di ristrutturazione importante di primo livello = euro 15.000

LIQUIDAZIONE:

interessi tot: euro 19.250; interessi attualizzati: euro 16.834

contributo liquidato: euro 15.000

(non supera il 90% degli interessi attualizzati, ossia 15.150)



DOCUMENTAZIONE DA LEGARE ALLA SCHEDA C) INTERESSI PER LA DOMANDA DI MUTUO CONTRIBUTIVO:

a) **Diagnosi energetica** con le caratteristiche previste dalla scheda A)

Nel caso di realizzazione di ulteriori lavori:

b)1. **preventivo** del costo complessivo degli interventi da realizzare su parti condominiali, firmato da un tecnico abilitato, distinguendo i lavori relativi alla riqualificazione energetica previsti nella diagnosi rispetto a eventuali ulteriori lavori svolti contestualmente;

oppure , in alternativa:

b)2. **verbale** dell'assemblea condominiale che approva il preventivo dei lavori complessivi, distinguendo i lavori relativi alla riqualificazione energetica previsti nella diagnosi rispetto a eventuali ulteriori lavori svolti contestualmente;

c) estratto del verbale dell'Assemblea condominiale che deliberi il mandato all'amministratore di negoziare il **mutuo con una delle banche convenzionate**, indicando l'importo massimo



SCHEDA C) interessi relativi a mutuo

DOCUMENTAZIONE PER LIQUIDAZIONE CONTRIBUTO :

- a) **nota di rendicontazione** dell'Amministratore, con indicazione delle varie spese sostenute per i lavori di riqualificazione energetica del condominio
- b) **contratto di mutuo** con attestazione dell'avvenuto pagamento degli interessi
- c) **certificazione di regolare esecuzione** dei lavori, firmata da tecnico abilitato (con indicazione della spesa sostenuta per tutti i lavori realizzati e la classificazione dell'intervento)
- d) **copia del certificato energetico**, ove presente o comunque richiesto da normativa di settore, ovvero attestazione da parte di tecnico abilitato della non obbligatorietà del medesimo



SCHEDA D) contributi per imprese su interessi

SOGGETTI RICHIEDENTI:

imprese ed altri soggetti fornitori che acquisiscono crediti relativi a detrazione fiscale spettante per riqualificazione energetica parti condominiali

SPESE AMMISSIBILI:

interessi attualizzati relativi a mutuo di durata 5 o 10 anni contratto con banche convenzionate per finanziare l'anticipo del credito fiscale acquisito

LIMITI DI SPESA AMMISSIBILE (interessi):

Limite massimo: euro 100.000

Limite minimo: euro 5.000



CUMULO CON DETRAZIONI FISCALI STATALI

Relativamente alle sole spese (diagnosi, progettazione, interessi) per le quali è richiesto il contributo della Provincia, non è possibile richiedere la detrazione fiscale statale.

*Relativamente alle **altre spese** (quelle per la realizzazione dei lavori di riqualificazione, esclusa la progettazione) **è possibile** valutare l'accesso alle detrazioni fiscali statali, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate*



ESEMPIO DI CALCOLO CONTRIBUTO

Esempio scheda A)

Il condominio affida ad un tecnico la diagnosi dell'edificio:

Spesa ammessa	€	2.000,00	(parcella tecnico)
Contributo (50%)	€	1.000,00	

Esempio scheda B)

La diagnosi dell'edificio individua gli interventi necessari per riqualificare energeticamente l'immobile e le relative spese previste:

Realizzazione cappotto (esclusa progettazione e DL)	€	60.000,00	
Sostituzione caldaia (esclusa progettazione e DL)	€	20.000,00	
Totale	€	80.000,00	(spesa per i lavori previsti nella diagnosi)

Il condominio decide per il momento di realizzare solo il cappotto, ma, contestualmente a questi lavori, decide di sistemare anche il manto di copertura:

Realizzazione cappotto (esclusa progettazione e DL)	€	60.000,00	spesa per i lavori previsti nella diagnosi che si intendono realizzare
Sostituzione tegole (esclusa progettazione e DL)	€	40.000,00	spesa per ulteriori lavori svolti contestualmente, max 50% della spesa totale
Totale	€	100.000,00	spesa complessiva dei lavori da realizzare

Su questa spesa complessiva di € 100.000,00 il condominio potrà valutare di richiedere le detrazioni fiscali statali (65% e 50% attualmente).

Il condominio affida ad un tecnico la progettazione, direzione lavori, sicurezza etc. degli interventi e sostiene inoltre altre spese per il lavoro straordinario dell'amministratore e per altre consulenze funzionali all'intervento (es. collaudo statico):

Progettazione, DL, etc.	€	7.000,00	spesa prevista per prog. e ass. tecnica di cui al punto I) della scheda tecnica, max 7,5% dell'importo lavori da realizzare
Oneri straordinari amministratore	€	1.000,00	spesa prevista per oneri di cui al punto II) della scheda tecnica, max 1,5% dell'importo lavori da realizzare
Consulenze (es. collaudo statico)	€	2.000,00	spesa prevista per altri costi di cui al punto III) della scheda tecnica
Totale =	€	10.000,00	spesa tecniche totali, max 10% dell'importo lavori da realizzare

La situazione è pertanto la seguente:

Spesa ammessa	€	10.000,00	
Contributo (90%)	€	9.000,00	

Inoltre, se la domanda di contributo sulla scheda B) è presentata entro 18 mesi dalla concessione del contributo sulla scheda A) (cioè il condominio non si limita a far redigere una diagnosi energetica dell'edificio ma dà seguito alle prescrizioni in essa contenute intervenendo concretamente sull'edificio), viene riconosciuto un ulteriore contributo del 50% sulle spese sostenute per la diagnosi di cui alla scheda A):

Spesa ammessa	€	2.000,00	(parcella tecnico per diagnosi energetica)
Ulteriore contributo (50%)	€	1.000,00	(che si aggiungono al 50% già erogato, portando il contributo al 100%)

Esempio scheda C)

Per far fronte alle spese, il condominio decide di accedere ad un mutuo (10 anni con banche convenzionate):

Importo mutuo stipulato	€	100.000,00	(il mutuo può essere di importo anche inferiore, purché la spesa ammissibile per interessi sia pari ad almeno 5.000,00 euro)
Importo interessi dovuti attualizzati (tasso interesse 3,5 %)	€	16.834,00	
Contributo (15% di 100.000,00 nel caso di ristrutturazione importante di 2° livello e delibera unanimità)	€	15.000,00	

Negli esempi A), B) e C) gli importi indicati in **blu** rappresentano le spese che sono agevolate dalla Provincia e che quindi non possono essere utilizzate per l'eventuale detrazione fiscale statale. A fronte di tali spese (in tot. **28.834,00** euro) il contributo provinciale (importi in **grassetto** negli esempi) può ammontare ad euro **26.000,00** in totale.

L'importo indicato in **rosso** rappresenta invece le spese per le quali può essere valutato l'accesso alle detrazioni fiscali statali, non essendo tali spese oggetto di contributo provinciale.



Grazie per l'attenzione

*Provincia autonoma di Trento - Dipartimento sviluppo economico e lavoro –
Agenzia Provinciale per l'Incentivazione delle Attività Economiche (APIAE)*

