

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

1) Cosa prevede l'offerta di Enel X per i Condomini?

L'offerta di Enel X è pensata per favorire l'efficientamento energetico dei condomini e dare nuova spinta agli interventi di ristrutturazione e riqualificazione del comparto immobiliare italiano anche in virtù degli incentivi fiscali esistenti, Ecobonus e Sismabonus, che oltre alle note "detrazioni fiscali" prevedono anche la possibilità della "cessione del credito".

2) A chi è rivolta quest'offerta?

L'offerta è rivolta a tutti i condomini con almeno 8 unità abitative e con impianto di riscaldamento centralizzato (oppure autonomo ma presente in ognuna delle unità abitative) interessati a lavori di riqualificazione energetica sulle parti comuni del condominio, nell'ambito del sistema di incentivi Ecobonus e Sismabonus (con particolare riferimento alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato ed installazione del cappotto termico).

3) Perché tra le caratteristiche minime del condominio richieste da Enel X si fa riferimento ad un condominio di 8 unità abitative individualmente accatastate?

8 unità abitative rappresenta il limite a partire dal quale è necessario nominare un amministratore di condominio che rappresenterà quindi la nostra interfaccia nella gestione delle attività oggetto della nostra offerta. Ove ci fosse un condominio con meno di 8 unità abitative per Enel X è preferibile avere la presenza di un amministratore che rappresenti la pluralità dei condomini.

4) Cos'è l'Ecobonus per i Condomini?

L'Ecobonus è un'agevolazione fiscale che consente a privati e società di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica eseguiti su parti comuni dei condomini.

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

5) Esiste l'Ecobonus anche per interventi di riqualificazione energetica di singole unità abitative?

Sì esiste, è stato prorogato con l'ultima legge di bilancio di un altro anno, fino al 31 dicembre 2019; tuttavia manca il Provvedimento Attuativo che permetta fattivamente la cessione del credito verso terzi.

6) A quanto ammonta la detrazione riconosciuta per interventi di "Ecobonus"?

La misura della detrazione va da una percentuale minima del 50% ad un massimo del 75% ed è riconosciuta entro un valore massimo in funzione del tipo di intervento realizzato. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

7) Cos'è il Sismabonus?

Il Sismabonus è un'agevolazione fiscale che consente a privati (persone fisiche, società di persone, imprenditori individuali, professionisti) e società (società di capitali ed enti) di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES una parte delle spese sostenute, dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

8) A quanto ammonta la detrazione riconosciuta per interventi di "Sismabonus"?

La misura della detrazione è definita da una percentuale che varia dal 50% all'85%, su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

9) Chi può usufruire delle detrazioni Eco-Sismabonus?

Possono usufruire del beneficio sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES che sostengono le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e/o per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo:

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento;
- comodatario (con il consenso del proprietario);
- locatario o utilizzatore in leasing (con il consenso del proprietario);
- familiare convivente con il proprietario o detentore e il convivente non proprietario né titolare di un contratto di comodato (solo per gli immobili a destinazione abitativa);
- acquirente dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue;
- gli istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, gli enti aventi le medesime finalità e le cooperative a proprietà indivisa per gli interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- le società immobiliari per gli interventi effettuati su immobili concessi in locazione (vale solo per il Sismabonus).

10) Quali sono le detrazioni previste dalla normativa vigente associate ai servizi/lavori offerti da Enel X?

- **50%:** Caldaie a condensazione (Classe A), sistemi di ricarica per veicoli elettrici*, impianti fotovoltaici con sistemi accumulo*, serramenti e infissi.
- **65%:** Pompe di calore, scaldacqua a pompa di calore, collettori solari, generatori ibridi, sistemi di building automation, microgeneratori
- **70%:** Cappotto termico (con superficie interessata > 25% della superficie disperdente)
- **75%:** Cappotto termico (con superficie interessata > 25% della superficie disperdente con conseguimento della "qualità media" per l'involucro dell'edificio)

* - Detrazione fiscale non cedibile

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

- **80%:** Cappotto termico e miglioramento di una classe sismica (interventi in zona sismica 1, 2, 3)
- **85%:** Cappotto termico e miglioramento di due classi sismiche (interventi in zone sismica 1, 2, 3)

11) Quali sono le classi di rischio sismico?

- **Zona 1 =>** Sismicità alta: è quella a più alta pericolosità sismica, dove cioè si possono verificare forti terremoti e comprende 708 comuni, tra cui quelli dove si sono registrati gli ultimi terremoti più forti (Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio);
- **Zona 2 =>** Sismicità media, vi rientrano 2.345 Comuni in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti;
- **Zona 3 =>** Sismicità bassa, vi rientrano i Comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti;
- **Zona 4 =>** Sismicità molto bassa, è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.

12) La detrazione per l'acquisto/posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli ad energia elettrica è applicabile anche se l'infrastruttura è su parti comuni condominiali?

La detrazione si applica anche alle spese documentate rimaste a carico del contribuente, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica agevolate sulle parti comuni degli edifici condominiali.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 3.000 euro.

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

13) Sono agevolati gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento?

Fermo restando che sono escluse dall'agevolazione le spese relative ad immobili in corso di costruzione, la detrazione può comunque spettare in caso di:

- demolizione e ricostruzione di un fabbricato, purché non ci sia aumento di volumetria;
- ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento del fabbricato, solo per le spese relative alla parte già esistente.
- l'agevolazione non spetta in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".
Fanno eccezione, rientrando nel Sismabonus, gli acquisti di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare seppur derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

14) Cos'è la cessione del credito?

E' riconosciuta al beneficiario della detrazione, la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi o ad altri soggetti (persone fisiche, privati, società ed enti).

15) Cosa si intende con "altri soggetti privati"?

Con "altri soggetti privati" che possono acquistare il credito trattasi di soggetti collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione; ad es. nel caso in cui i lavori vengano effettuati da società appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo stesso

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

16) Ci sono dei beni per i quali non è prevista la cessione del credito?

Il diritto alla cessione non è consentito per le infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici e impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo.

17) Quali sono i benefici della cessione del credito?

La cessione del credito permette al condominio, a fronte di un intervento di riqualificazione energetica e/o di messa in sicurezza sismica, di pagare la sola quota non incentivabile e cedere la restante parte ad Enel X. Il beneficio pertanto si traduce in una drastica riduzione dei costi sostenuti dai condomini.

18) Quante cessioni possono essere fatte e quali limiti ci sono?

E' ammessa una sola eventuale cessione del credito successiva a quella originaria e valgono gli stessi limiti e criteri validi per la prima cessione.

19) Come avviene la cessione del credito?

a) Il condòmino, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) e il codice fiscale o la P.IVA propri e dello stesso cessionario;

b) l'amministratore del condominio deve:

- comunicare entro il 28 febbraio all'Agenzia delle Entrate i dati del soggetto acquirente il credito (cessionario) e la sua accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente; c'è per fare tale comunicazione un software ad hoc dell'Agenzia delle Entrate;

**Più risparmio, più valore
e più tecnologia per il tuo immobile.**



Tutto ciò che c'è da sapere.

- consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia;
- c)** l'Agenzia delle Entrate rende visibili nel "Cassetto fiscale" del cedente l'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario.
- d)** la cessione deve riguardare l'intera detrazione spettante al singolo condòmino, non avendo questi la possibilità di cedere solo le eventuali rate residue di detrazione.

20) È possibile cumulare Ecobonus e Sismabonus con altri incentivi (es. Certificati Bianchi e Conto Termico)?

È possibile cumulare gli interventi ricadenti nell'Ecobonus e Sismabonus con altri incentivi riconosciuti a livello comunale, provinciale o regionale qualora questi ultimi non ne prevedano l'incompatibilità. Non è invece possibile cumulare Ecobonus e Sismabonus con altri incentivi previsti a livello nazionale.