

RIQUALIFICAZIONE CONDOMINI: AGEVOLAZIONI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E L'IMPIEGO DI FONTI RINNOVABILI

FINALITA'

Gli incentivi provinciali sono stati attivati per favorire la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica dei condomini ed eventuali ulteriori lavori contestuali.

A CHI SI RIVOLGONO I BENEFICI

Possono beneficiare degli interventi i **condomini** 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 energetica;
- 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.

PER CHE COSA SI POSSONO CHIEDERE I CONTRIBUTI

I contributi sono previsti per le **spese relative a**:

- a) diagnosi energetica** e verifica stato di salute del condominio, documentata da fattura del professionista abilitato;
- b) progettazione** ed assistenza tecnica (oltre ad oneri straordinari amministratore e altre consulenze tecniche funzionali) per la realizzazione dei lavori di riqualificazione individuati nella diagnosi energetica e per ulteriori lavori non previsti nella diagnosi (nel limite massimo del 50% dei lavori complessivi), purché svolti contestualmente. I lavori di riqualificazione e gli ulteriori lavori devono essere riferiti a parti condominiali (es. cappotto, caldaia centralizzata, tetto, ma non serramenti dei singoli appartamenti). Le spese ammesse a contributo (progettazione, oneri amministratore e consulenze) non possono superare il 10% del valore dei predetti lavori complessivi;
- c) interessi** relativi a mutuo di durata decennale contratto dal condominio con banche convenzionate per finanziare i lavori complessivi.

Nelle schede a), b) e c) sono riportate le condizioni specifiche richieste per ciascuna tipologia di iniziativa. Ferme restando le predette condizioni specifiche (ad es. parametri di spesa riferiti al condominio o all'importo dei lavori effettuati), i limiti minimi e massimi assoluti di spesa ammissibile sono:

- a) diagnosi energetica, da euro 600,00 ad euro 8.000,00
- b) progettazione e assistenza tecnica, da euro 2.000,00 ad euro 30.000,00

c) interessi su mutuo, da euro 5.000,00 ad euro 60.000,00.

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 statali¹, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, anche attraverso le guide disponibili on line.

COME PRESENTARE DOMANDA

Le domande sono presentate ad APIAE dall'amministratore del condominio utilizzando i fac simili predisposti e disponibili sul sito secondo le seguenti modalità:

- tramite PEC²;
- consegna a mano direttamente ad APIAE;
- spedizione tramite ufficio postale con raccomandata.

SPESE DA SOSTENERE

Nella domanda possono essere inserite soltanto spese da fatturare e pagare dopo la presentazione della domanda stessa.

QUANTO SI PUO' OTTENERE

I contributi previsti sono i seguenti:

- a) diagnosi energetica: **50% della spesa + ulteriore 50%** se vengono realizzati i lavori previsti (o parte) e concesso il contributo di cui al punto b);
- b) progettazione ed assistenza tecnica (oltre ad oneri straordinari amministratore e altre consulenze tecniche funzionali): **90% delle spese tecniche/oneri/consulenze**;
- c) interessi relativi a mutuo a tasso fisso con banche convenzionate. Il contributo potrà coprire **fino al 90%** degli interessi (tasso max. 4,5%) attualizzati, compreso il preammortamento, ed è calcolato come segue:
 - 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% qualora sussistano determinate condizioni previste dai criteri (es. delibera condominiale all'unanimità).

¹ Le detrazioni fiscali statali possono essere valutate anche in relazione a spese rientranti nelle iniziative potenzialmente agevolabili dalla Provincia per le quali l'agevolazione provinciale non viene richiesta.

² Le domande presentate tramite PEC non sottoscritte digitalmente sono ritenute validamente trasmesse qualora rispettino le direttive concernenti le comunicazioni con le pubbliche amministrazioni adottate dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1594/2013.

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 4,0%)	€	18.891,00	
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. **30.891,00** 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.

Per Ulteriori Informazioni:

1) <http://www.apiae.provincia.tn.it/>

2) sito PAT specificoin costruzione

APIAE (AGENZIA PROVINCIALE PER L'INCENTIVAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE)

Via Solteri, 38 - 38121 TRENTO

telefono: 0461-499400;

e-mail: apiae@provincia.tn.it

PEC: apiae.contr.energia@pec.provincia.tn.