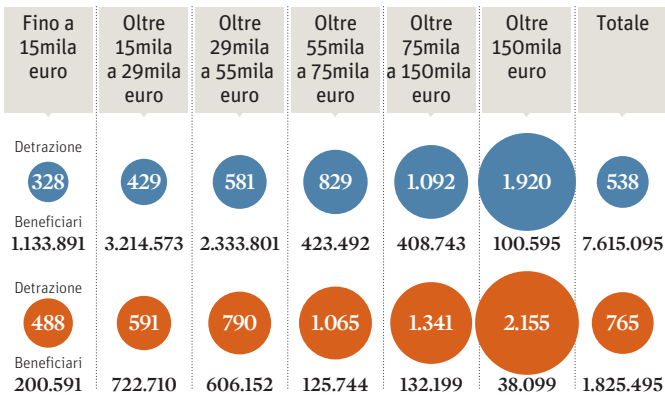


LO SCONTO FISCALE MEDIO

I beneficiari dei bonus per fascia di reddito e la detrazione media in euro

● **RECUPERO EDILIZIO**

● **RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**



Fonte: statistiche fiscali, anno imposta 2014

ECOBONUS AL 65%



01 | LE REGOLE ATTUALI

La detrazione Irpef/Ires del 65% sulle spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 riguarda alcune categorie di lavori di efficienza energetica:

- riqualificazione globale di edifici esistenti (detrazione massima di 100mila euro);
- interventi su strutture opache verticali e orizzontali: pareti, tetti, solai, eccetera (massimo 60mila euro);
- sostituzione o modifica di serramenti e infissi (60mila euro);
- installazione di pannelli solari termici, per la produzione di acqua calda sanitaria, anche a integrazione dell'impianto di riscaldamento (60mila euro);
- sostituzione totale o parziale di impianti di riscaldamento con: caldaie a condensazione (e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione), pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia (30mila euro);
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con altri a pompa di calore, per la produzione di acqua calda sanitaria (30mila euro);
- installazione di schermature solari, indicate nell'allegato M del Dlgs 311/2006 (60mila euro);
- sostituzione totale o parziale di impianti di riscaldamento (o anche nuova installazione) con altri dotati di generatori a biomassa (30mila euro);
- installazione di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o

climatizzazione (nessun valore massimo di detrazione).

Le condizioni

Gli interventi sono agevolati solo se effettuati su edifici esistenti (non in costruzione), anche strumentali. Per tutte le misure – tranne pannelli solari e schermature – è necessario che nell'immobile vi sia già un impianto di riscaldamento. La detrazione si divide in dieci quote annuali di pari importo

02 | IL PROGETTO PER IL 2017

Anche per la detrazione del 65% si prevede la proroga fino al 31 dicembre 2017 per tutti gli interventi ora incentivati. L'unica misura che non pare per ora prorogata è quella relativa ai dispositivi domotici, introdotta dal 2016

03 | ATTENTI A...

In virtù della proroga, anche nel 2017 la sostituzione del generatore termico con uno a biomassa potrà – in alternativa – esser fatta ricadere tra gli interventi di riqualificazione globale dell'edificio: in quel caso, occorrerà però rispettare anche gli indici di prestazione

LA DILUIZIONE

10 anni

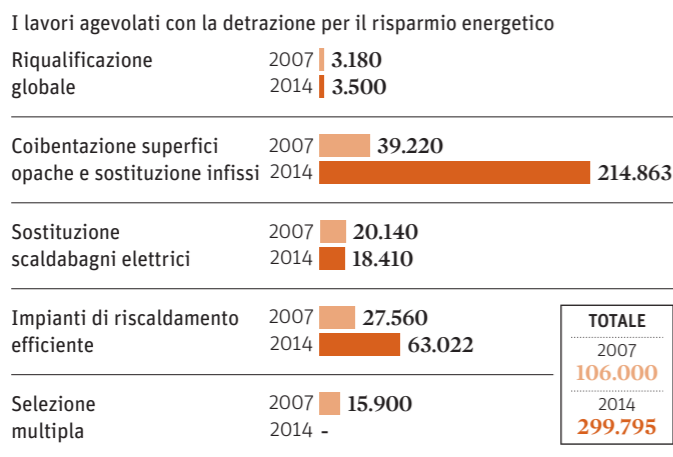
Anche per il 2017

La proroga del bonus per l'efficienza energetica conferma il recupero decennale delle spese

Programmazione lunga

Per le opere che interessano interi edifici previsto un orizzonte di cinque anni

LA RIQUALIFICAZIONE

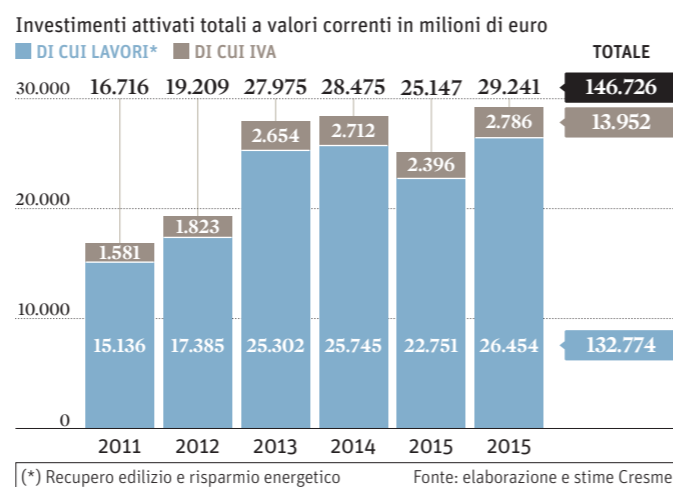


Fonte: Enea

Il nodo da superare

Il «no» di chi non vuole o non può spendere finora ha bloccato molte delibere in assemblea

LE RISORSE IN GIOCO



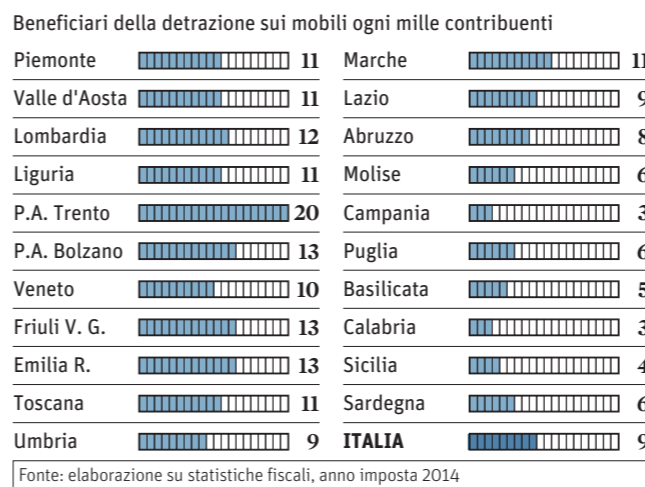
(*) Recupero edilizio e risparmio energetico

Fonte: elaborazione e stime Cresme

Ordine di priorità

L'ecobonus più ricco è riservato agli interventi che interessano l'involucro dell'edificio

L'AGEVOLAZIONE SUGLI ARREDI



Fonte: elaborazione su statistiche fiscali, anno imposta 2014

ECOBONUS POTENZIATO PER I CONDOMINI

01 | LE REGOLE ATTUALI
Al momento la detrazione del 65% sull'efficienza energetica è prevista fino al 31 dicembre 2016 per le spese relative a interventi su parti comuni degli edifici condominiali (così come definiti dagli articoli 1117 e 1117-bis del Codice civile) o che interessino tutte le unità immobiliari del condominio. Gli interventi agevolabili sono gli stessi previsti per la detrazione del 65% "standard" sulle singole unità immobiliari (si veda la scheda a sinistra). La spesa massima agevolabile si calcola considerando il massimo di detrazione come riferito a ogni singolo alloggio. Per le spese pagate dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 è prevista - per i soli contribuenti incapienti - la possibilità di cedere il bonus fiscale ai fornitori del condominio.

02 | IL PROGETTO PER IL 2017
Nel Documento programmatico di bilancio 2017 (Dpb), sul bonus in condominio si agisce su due livelli

L'ecobonus «standard»
Per la detrazione dell'ecobonus al 65% su parti comuni condominiali - così come in vigore fino alla fine di quest'anno - si prevede la proroga di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021. Sono compresi gli immobili degli istituti autonomi per le case popolari

Le detrazioni potenziate
Sempre in base al Dpb, vengono previste due detrazioni maggiorate fino a fine 2021:

- al 70%, se gli interventi di riqualificazione energetica interessano anche l'involucro edilizio (secondo indicazioni da confermare, servirebbe almeno il 25% della superficie disperdente);
 - al 75% se l'intervento punta anche a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (anche in questo caso, bisognerà vedere nei dettagli come quantificare il miglioramento del rendimento dell'edificio)
- 03 | ATTENTIA...**
Secondo il Dpb, i bonus potenziati non spettano a chi si limita a intervenire sull'impianto di riscaldamento: va coinvolto anche l'involucro dell'edificio. Inoltre, tra i punti da monitorare con particolare attenzione c'è la possibilità di cedere il bonus. Attualmente questa chance è prevista per i soli beneficiari incapienti e solo destinando il credito d'imposta ai fornitori del condominio: è un meccanismo che per adesso non ha funzionato e si tratta di vedere se e come sarà riproposto nell'ambito della legge di bilancio

BONUS POTENZIATO

75 per cento

La percentuale massima
È il bonus più alto, ipotizzato se si interviene anche sul condizionamento estivo

BONUS PER LA MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA

01 | LE REGOLE ATTUALI
Sono due i bonus antisismici oggi in vigore. La prima è la detrazione del 50% "ordinaria", che segue le sorti del bonus per le ristrutturazioni edilizie generali (si veda la prima scheda) per interventi di messa in sicurezza su qualsiasi immobile

Il bonus potenziato
La seconda detrazione, maggiorata, è pari al 65% e vale per le abitazioni principali e i capannoni situati nelle zone a più alto rischio sismico (classificati in aree 1 e 2 su una scala di 4). Si trova in queste zone circa il 30% dei Comuni italiani. Anche questa è in scadenza il 31 dicembre di quest'anno. Una limitazione riguarda i centri storici: qui gli interventi devono riguardare progetti unitari e non singole unità immobiliari. Le opere ammesse sono tutte quelle per la messa in sicurezza statica degli edifici, comprese le spese per i documenti obbligatori (verifiche dei professionisti). Il limite massimo di spesa agevolata è di 96mila euro per unità immobiliare, recuperabili attraverso detrazioni Irpef in dieci anni

02 | IL PROGETTO PER IL 2017
Nel Documento programmatico di bilancio (Dpb) si proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione "ordinaria" per interventi antisismici fissando l'asticella al 50% in zona 1 e 2 (che quest'anno è al 65%). In più il bonus avrà un perimetro più ampio: sarà infatti esteso ai

lavori nei Comuni a rischio sismico più basso (in zona 3, in cui si trovano circa 3mila Comuni, compresi Milano e parte di Roma) e qui si potrà arrivare al bonus extra

Le maggiorazioni
Resta da confermare il meccanismo attraverso cui il sisma bonus sarà potenziato: il progetto circolato nei giorni scorsi parte da una nuova classificazione delle costruzioni in classi di rischio sismico. Compito che spetterebbe al ministero delle Infrastrutture. La detrazione potrebbe articolarsi a fasce, con un sistema premiale per chi riesce con i lavori a migliorare di una o due classi di rischio sismico il posizionamento del proprio immobile. Il bonus potrebbe arrivare anche al 70-80% con un ulteriore incremento (75-85%) se si interviene sui condomini

03 | ATTENTIA...
Per chi vuole usufruire della percentuale più alta (65%) anche per lavori di adeguamento "minori" è opportuno procedere a pagare i lavori entro quest'anno

TERRITORIO AGEVOLATO

60 per cento

Comuni nel perimetro ammesso
Con l'estensione del sisma bonus alle zone a rischio 3 la detrazione copre i due terzi del territorio

DETRAZIONE SU MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

01 | LE REGOLE ATTUALI
Il bonus mobili consiste in una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un'abitazione oggetto di ristrutturazione. Spetta a chi fruisce della detrazione del 50% sul recupero edilizio, per i lavori che siano almeno di manutenzione straordinaria. Le spese di ristrutturazione agevolate devono essere sostenute a partire dal 26 giugno 2012, mentre l'acquisto degli arredi deve avvenire tra il 6 giugno 2013 e il 31 dicembre 2016. La detrazione del 50% si calcola su un importo massimo di 10mila euro (riferito in tutto a mobili ed elettrodomestici) e si recupera in dieci anni

Bonus mobili in condominio
Il limite dei 10mila euro riguarda la singola unità abitativa o la parte comune dell'edificio residenziale oggetto di ristrutturazione. Se i lavori presupposto sono stati eseguiti in condominio (dove possono essere anche di manutenzione ordinaria), il bonus mobili vale solo per gli arredi destinati alle parti comuni

Il bonus per le giovani coppie
Un altro bonus per gli arredi (alternativo e slegato dai lavori edilizi) è riservato alle giovani coppie che comprano la casa da destinare ad abitazione principale. La detrazione, sempre pari al 50%, è ripartita

in 10 quote annuali, ma si calcola su una spesa massima di 16mila euro. Il bonus è riservato alle coppie coniugate o conviventi more uxorio che nel 2016 abbiano costituito nucleo familiare da minimo tre anni, e in cui almeno uno dei componenti non abbia superato il 35° anno di età nel 2016. Il rogito deve essere avvenuto nel 2015 o nel 2016, mentre i mobili nuovi destinati ad arredare la casa devono essere acquistati tra il 1° gennaio e il 31 dicembre del 2016. Se a comprare la casa è solo uno dei coniugi o conviventi, è necessario che sia quello che nel 2016 non abbia superato i 35 anni

02 | IL PROGETTO PER IL 2017
Il Dpb inviato a Bruxelles dal Governo prevede la proroga di 12 mesi per il bonus mobili

03 | ATTENTIA...
Occorre verificare se la legge di bilancio estenderà la proroga al bonus mobili per giovani coppie (introdotto per un anno dall'ultima legge di Stabilità) o la limiterà al bonus arredi abbinato ai lavori

LA PROROGA

12 mesi

Fino al 31 dicembre 2017
Per il bonus mobili legato ai lavori edilizi eseguiti a partire dal 26 giugno 2012

L'ANALISI

Saverio Fossati

Quel «gioco» del risparmio che conviene a tutti

Palla ai condomini. Perché è chiaro che saranno loro e non le singole unità immobiliari i protagonisti della scena ambiziosa che il Governo immagina con la ripresa dell'edilizia in uno con il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico e messa in sicurezza degli edifici.

La mossa contenuta nei provvedimenti di fine anno (ancora, a dire il vero, un po' magmatici nei dettagli), ha quindi quattro cardini, esposti nel Documento programmatico di bilancio 2017 inviato all'Ue: **●** si allunga al 2021 la possibilità di pagare le spese; il messaggio è riservato ai condomini (e alle case ex lacc), che hanno tempi decisionali lunghi; **●** la detrazione si alza sino 70% e addirittura al 75% per gli interventi di efficienza energetica che rispettano certi requisiti; **●** il bonus relativo agli interventi antisismici, esteso alla zona 3 e alle seconde case, sarà del 50% (anziché del 36 per cento); va detto però che nel 2016 era al 65% in zona 1 e 2, quindi si tratta probabilmente di un passo indietro dettato dalla valutazione del possibile impatto mediatico del sisma di agosto con effetti importanti sulle decisioni dei proprietari; **●** per gli interventi sulle singole unità immobiliari restano i "vecchi" bonus del 2016, che tornano ai livelli a regime: 50% per il recupero edilizio e 65% per il risparmio energetico.

Se anche solo il 10% dei condomini italiani prendesse la decisione di affrontare una spesa importante (riqualificazione energetica o messa in sicurezza difficilmente scendono sotto i 300mila euro per un edificio di 30-40 appartamenti), si movimenterebbero 30 miliardi in cinque anni, finanziati in buona parte. Forse non abbastanza per far tornare il sorriso a chi lavora nell'edilizia (e nel credito), ma certo sarebbero un bel volano. La spesa per l'Erario sarebbe di quasi 1,2 miliardi all'anno in media per 15 anni; ma il gettito crescerebbe di almeno 9 miliardi entro i primi cinque anni tra Iva e imposte sui redditi a carico delle imprese. Insomma, per l'Erario un sacrificio non irrilevante ma ammortizzabile, e il tutto al netto del raggiungimento dei due obiettivi strategici: il risparmio energetico che si stima almeno del 30% negli

edifici riqualificati, e l'eliminazione del rischio sismico dove è più forte. E stiamo parlando del 10% dei fabbricati condominiali italiani. Conti alla mano, quindi, il gioco conviene a tutti. Ma chi sono i giocatori?

I condomini non sono ancora culturalmente attrezzati a ragionare su un impegno così grande, che in molti casi mette in moto un finanziamento decennale che, per appartamento, peserebbe circa 90-100 euro al mese. Anche togliendo il risparmio sulla bolletta energetica (immaginiamo appunto del 30%) resterebbero 60-70 euro al mese in media. Sopportabili, per i più. Ma se il condominio sceglie invece di pagare subito, con rate ravvicinate nell'arco di uno-due anni, il peso cambia. Per non parlare degli «incapienti», per i quali si potrebbe rendere più agevole la cessione del credito fiscale oggi limitata ai fornitori del condominio (anche se non ottenendo certo il 100% del

I PRAGONISTI
Per spingere i lavori su vasta scala serve la consulenza di amministratori qualificati

I COSTI PUBBLICI
A conti fatti, l'Erario si troverebbe a sopportare un onere di circa 10 miliardi nell'arco di 15 anni

bonus), ma per i quali anche solo 60 euro al mese rappresentano un serio problema, con pensioni da 550 euro al mese.

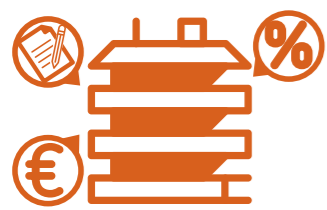
Chi dovrebbe quindi guidare il condominio alle scelte più razionali e non escludenti, trovando un'impresa che accanto alla garanzia del risultato fornisca un finanziamento a interessi zero o quasi e l'assorbimento del credito fiscale? Oppure impegnandosi a trovare interlocutori vantaggiosi nel mondo bancario e in quello tecnico? Ci vorrebbe un Pico della Mirandola dell'edilizia. Ma forse basterebbe un bravo amministratore. E per bravo si intende qualcuno che faccia parte di quella minoranza che ha messo la formazione e la ricerca di reti di colleghi e di imprese al centro della sua attività professionale.

Proprio qui è il tallone d'Achille dell'operazione: se esistono ancora centinaia di migliaia di volenterosi amministratori dopolavoristi che gestiscono il condominio in cui abitano senza alcun obbligo di formazione, come sperare che le cose possano andare davvero nella giusta direzione?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'iniziativa. Dalle 9 alle 18 professionisti e condomini potranno fare domande agli esperti del Quotidiano Condominio, delle associazioni di categoria e degli Ordini

Domani il «Condominio day»: invia un quesito al Sole



Professionisti del condominio e proprietari hanno una giornata tutta per loro, organizzata dal Quotidiano Condominio del Sole 24 Ore (il giornale online dedicato ai professionisti del settore): domani, **25 ottobre**, sarà l'occasione per tutti i lettori (con un'attenzione speciale ad amministratori, avvocati, tecnici e imprese) per fare quesiti agli esperti del Quotidiano Condominio e agli esperti delle Associazioni di categoria. La giornata, infatti, è stata organizzata in collaborazione con le associazioni della proprietà e degli amministratori condominiali e di categoria (Acap-Unimmobiliare,

■ riscaldamento e contabilizzatori (risparmio energetico e scadenze imminenti);
■ gestione affitti (tutti i problemi della locazione, riguardanti sia il condominio che i singoli proprietari);
■ il fisco (la gestione delle detrazioni fiscali, le tasse sul condominio e sui beni comuni).
Le risposte degli esperti cominceranno a essere messe online sul portale dedicato a partire dal 26 ottobre e resteranno a disposizione sul Quotidiano Condominio (www.quotidianoccondominio.it).
Già ora il sito www.condominioday.it è liberamente consultabile e offre agli utenti una serie di articoli di approfondimento a cura della redazione del Quotidiano Condominio e dei video interviste ai presidenti delle Associazioni che hanno aderito all'iniziativa.

I 100 PROFESSIONISTI IN CAMPO

Gli esperti del Sole...
■ Paolo Accoti, Luca Bridi, Mauro Cardia, Federico Ciaccafava, Luca De Stefani, Massimo Ginesi, Perantonio Lisi, Giuseppe Marando, Enrico Morello, Anna Nicola, Donato Palombella, Nadia Parducci, Bruno Piscitelli, Edoardo Riccio, Paolo Risotti, Luigi Salciarini, Francesco Schena, Luca Stendardi, Luana Tagliolini, Gianvincenzo Tortorici, Edoardo Valentini

...e quelli di Ordini e Associazioni
■ Acap-Unimmobiliare (Giulio Prina)
■ Agia (Benedetto Riccardo, Emanuele Chiabrera, Fabio Scalfai, Davide Rocca, Alberto Ribaldone, Daniele Visentin)
■ Aiac (Francesca Duriavigh, Giovanni Di Rago, Andrea Pellegrini, Luca Bertolini, Giovanni Ciato)
■ Alac (Paolo Gatto, Luca Spera, Marco Spera)
■ Arpe-Federproprietà (Giovanni Bardanzellu, Giuseppe Bonura, Mauro Masciarucci)
■ Asppi-Sesamo (Andrea Gatto, Pietro Ruggeri)
■ Assocond (Antonio Bocchetti, Carlo Callin Tambosi, Augusto Ciria, Angela Di Pisa, Elisabetta Eddup, Fausto Dell'Orto, Lucilla Forte, Roberto Guidi, Stefano Monguzzi, Alessandro Re, Franco Toni)
■ Assosidiliza (Antonella Giraudi, Marco Marchiani, Cesare Rosselli)
■ Confabitare (Pasquale Fallacara,

Antonio Girardi, Alessandro Notari, Luca Santarelli)
■ Confamministrare (Giuseppe De Filippo, Luigi Grillo, Franco Pani, Yuri Manco)
■ Confai (Laura Melotti)
■ Confappi-Fna (Mauro Bolla, Angelo Carminucci, Francesco Contartese, Rosella Guerini Rocco, Gabriele Lenzi, Matteo Rezzonico, Silvio Rezzonico)
■ Consiglio notarile di Milano (Marco Borio, Alessandro De Gregori, Matteo Laffranchi)
■ Coram-Confediliza (Vincenzo Nasini)
■ Geo-Sicur (Luca Perricone)
■ Gesticond (Massimo Bargiacchi)
■ Lisiai (Bruno Tridico)
■ Ordine degli avvocati di Milano (Mario Battaglia)
■ Revcond (Fabio Gerosa, Ivan Zambon)
■ Sintep (Mario Cararamiti, Antonio De Stefano, Peter Lewis Geti)

COMUNE DI BERGAMO
AREA SERVIZI GENERALI E SICUREZZA
DIREZIONE CONTRATTI, APPALTI, PATRIMONIO
E ACQUISTI MERCATO ELETTRONICO
Ai sensi del D.lgs n. 50/2016

SI RENDE NOTO

a) che alla procedura aperta svoltasi in data 10/10/2016, per l'appalto del servizio di trasporto degli utenti del centro diurno disabili di via Pizzo della Presolana e relativa assistenza su mezzi per il periodo gennaio 2017 - agosto 2019 dell'importo presunto a base di gara di Euro 284.200,00, ha partecipato una sola società;
b) che il servizio è stato aggiudicato alla società "A.D.P. SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS" con sede a 20990 Cesano Boscone (MI) in Piazza Monsignor Moneta n. 18 con il ribasso del 16,05% con l'importo di Euro 238.585,90 e modalità di cui all'art. 95 comma 4 del D.lgs. n. 50/2016;
c) che copia integrale del presente avviso è in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Economica Europea, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e all'Albo Pretorico di questa amministrazione.

IL PRESIDENTE DI GARIA
Dott.ssa Erminia Renata Carbone

Agea
ORGANISMO PAGATORE
DOMANDA UNICA e DCM
Via Palestro, 81 - 00185 Roma
Tel. 06.49499-1
Fax 06.49499-740

Unione europea - FEAD

AVVISO DI GARA PER ESTRATTO

L'Organismo Pagatore AGEA - Agenzia per le erogazioni in Agricoltura - con sede in Via Palestro 81, Roma - 00185 (tel. 06494991 fax 0649499740), ha indetto una gara europea a procedura aperta per l'affidamento della "Fornitura di confettura di frutta, destinata agli indigenti in Italia per il tramite delle organizzazioni partner accreditate presso l'AGEA, suddivisa in tre lotti geografici". Tipo appalto: forniture - CPV 15.33.22.00 - 6 (oggetto principale). Criterio aggiudicazione: minor prezzo ex art. 95, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016. Importo complessivo spendibile euro 3.636.360,00 (IVA 10% esclusa), non sono previsti oneri della sicurezza specifica non soggetti a ribasso, ripartito nei tre lotti geografici come segue: Lotto 1: € 1.116.000,00 (escluso IVA) (IG 6827922F); Lotto 2: € 1.334.000,00 (escluso IVA) (IG 6827950E); Lotto 3: € 1.186.360,00 (escluso IVA) (IG 6827922F); Durata appalto: 90 giorni lavorativi. Le offerte, redatte e documentate secondo quanto previsto nel bando di gara integrale, dovranno pervenire entro le ore 12:00 del 21 novembre 2016. Gli elaborati di gara sono disponibili sul sito www.agea.gov.it, alla sezione "servizi di utilità/bandi di gara". La prima seduta pubblica si svolgerà alle ore 14:00 del 21 novembre 2016. Il bando integrale di gara è stato trasmesso in data 14 ottobre 2016 all'Ufficio Pubblicazioni Ufficiali della U.E. (ricevuto in pari data), e sarà pubblicato per estratto nella G.U.R.I., parte V ed è disponibile sul profilo del committente www.agea.gov.it e sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti www.servizioccontrattipubblici.it. IL DIRETTORE DELL'UFFICIO MONOCRATICO DELL'U.P. (Dott. Maurizio Salvi)