

# SPECIALE SUPERBONUS 110%

RISTRUTTURAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO



## CIA UMBRIA E ANTHELIOS RES SPA INSIEME: DRITTI ALL'OBIETTIVO

Come ormai sappiamo, la Legge Rilancio n° 77 del 17 luglio 2020 in tema di efficientamento energetico prevede una detrazione nella misura del 110% per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2023 (proroga Recovery Plan). Si tratta di una reale opportunità offerta a tutti coloro i quali devono affrontare spese di ristrutturazione, residenziale o privata, che portano all'efficientamento energetico. Cia-Agricoltori Italiani Umbria non è rimasta a guardare e oggi, sul territorio regionale, è uno dei soggetti più fidati a cui rivolgersi per affrontare le pratiche necessarie, grazie a un partner di notevole esperienza e professionalità a livello nazionale: Anthelios Res Spa. I dettagli in questo speciale,

## IN QUESTO NUMERO

- *Cos'è e chi può richiederlo*
- *La convenzione tra Cia Umbria e Anthelios Res Spa*
- *Gli interventi ammessi alla detrazione*
- *Il meccanismo del credito d'imposta: si può cedere a banche e intermediari finanziari*
- *Intervista a Massimo Bonagura, titolare di Anthelios Res Spa*

# COS'È E CHI PUÒ RICHIEDERLO?

## INTRODUZIONE ALLA NUOVA AGEVOLAZIONE

### Cos'è il Superbonus 110%

Facciamo chiarezza. Si tratta di un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2023, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

**Tra le novità** introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

### A chi interessa

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da: condomini, persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento, Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", cooperative di abitazione a proprietà condivisa, Onlus e associazioni di volontariato, associazioni e società sportive, dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

### Il Superbonus spetta in caso di:

interventi di isolamento termico sugli involucri, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2023 (proroga inserita nelle note tecniche del Recovery Plan). Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.



### Quali vantaggi

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

**La cessione può essere disposta in favore:** dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), di istituti di credito e intermediari finanziari. I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione. Questa possibilità riguarda anche gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.





## CIA UMBRIA SCEGLIE ANTHELIOS RES SPA: ESPERIENZA E FIDUCIA

### LA CONVENZIONE GIUSTA PER RAGGIUNGERE L'OBIETTIVO

#### Perché CIA Umbria ha deciso di affidarsi alla Anthelios Res Spa stipulando una convenzione

Innanzitutto è opportuno dare un'identità a questo soggetto. Anthelios Res Spa è un modello di General Contractor con un team interdisciplinare in grado di seguire tutta la filiera realizzativa di opere di edilizia residenziale per l'efficiamento energetico, rimanendo l'unico referente per Cia Umbria. Il team di Anthelios Res ha un'approfondita conoscenza delle dinamiche operative che risiedono in ogni realizzazione urbana residenziale, ricoprendo più ruoli e rispondendo velocemente ai bisogni e alle dinamiche del mercato.



Anthelios Res, quindi, accompagna i beneficiari nella realizzazione dell'intero progetto. Da una prima visita esplorativa per comprendere le esigenze specifiche, si passa alla costruzione della migliore soluzione adatta al singolo intervento, per poi realizzare l'opera in un timing condiviso.

#### Il punto di forza: economicità e operosità

Anthelios è specializzata in tutti i processi di efficientamento energetico: abitazioni, condomini, interi complessi residenziali, alberghi e strutture ricettive, garantendo trasparenza ed economicità.

Grazie alla sua decennale esperienza nel campo, il nostro partner possiede un'ampia visione dei processi e delle varie tempistiche che devono essere rispettate. La gestione dell'intera filiera contempla, oltre le scadenze tecniche, anche quelle burocratiche, la cui mancata ottemperanza porta, alle volte, a degli stop estremamente anti-economici.

Anthelios Res funge, inoltre, da **coordinatore** di tutte le professionalità che intervengono nel processo realizzativo, e ciò permette, oltre ad una riduzione dei tempi, anche un maggiore risparmio economico, essendo i sub-appaltatori scelti e valutati in base all'esperienza, all'affidabilità e alla convenienza che essi garantiscono all'interno del processo realizzativo.



#### I rapporti agevolati con le banche

Anthelios Res all'interno della struttura organizzativa ha destinato risorse professionali che si dedicano all'acquisizione di finanziamenti e a coltivare rapporti con istituti finanziari e banche, che sono funzionali a tutto il processo aziendale e alla solidità del Gruppo, e che garantiscono gli impegni presi con il mercato, mantenendo il circolo virtuoso dell'intera filiera.

#### Il ruolo strategico di Anthelios Res Spa

Gli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio prevedono 2 possibilità: fruire della detrazione del 110% in 5 anni; lo sconto in fattura anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e, da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Anthelios Res, pertanto, come fornitore del servizio, può accettare lo sconto in fattura dal committente, attraverso la cessione del credito di Imposta e può quindi eseguire tutti gli interventi previsti, senza nessun esborso da parte del cliente.

# GLI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE

## COSA È INCLUSO E COSA NO

La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110% per le **spese documentate** e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2023, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, **nei seguenti casi**:

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione (non integrazione) degli impianti di riscaldamento esistenti con impianti centralizzati a condensazione a pompa di calore, ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici;
- interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione (non integrazione) degli impianti di riscaldamento esistenti con impianti a pompa di calore, ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo e di microgenerazione.

Gli interventi agevolati con il Superbonus possono essere realizzati solo su parti comuni di **edifici residenziali in «condominio»** (sia trainanti che trainati);

- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, siti all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio.



### Immobili esclusi come unità singole (ammesse le parti comuni)

Sono esclusi dal beneficio relativo a singole unità immobiliari:

- immobili strumentali alle attività d'impresa o arti e professioni;
- unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa;

Pertanto, professionisti e imprenditori, in qualità di condomini, possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio. **In tal caso**, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali o costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

### Quanti immobili posso restaurare usufruendo del superbonus?

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo 2 unità immobiliari singole. Questa limitazione non si applica, però, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.





## COME FUNZIONA IL CREDITO D'IMPOSTA

### SI PUÒ CEDERE A BANCHE E INTERMEDIARI FINANZIARI

Il credito di imposta può essere **riportato in compensazione con l'insieme di tutte le imposte e i contributi** che il contribuente deve versare. Mentre la detrazione si applica alle imposte sui redditi, il credito di imposta consente di ridurre o compensare gli importi dovuti dal contribuente all'Erario. Il credito di imposta può anche essere compensato con i debiti fiscali che sono a carico del contribuente, e non si applica il divieto generale di compensazione tra crediti fiscali e debiti fiscali, iscritti a ruolo per importi superiori a 1500 Euro.

Ma la vera novità dell'agevolazione è il fatto che il credito di imposta **può essere ceduto a terzi**, ivi inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

### Come si trasforma la detrazione in credito d'imposta?

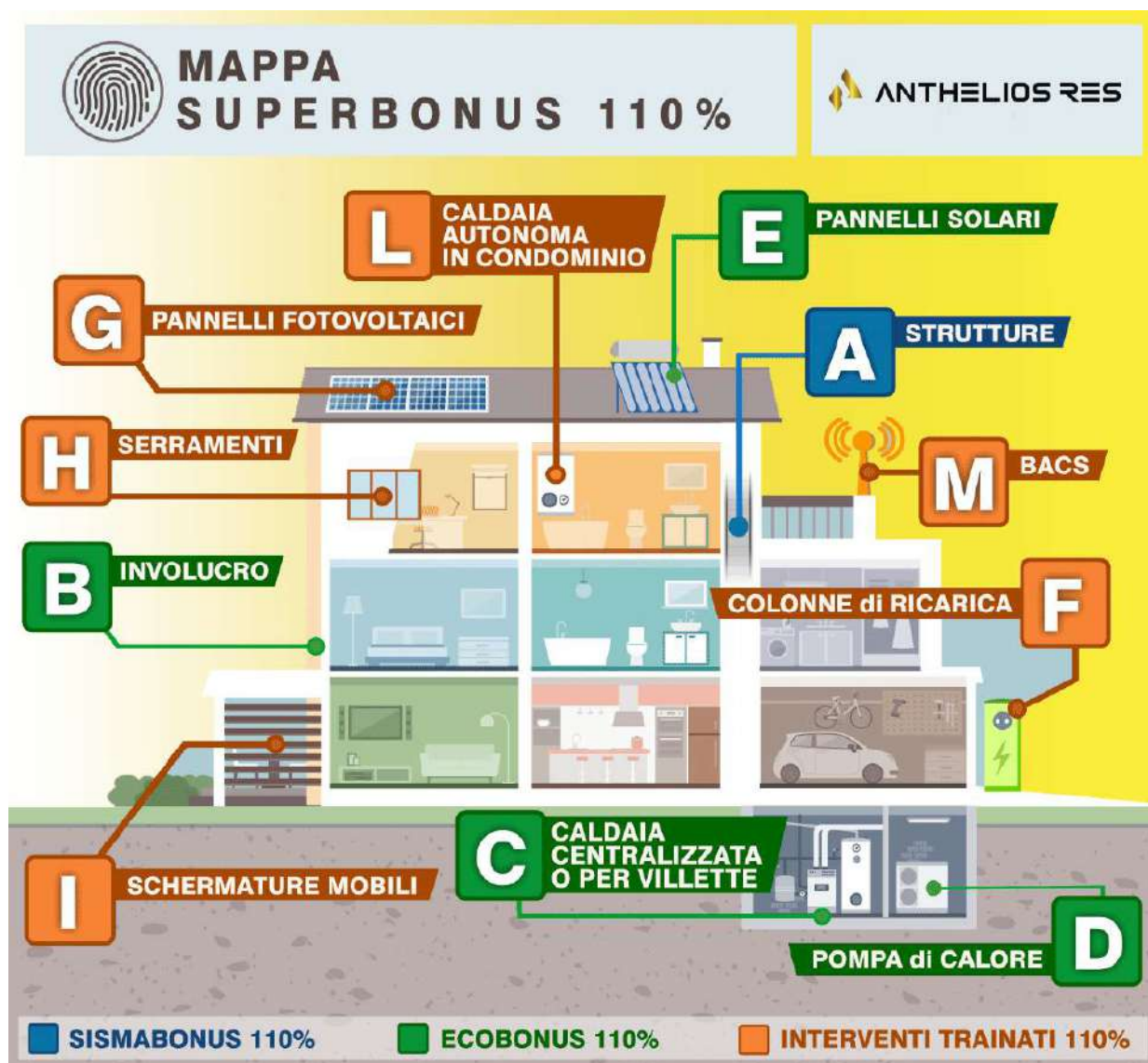
L'opzione per usufruire dello sconto o della trasformazione del credito di imposta non deve essere esercitata una volta per tutte. Infatti l'opzione può essere esercitata per ciascuno stato di avanzamento lavori (SAL). Gli stati avanzamento lavori non possono essere più di due: il primo deve comprendere almeno il 30% dei lavori complessivi e il secondo almeno il 60% degli stessi.

L'esercizio dell'opzione per la trasformazione del credito di imposta e la cessione **deve essere esercitata telematicamente**, anche mediante intermediario abilitato alla trasmissione telematica della dichiarazione.

### Bonus facciate' ed 'Ecobonus'

L'opzione per la cessione o lo sconto è estesa non solo all'Ecobonus e al Sisma-bonus al 110%, ma anche ad altri interventi edilizi che beneficiano di detrazioni di importo inferiore, quali ad esempio i cosiddetti:

- il bonus "facciate", previsto per la sola pulitura e tinteggiatura esterna dell'edificio;
- gli "eco bonus" che non rientrano nel Superbonus 110%.



# MASSIMO BONAGURA: "7400 INTERVENTI L'ANNO"

INTERVISTA AL TITOLARE  
DI ANTHELIOS RES SPA

di Emanuela De Pinto

**La società Anthelios Res Spa vanta una notevole esperienza. Dove operate maggiormente e quante pratiche state oggi seguendo per il Superbonus?**

Copriamo tutte le regioni d'Italia e, al momento, contiamo 7.400 interventi contrattualizzati, di cui 2.500 già cantierizzati e i restanti in via di cantierizzazione in attesa delle varie SCIE, che è uno dei problemi che porta al rallentamento delle pratiche. Vale a dire le lunghe attese da parte dei Comuni nell'inviare le dovute risposte e le autorizzazioni richieste per ogni cantiere.

**Comuni a parte, quali sono le maggiori difficoltà riscontrate?**

È una normativa che fa riferimento ad altre normative preesistenti, completamente inadeguate allo scopo del Superbonus. Ci sono tre differenti problemi, in primis l'anacronismo dei riferimenti tecnici sorpassati dalla tecnologia avanzata, come detto si fa riferimento a leggi del 2013, 2016 e 2018. Altro problema è di carattere burocratico, perché ottemperando a tutti i passaggi fiscali e normativi si arriva a dover produrre dai 3 ai 129 documenti per ogni pratica. Una montagna di carta senza la quale, per chi vuole beneficiare dello sconto in fattura, non si riesce ad accedere al credito d'imposta.



**Perché è fondamentale affidarsi ad Anthelios Res e, quindi, sfruttare la convenzione stipulata con Cia Umbria?**

Innanzitutto perché solo attraverso un General Contractor, quale Anthelios Res Spa, si può avere accesso al Superbonus senza un esborso finanziario, in quanto i due interlocutori adatti allo svolgimento delle pratiche sono i tecnici e le società edili, ed entrambi sono estremamente deboli da punto di vista finanziario e quasi sempre non sono in grado di accedere a crediti voluminosi e finanziamenti bancari. Con Anthelios Res, invece, grazie anche al nostro trascorso in campo finanziario, abbiamo creato un meccanismo che funge da garanzia per le banche abbassando il rischio: parte dell'operazione viene, infatti,



finanziata direttamente da Anthelios Res, e questo rende appetibili i contratti agli istituti bancari. Inoltre, solo attraverso il General Contractor le aziende edilizie, che sono il punto più debole, vengono finanziate e pagate mensilmente. Ancora, l'azienda di piccole dimensioni non riesce a sostenere i tempi molto lunghi delle pratiche e delle operazioni stesse. In ultimo, Anthelios come unico e solido interlocutore ottiene soluzioni migliori rispetto al singolo, perché gode di maggiore potere finanziario, sia per quanto riguarda gli anticipi sui contratti che sulla cessione del credito d'imposta. *(Continua a pag. VII)*



## IL GRANDE POTENZIALE DELL'UMBRIA

CON ANTHELIOS RES UNA  
SQUADRA DI 1500 SOCIETÀ  
EDILI E 350 TECNICI

*(Continua da pag. VI)*

**Un General Contractor deve disporre di una grande squadra con figure professionali diverse, per funzionare al meglio. Dal momento in cui si richiede il vostro intervento, non ci sarà bisogno di altro per il cliente?**

È così. In Anthelios Res spa esiste l'ufficio amministrativo, l'ufficio finanziario e l'ufficio tecnico, specializzato proprio nel Superbonus, che sovrintende i nostri tecnici in tutta Italia. Per le nostre pratiche ci avvaliamo di una squadra di 1500 società edili e di 350 tecnici. Grazie a questa macchina operosa ed efficiente, riusciamo a completare in media circa 7.500 interventi in un anno, vale a dire 625 cantieri al mese. Ad oggi siamo un punto di riferimento delle organizzazioni finanziarie interessate ad investire in attività del genere.

**Quali sono i tempi per la cessione del credito?**

Dal primo contatto con il cliente i tempi sono abbastanza lunghi, circa 6 mesi. Tempi che si stanno abbreviando dal punto di vista tecnico e gestionale, ma che restano lunghi sotto l'aspetto amministrativo perché come dicevo in media

i tempi di autorizzazione dei Comuni sono 60-75 giorni. Motivi per cui, a nostro avviso, si va verso una proroga del Superbonus anche per il 2023. I piccoli Comuni sono i più virtuosi, con una media di 30 giorni per dare le dovute autorizzazioni, questo perché c'è una maggiore volontà di risolvere i problemi e più vicinanza con la cittadinanza.

**Che potenzialità ha l'Umbria?**

L'Umbria ha molti grandi pregi: è un territorio costituito principalmente da piccoli comuni, con tante unità collabenti - i famosi ruderi - e l'intervento del Superbonus lì è molto interessante perché rende recuperabile un patrimonio edilizio scomparso. Si tratta per lo più di interventi isolati, unità famigliari e piccole palazzine, dove il lavoro edilizio diventa più semplice. Il Superbonus è un'opportunità che non deve essere sprecata per migliorare il volto e l'economia del territorio.



Il CAF CIA è di supporto per tutte le pratiche relative al visto di conformità per il Superbonus, per la cessione del credito e per lo sconto in fattura.

Rivolgersi alla sede del CAF CIA UMBRIA al n. 075.7970980

## CIA UMBRIA E ANTHELIOS RES SPA CHI CONTATTARE:

### Area di Terni:

Stefania Racugno  
s.racugno@cia.it  
Tel. 370.3211463

### Area di Perugia:

Paolo Luongo  
p.luongo@cia.it  
Tel. 331.5483328