



NDR STUDIO

— sustainable thinking —

RIQUALIFICA IL TUO CONDOMINIO SENZA PENSIERI

Comfort Abitativo

Valore Patrimoniale

Finanziamento 100%



Perché intervenire?

7 edifici su 10 costruiti prima del 1990 consumano oltre il doppio di energia rispetto a un edificio riqualificato.

La soluzione

Un unico partner per progettazione integrata, cantiere e assistenza post-lavori:

- **Cappotto termico**
- **Impianto fotovoltaico + storage**
- **Serramenti high-tech**
- **VMC e pompe di calore**
- **Upgrade sismico e acustico**
- **Gestione completa delle pratiche**

Finanziamento “ReBuild100%”

Finanziamo il 100 % dei lavori senza anticipo:

- 1. Delibera assembleare (quorum 2/3)**
- 2. Raccolta documenti (30 gg)**
- 3. Conto dedicato a zero spese**
- 4. Erogazione diretta all'impresa**

Piano 5-10 anni, estinzione anticipata senza penali e possibilità di esclusione dei condomini non aderenti

Condizioni

- **Durata:** 5-10 anni
- **Tassi:** 5,8 %
- **Garanzie:** /
- **Possibilità di estinzione anticipata**
- **Piano di ammortamento:** trimestrali-quadrimestrali
- **Finanziamento:** per un massimo di € 1,5 mln

Vantaggi per l'amministratore

- **Iter burocratico gestito da noi**
- **Zero esborso iniziale per il condominio**
- **Tempi e costi certi di cantiere**
- **Un interlocutore unico**
- **Incremento immediato del valore patrimoniale**

**Richiedi una prima consulenza
e simulazione gratuita:**



375.7772540



030.6092064



condomini@ndrstudio.com



NDR STUDIO

— sustainable thinking —

Documentazione e Requisiti

1. Quali documenti servono per la simulazione del finanziamento?

Ultimi due bilanci, tabella millesimale, preventivo di spesa intervento.

2. Quali documenti servono per avviare il finanziamento?

Ultimi due bilanci, tabella millesimale, regolamento condominiale, verbale di nomina dell'amministratore, delibera assembleare e contratto con la banca.

3. Chi redige la documentazione?

Uno staff dedicato di NDR STUDIO s.r.l. supporta l'amministratore lungo l'iter burocratico.

4. Serve l'approvazione dell'assemblea condominiale?

Sì, con almeno 2/3 dei voti favorevoli.

5. Cosa succede dopo la delibera?

Entro 30 giorni si raccolgono i documenti; passati i 30 giorni si procede alla delibera dell'importo e all'apertura del conto condominiale a zero spese.

Finanziamento

6. Qual è l'importo massimo finanziabile?

Fino a 1.500.000 euro per condominio.

7. Quali sono le durate possibili?

5 o 10 anni.

8. Qual è il tasso di interesse?

5,8% annuo.

9. Le rate come sono organizzate?

Trimestrali o quadrimestrali.

10. Si può estinguere il debito in anticipo?

Sì, senza penali.

11. Se un condomino non vuole aderire al finanziamento, può pagare direttamente?

Sì, può versare la sua quota nel conto dedicato e non pagherà interessi.

12. Se un condomino vuole saldare prima?

Può farlo liberamente, anche l'intero condominio può estinguere anticipatamente.

Amministratore e Condominio

13. Qual è il ruolo dell'amministratore?

Convoca l'assemblea, fornisce i documenti, coordina le attività, ma non esegue i bonifici né sostiene oneri finanziari diretti.

14. Chi esegue i bonifici ai fornitori?

La banca, entro massimo 3 giorni lavorativi dall'autorizzazione della D.L. o dall'amministratore.

15. Chi interviene se un condomino non paga?

L'amministratore o un incaricato della banca.

16. Se un condomino è contrario, si può procedere?

Sì, con il quorum dei 2/3 si può andare avanti anche se non tutti partecipano.

Operatività e Casi Particolari

17. Un'impresa può lavorare su più condomini contemporaneamente?

Sì.

18. Si può finanziare solo una parte dei lavori?

Sì, anche opere parziali sono ammesse anche se non generano un risparmio energetico, per es. rifacimento impermeabilizzazioni, adeguamento alla normativa antincendio dei locali interrati, ecc.

19. È possibile suddividere l'intervento in due tranches (es. in due anni)?

Sì, purché non si superi il tetto di 1.500.000 €.

20. Il limite di 1.500.000 € include l'IVA?

Sì.

21. Se c'è il decesso di un condomino e gli eredi rinunciano all'eredità?

L'immobile va all'asta e il debito è garantito da ipoteca.

22. Se più appartamenti dello stesso proprietario si trovano in diversi condomini?

Nessun problema, può partecipare a più interventi.

23. Se lo stesso proprietario è possessore dell'intero edificio amministrato con regolare C.F.?

Possiamo valutare, è tecnicamente fattibile, dopo un'idonea verifica.

24. Se il 40% o oltre dei condomini è pensionato, è un problema?

No, il finanziamento è comunque accessibile, non vengono richieste garanzie personali.

Imprese

25. Che documenti devono fornire le imprese?

Devono essere accreditate, dopo il controllo degli ultimi due bilanci e devono presentare documenti tecnici e analisi simile a quelle delle gare pubbliche.

26. Che tipo di listini devono usare?

Listini locali o regionali vigenti.

27. È previsto un acconto per l'impresa?

Sì, il finanziamento può prevedere un acconto e saldo fine opere su interventi minori oppure a stato avanzamento lavori (SAL) determinati in assemblea condominiale.

28. I SAL come vengono gestiti?

Tramite stati di avanzamento lavori redatti dalla D.L., con bonifici della banca.

Bonus e Vantaggi

29. È compatibile con il bonus 50% in 10 anni?

Sì, attualmente nel 2025, chi ristruttura può detrarre quanto previsto nella dichiarazione dei redditi. I pagamenti vengono effettuati tramite bonifico parlante, indicando la causale specifica prevista dalla legge, il codice fiscale del condomino e la partita IVA dell'impresa esecutrice e solitamente il tecnico incaricato dall'assemblea redige la comunicazione all'ENEA.

30. Chi garantisce che gli importi siano adeguati e chi verifica la correttezza dei lavori eseguiti?

Il Direttore Lavori, nominato dall'assemblea condominiale, ha l'obbligo di verificare che i lavori siano eseguiti a regola d'arte, conformi al progetto, al capitolato e alle normative di settore.

31. Qual è il valore aggiunto per le imprese, progettisti e amministratori di condominio?

Incassano l'intero importo approvato in tempi certi, senza dover attendere i singoli pagamenti dai condomini.



Prima



Dopo



NDR STUDIO

— sustainable thinking —

PROPOSTA FINANZIARIA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIPARTITO IN 10 ANNI

Di seguito, una simulazione di finanziamento per opere di efficientamento energetico di un condominio costituito da 20 appartamenti con prospetto riassuntivo della rata totale mensile in 10 anni con un importo totale finanziato di 300.000,00 euro:

Tasso annuo T.A.N.:	5,80%
Inizio ammortamento:	...

Durata del prestito in anni:	10
Numero delle rate ogni anno:	12
Numero totale di tutte le rate:	120

Prospetto a carico del condominio da suddividere per la quota parte di ciascun condomino:
Per il calcolo del piano di ammortamento viene utilizzato il metodo francese che prevede rate costanti composte da quote capitali crescenti e quote interessi decrescenti.

RIPARTO SPESE E FINANZIAMENTO:

Elenco dei condomini

FINANZIAMENTO

n.	NOME E COGNOME CONDOMINO	MILLESIMI GENERALI	IMPORTO TOTALE SINGOLO APPARTAMENTO	RATA MENSILE 10 ANNI
A1	Condomino 1	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A2	Condomino 2	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A3	Condomino 3	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A4	Condomino 4	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A5	Condomino 5	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A6	Condomino 6	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A7	Condomino 7	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A8	Condomino 8	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A9	Condomino 9	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A10	Condomino 10	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A11	Condomino 11	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A12	Condomino 12	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A13	Condomino 13	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A14	Condomino 14	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A15	Condomino 15	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A16	Condomino 16	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A17	Condomino 17	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A18	Condomino 18	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A19	Condomino 19	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
A20	Condomino 20	50,000 - mill.	15.000,00 € / cad.	173,75 € / mese
TOTALE GENERALE		1000,000	300.000,00 €	3.475,05 €

L'importo finanziato è comprensivo di spese tecniche, amministratore, consulenza e assistenza al condominio per le quali si intendono ricomprese e suddivise già all'interno del prospetto rateale sopra riportato.

1. Rata di finanziamento (piano “alla francese”)

- **Capitale finanziato:** € 300.000,00
 - **Tasso fisso annuo:** 5,8 %
 - **Durata:** 10 anni = 120 rate mensili
 - **Rata costante mensile condominio:** € 3.475,05
 - **Rata costante mensile ogni singolo condomino:** € 173,75
-

2. Detrazione fiscale 50 %

- Il capitale rimborsato totale è € 300.000,00 → detrazione complessiva 50 % = **€ 150.000,00.**
 - La normativa attuale consente di ripartirla in 10 quote annuali uguali (15.000,00 €/a) → **€ 1.250,00/mese per il condominio → € 62,50/mese per appartamento.**
-

3. Risparmio energetico ipotizzato

Da classe **G** a **D** per un edificio di 1 800 m² (20 appartamenti da 90 m² cad.):

Classe Consumo medio stimato (kWh/m²·anno)

G > 162,5 kWh/m²·a

D Circa 95 kWh/m²·a

Δ consumo ≈ 67,5 kWh/m²·a → **121.500,00 kWh/a** risparmiati per il fabbricato.

Costo metano: ≈ 0,85 €/m³ = 0,088 €/kWh

→ **Risparmio bollette** ≈ € 10.690,00/a → **€ 890,00/mese condominio**

→ **€ 45,00/mese per appartamento.**

4. Quanto pesa ogni rata sull'inquilino?

Voce (€/mese)	Appartamento
Rata lorda	173,75 €
Detrazione 50 % quota capitale*	- 62,50 €
Risparmio bollette	- 45,00 €
Costo netto	≈ 66,25 €

*Detrazione media dal piano di ammortamento reale

5. Qual è l'esborso effettivo calcolando la detrazione fiscale e il risparmio in bolletta?

Secondo la simulazione, l'importo totale di ogni singolo appartamento sarà di 7.950,00 euro anziché di 15.000,00 euro (≈ **60% in meno della rata pura!**)



Prima



Dopo

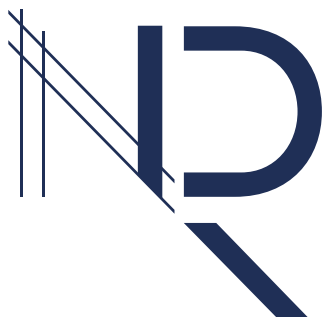


NDR STUDIO
— sustainable thinking —



Richiedi una prima consulenza e simulazione gratuita:

 375.7772540  030.6092064  condomini@ndrstudio.com



 info@ndrstudio.com
www.ndrstudio.com

P.iva: 12558780966
Capitale sociale 10.000 i.v.

 02.84258437
030.6092064

231 Modello Organizzativo
ai sensi del D.lsg 231/2001

 Via Nirone, 10 - 20123 Milano (MI)
Via Europa, 90 - 25050 Passirano (BS)



ISO 9001:2015
Certificato nr. Q-02085/00