

Contributi per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica

13 Aprile 2010

Il decreto legge del 25 marzo 2010, n° 40, all'articolo 4 ha previsto l'istituzione di un Fondo per interventi a sostegno della domanda, per particolari settori in crisi, finalizzata ad obiettivi di efficienza energetica, ecocompatibilità e di miglioramento della sicurezza sul lavoro.

Per gli immobili ad alta efficienza energetica, il decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 marzo 2010, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n° 79 del 6-4-2010, disciplina le modalità di erogazione delle risorse del Fondo di cui sopra, fissando (v. art. 1) un ammontare dei contributi pari a 60 milioni di euro per l'acquisto di tali immobili, nonché le relative modalità di accesso.

Di seguito si riportano le prime valutazioni sulle modalità applicative del decreto, integrate con istruzioni operative che il Ministero ha pubblicato sull'apposito sito internet creato per dare informazioni sugli incentivi messi a disposizione dallo Stato.

In alcuni casi non vi è piena concordanza tra i contenuti del decreto e le istruzioni scaricabili da internet e, per taluni aspetti, si attendono ulteriori chiarimenti da parte del Ministero.

Contributo unitario

L'ammontare unitario del contributo è fissato all'articolo 2, comma 1 lettera s, ponendolo in relazione alla superficie dell'immobile ed al risparmio di energia, rispetto ai limiti di legge, per ciò che riguarda la climatizzazione invernale.

- Il contributo è pari a 83 euro per metro quadrato di superficie utile, nel limite massimo di 5.000 euro per singolo immobile, nel caso in cui la prestazione energetica sia migliore almeno del 30% rispetto ai valori della Tabella 1.3, di cui all'allegato C n.1, del decreto legislativo 192/05.

- Il contributo è pari a 116 euro per metro quadrato di superficie utile, nel limite massimo di 7.000 euro per singolo immobile, nel caso in cui la prestazione energetica sia migliore almeno del 50% rispetto ai valori della Tabella 1.3, di cui all'allegato C n.1, del decreto legislativo 192/05

Il decreto non esplicita cosa si debba intendere per superficie utile ma, essendo il contributo legato all'efficienza energetica dell'immobile disciplinata dal d.lgs. 192/05, si ritiene corretto riferirsi alla definizione di superficie utile contenuta nell'Allegato A, pt.32, del d.lgs 192/05 che recita: "superficie utile è la superficie netta calpestabile di un edificio" riferita alle sole parti riscaldate (v. all.). Il dato della superficie utile è comunque contenuto nell'attestato di certificazione energetica dell'immobile (v. all. DM 26 giugno 2009 "Linee Guida nazionali per la

certificazione energetica degli edifici””).

Per quanto riguarda i valori di energia primaria da conseguire per la climatizzazione invernale, essi vanno calcolati facendo riferimento alla Tabella 1.3 “Valori limite, applicabili dal 1 gennaio 2010, per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadrato di superficie utile interna dell’edificio, espresso in kWh/m² anno””, relativa agli edifici residenziali, contenuta nell’Allegato C del d.lgs 192/05 (v. all.).

Certificazione energetica

Il raggiungimento della prestazione energetica richiesta deve essere certificato sulla base delle procedure fissate dal d.lgs 192/05, da un soggetto accreditato. Ciò significa che chi procederà alla certificazione, dovrà basarsi sull’intero quadro normativo delineato dal d.lgs 192/05, comprese le modifiche ed integrazioni apportate dal d.lgs 311/06 e dai decreti attuativi successivamente pubblicati, con particolare riferimento alle metodologie di calcolo, alle norme di riferimento, alle caratteristiche dei software utilizzati (v. all. DPR 59/2009 e DM 26 giugno 2009 “Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”” e news Ance correlate).

Per quanto riguarda il soggetto che deve rilasciare la certificazione energetica, è bene ricordare che ad oggi si è ancora in attesa del DPR previsto dall’articolo 4 del decreto legislativo 192/05 che deve fissare i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l’indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici. Oggi, quindi, occorre riferirsi all’Allegato III del decreto legislativo 115/2008, dove sono indicate le caratteristiche professionali richieste ai soggetti che devono rilasciare la certificazione energetica.

L’allegato III del D. lgs 115/08 stabilisce che vengano riconosciuti come Soggetti certificatori i “tecnici abilitati””, ovvero tecnici operanti sia in veste di dipendenti di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionisti liberi od associati, iscritti ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitati all’esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti.

Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati, egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

Deve comunque essere assicurata l’indipendenza e l’imparzialità di giudizio dei Soggetti certificatori, tranne che nel caso di tecnici abilitati dipendenti che operino per conto di enti pubblici o di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell’energia e dell’edilizia.

Resta ancora da chiarire cosa debba intendersi per soggetto “accreditato””. Forse con tale termine il Ministero intendeva fissare un ulteriore requisito, ovvero che i soggetti, oltre possedere le caratteristiche professionali fissate dalla legge, operino

per enti di certificazione e/o di ispezione accreditati dall'Ente unico di accreditamento nazionale denominato "Accredia". Si attendono chiarimenti da parte del Ministero nei prossimi giorni.

Ulteriori requisiti

Ulteriori requisiti previsti per accedere al contributo: l'immobile deve essere di nuova costruzione ed acquistato per prima abitazione della famiglia.

Per quanto riguarda il requisito "nuova costruzione", facendo riferimento alla definizione fornita dal D. lgs 192/05, esso è un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso, ovvero dopo l'8 ottobre 2005.

Procedura per accedere al contributo

Occorre che il preliminare di compravendita dell'immobile sia stato stipulato con atto di data certa successivo alla data di entrata in vigore del decreto, ovvero dopo il 6 aprile 2010, ed il contratto definitivo di compravendita sia stipulato entro il 31 dicembre 2010.

Nei venti giorni precedenti la stipula del contratto definitivo di compravendita, il venditore deve procedere alla prenotazione del contributo presso il soggetto di cui si avvale il Ministero dello sviluppo economico che, come risulta dal sito del Ministero dedicato agli incentivi: <http://incentivi2010.sviluppoeconomico.gov.it/>, risulta essere Poste Italiane.

Il venditore deve preliminarmente registrarsi contattando il numero verde 800 556 670, fornendo il codice fiscale, il codice REA e la provincia, il CAP e la località della sede dell'esercizio.

Terminata la registrazione, al venditore sarà assegnato il "Codice identificativo" da usare per le prenotazioni dei contributi.

A partire dal 15 aprile 2010, il venditore potrà verificare, sempre tramite il numero verde sopra indicato, la disponibilità delle risorse finanziarie e procedere, se si è nei venti giorni precedenti la stipula, alla prenotazione del contributo fornendo i seguenti dati:

- Settore di appartenenza del prodotto (immobili ad alta efficienza energetica)
- Tipologia del prodotto (prestazione energetica migliore del 30% o del 50% rispetto ai limiti fissati dal decreto)
- Superficie utile sulla quale viene calcolato il contributo (indicata nell'attestato di certificazione energetica)
- Estremi dell'acquirente (codice fiscale e dati bancari per il successivo accredito del contributo)
- Prezzo base (al lordo di IVA)

Al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, deve essere confermata la prenotazione del contributo e deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica, questo ai soli fini dell'ottenimento dei contributi.

Per l' erogazione del contributo, entro 45 giorni dalla stipula, l' acquirente deve trasmettere a Poste Italiane la seguente documentazione:

- richiesta di rimborso contenente la ricevuta di registrazione della prenotazione e l' autodichiarazione firmata in formato Check list dei documenti allegati (compilabile e scaricabile dal portale)
- copia documento di identità dell' acquirente;
- codice fiscale dell' acquirente;
- dati bancari dell' acquirente;
- copia autentica del contratto definitivo di compravendita, riportante l' indicazione dell' incentivo, munita degli estremi della registrazione.

Allegati:

- DL 40/2010 del 25/3/2010
- DM 26 marzo 2010
- All. A d.lgs 192/2005
- All.C d.lgs 192/2005
- All. III d.lgs 115/08

Vedere argomenti correlati nel:

- documento del [14/7/2009](#)
- documento del [16/6/2009](#)
- documento del [4/7/2008](#)

[440-All.to III D.Lgs115 08.pdf](#)[Apri](#)

[440-All.to C D.Lgs 192 2005.pdf](#)[Apri](#)

[440-All.to A D.Lgs 192 2005.pdf](#)[Apri](#)

[440-DM 26 marzo 2010.pdf](#)[Apri](#)

[440-DL 40 2010.pdf](#)[Apri](#)