

Decreto per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Nota di approfondimento

E' stato pubblicato il decreto di attuazione per l'accesso agli incentivi e ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica (ERP).

Il provvedimento prevede uno stanziamento di oltre **1 miliardo e 300 milioni di euro** (a valere sulle risorse del PNRR) per sostenere gli interventi che determinano un miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici non inferiore al 30%.

In che cosa consiste l'incentivo

La misura consiste in un sostegno finanziario sotto forma di:

- a) **sovvenzione** in misura pari al 65% del costo degli interventi previsti;
- b) **prestito** non superiore al 35% del costo degli interventi non oggetto di sovvenzione, erogato da Banche Convenzionate (entro i limiti della dotazione CDP consistente in 50 milioni di euro). Il finanziamento è concesso a condizioni di mercato.

Destinatari del sostegno finanziario sono le ESCo (Società di Servizi Energetici) certificate secondo la norma UNI CEI 11352, incaricate dagli enti proprietari degli edifici ERP di realizzare i progetti di investimento.

Ai fini della determinazione del costo degli interventi, si tiene conto delle tabelle e dei prezziari previsti dal Codice dei contratti pubblici (prezzari aggiornati predisposti annualmente dalle regioni e province autonome).

Rientrano nel costo anche le spese relative alle prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi, comprese quelle relative alla redazione e al rilascio delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica.

Qualora le ESCo ricorrano, per la quota del valore dell'intervento non oggetto di sovvenzione, a finanziamenti concessi dal sistema bancario, ad esclusione dei finanziamenti a valere sulla dotazione CDP, SACE S.p.A. può rilasciare le relative garanzie.

Gli incentivi sono cumulabili solo con agevolazioni finanziate con risorse diverse da quelle dell'UE, purché il cumulo non porti al superamento del costo sostenuto.

Caratteristiche degli investimenti ammissibili

Sono ammessi i progetti di investimento relativi a edifici di edilizia residenziale a **totale proprietà pubblica** - quindi esclusi quelli a proprietà mista - e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione, oppure che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico oggetto di agevolazione, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione.

Come anticipato, il requisito principale per ottenere il beneficio consiste in una **riduzione dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile**, pari almeno al 30%, attraverso la realizzazione di uno o più interventi ammissibili.

La priorità di ammissione è rivolta a edifici che non abbiano già beneficiato di sovvenzioni provenienti da altri strumenti agevolativi finanziati con risorse nazionali o europee negli scorsi cinque anni, e che siano provvisti di un livello di progettazione non inferiore al progetto di fattibilità tecnico – economica come definito dal Codice dei Contratti Pubblici.

Come tutte le misure del PNRR, deve essere garantito il rispetto del principio DNSH ("non arrecare un danno significativo"), per cui non sono agevolabili gli investimenti destinati ad attività direttamente connesse ai combustibili fossili.

Tipologie e caratteristiche tecniche degli interventi

Le tipologie e caratteristiche tecniche sono dettagliate negli Allegati da 1 a 3 al decreto. In sintesi, le tipologie di intervento sono le seguenti:

- a) **isolamento termico di superfici opache** delimitanti il volume climatizzato;
- b) **sostituzione di chiusure trasparenti** comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato;
- c) installazione di sistemi di **schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione** solare esterni per chiusure trasparenti con esposizione da Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili, non trasportabili;

- d) sostituzione di **sistemi per l'illuminazione** d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione;
- e) installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (**building automation**) degli impianti termici ed elettrici degli edifici; le tecnologie devono avere classe di efficienza B o superiore (v. norma UNI EN ISO 52120-1), compresa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore;
- f) installazione di **impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo**, a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche;
- g) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di **pompe di calore**, elettriche, utilizzanti energia aerotermica, geotermica o idrotermica;
- h) installazione di **impianti solari termici** per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento;
- i) interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di **teleriscaldamento** efficienti, anche se contestualmente funzionali alla climatizzazione estiva;
- j) sostituzione funzionale o sostituzione totale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzanti unità di **microgenerazione** alimentati da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda le lettere a) e b) (isolamento termico di superfici opache e sostituzione di chiusure trasparenti), le **soglie di trasmittanza** sono le stesse del decreto Superbonus e sono qui sotto riassunte.

Tipologia di intervento		Requisiti tecnici di soglia per la tecnologia	
Allegato 1. Articolo 1, comma 1, lettera a)	i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$
	ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
Allegato 1 Articolo 1, comma 1, lettera b)	Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Il calcolo della trasmittanza delle strutture opache non include il contributo dei ponti termici.

In caso di isolamento termico dall'interno o in intercapedine, i valori delle trasmittanze sono incrementati del 30%.

Per i soli interventi di isolamento termico dell'involucro edilizio, in alternativa al rispetto delle trasmittanze nel caso in cui per l'edificio oggetto dell'intervento sia stata dichiarata la fine dei lavori e sia stata presentata la richiesta di iscrizione al Catasto edilizio urbano prima del 29 ottobre 1993, ai fini dell'accesso all'incentivo è necessario ottenere un miglioramento dell'indice di prestazione energetica di almeno il 50% rispetto al valore precedente alla realizzazione dell'intervento.

L'installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solare di chiusure trasparenti dell'involucro edilizio, è incentivata esclusivamente se abbinata, sul medesimo edificio, all'intervento di sostituzione di chiusure trasparenti.

La potenza dell'impianto solare fotovoltaico deve essere compresa tra 2 kW e 1 MW e i moduli/inverter devono essere di nuova costruzione.

Per le pompe di calore sono previsti requisiti minimi di efficienza energetica e SCOP (v. tabelle 8 e 9 dell'Allegato 3 al decreto).

Sono fissati **costi unitari massimi ammissibili**. Di seguito vengono riportati solo quelli relativi all'isolamento termico delle superfici opache e alla sostituzione delle chiusure trasparenti.

Tipologia di intervento		Percentuale incentivata della spesa ammissibile (% spesa)	Costo massimo ammissibile (C_{max})
Allegato 1, lettera a)	<i>i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture</i>		
	Esterno	65	300 €/m ²
	Interno	65	150 €/m ²
	Copertura ventilata	65	350 €/m ²
	<i>ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti</i>		
	Esterno	65	170 €/m ²
	Interno	65	150 €/m
	<i>iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali</i>		
	Esterno	65	200 €/m ²
	Interno	65	100 €/m ²
	Parete ventilata	65	250 €/m ²
Allegato 1, lettera b)	<i>i. Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi, se installate congiuntamente a sistemi di termoregolazione o valvole termostatiche</i>	65	700 €/m ² per le zone climatiche A, B e C

	ovvero in presenza di detti sistemi al momento dell'intervento.		800€/m ² per le zone climatiche D, E e F
Allegato 1, lettera c)	Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento infissi, anche integrati, o mobili	65	250 €/m ²
	Installazione di meccanismi automatici di regolazione e controllo delle schermature	65	50 €/m ²
	Installazione di sistemi di filtrazione solari 1. Selettive non riflettenti 2. Selettive riflettenti chiare/medie/forti	65	1. 130 €/m ² 2. 80 €/m ²

Il dettaglio completo delle caratteristiche tecniche degli interventi è riportato nell'Allegato 3.

Modalità di presentazione dei progetti

In attesa della pubblicazione di apposite Regole Operative, il GSE ha chiarito che, per accedere alla misura, una **ESCo deve risultare aggiudicataria di una procedura di affidamento secondo il D.Lgs. 36/2023**, relativa a interventi ammissibili, e presentare richiesta di concessione.

In primo luogo, quindi, sarà compito delle Pubbliche Amministrazioni (ATER, Comune, Ente strumentale, etc.) individuare, tra i propri edifici ERP, quelli che hanno i prerequisiti per beneficiare della misura, predisponendo la documentazione minima (APE e/o diagnosi energetica, Documento di Indirizzo alla Progettazione, etc.). La procedura ad evidenza pubblica servirà a individuare la ESCo aggiudicataria dell'intervento, che così potrà fare richiesta di accesso al sostegno finanziario da parte del GSE.

Il progetto di investimento dovrà essere **presentato dalla ESCo al GSE tramite la sua piattaforma informatica**.

La documentazione da allegare comprende, tra l'altro:

- scheda illustrativa del contenuto del progetto di investimento proposto redatta in conformità al modello che sarà reso disponibile sulla piattaforma;
- piano progettuale degli interventi, comprensivo del progetto di fattibilità tecnico – economica, ove già disponibile, oppure del documento di indirizzo della progettazione;

- entità e tipologia del sostegno finanziario richiesto, con la specifica indicazione delle somme richieste sotto forma di sovvenzione e di finanziamento a valere sulla dotazione CDP, nonché dell'eventuale utilizzazione di risorse proprie della ESCo o di altre fonti di finanziamento;
- dichiarazione di asseverazione che gli interventi consentono il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o dei singoli edifici non inferiore al 30% e che gli stessi interventi rispettano le leggi e le normative in tema di sicurezza e di efficienza energetica. L'asseverazione è corredata dall'attestato di prestazione energetica (APE) convenzionale di cui al decreto 6 agosto 2020, ante e post operam (quest'ultimo è "virtuale" in fase di richiesta dell'incentivo e andrà confrontato con l'APE post operam "reale" a conclusione dell'intervento);
- dichiarazione di asseverazione della congruità dei costi indicati nel progetto di investimento.

Il GSE provvederà alla valutazione dei progetti di investimento e alla selezione dei progetti di investimento agevolabili.

Entro il 30 giugno 2026 i fondi dovranno essere distribuiti. Di conseguenza, per permettere lo svolgimento dei vari passaggi necessari, **entro giugno 2025 sarà aperto lo sportello** sul portale del GSE, che resterà accessibile per la presentazione delle richieste di contributo fino ad aprile 2026.

I lavori dovranno iniziare entro giugno 2027 e terminare entro i 24 mesi successivi, ovvero giugno 2029.

La ESCo, a conclusione degli interventi ammessi al sostegno finanziario, trasmetterà al GSE una dichiarazione di asseverazione dell'ultimazione dei lavori, in conformità al progetto di investimento presentato. L'asseverazione è corredata dall'attestato di prestazione energetica (APE) post operam, nonché dagli APE relativi alle singole unità immobiliari dell'edificio interessato dagli interventi, depositati presso il catasto degli attestati di prestazione energetica degli edifici.