

Ulteriori chiarimenti sugli incentivi agli immobili

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 15 maggio 2010

gli incentivi agli immobili ad alta efficienza energetica, le novità

Il 25 marzo 2010 è stato pubblicato in GU il decreto legge n. 40, che all'articolo 4, comma 1, prevede l'istituzione di un fondo per il sostegno della domanda finalizzata a obiettivi di efficienza energetica, eco compatibilità e di miglioramento della sicurezza sul lavoro riservato all'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica, gru a torre, macchine movimento terra e rimorchi.

Il decreto ministeriale del 26 marzo 2010, emanato in attuazione del DL 40/2010, ha definito i contributi ripartendo la risorse per ciascun settore:

- 60 milioni per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica,
- 40 milioni di euro per l'acquisto di gru a torre,
- 20 milioni di euro per l'acquisto di macchine movimento terra,
- 8 milioni di euro per l'acquisto di rimorchi, inclusi i semirimorchi.

Il DM 26 marzo 2010 specifica inoltre, per ciascun contributo, i requisiti e le modalità di erogazione delle risorse.

Contributo per gli immobili ad alta efficienza energetica

Ammontare del contributo

L'ammontare del contributo per gli immobili ad alta efficienza energetica, è fissato (articolo 2, comma 1 lettera s) del DM 26/3/2010) in relazione al miglioramento del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'immobile rispetto ai limiti di legge ed alla superficie utile dello stesso:

- **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
- **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.

Criteri di calcolo

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha chiarito che per **superficie utile** bisogna riferirsi alla definizione di superficie utile contenuta nell'Allegato A, pt.32, del d. lgs 192/05 ovvero la superficie netta calpestabile di un edificio riferita alle sole parti riscaldate. Il dato della superficie utile è comunque contenuto nell'attestato di certificazione energetica dell'immobile (Allegato 6 dell'Allegato A al DM 26/6/2009).

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.

Per il calcolo della prestazione energetica bisogna basarsi sul 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 (DPR 59/2009 e DM 26 giugno 2009 “Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”).

Il Ministero ha chiarito che sono comunque validi anche gli attestati di certificazione energetica rilasciati in conformità alle leggi regionali purché la prestazione energetica certificata sia determinata con le metodologie di calcolo previste dai decreti attuativi del d. lgs 192/05, in modo tale da garantire l’usufruibilità della misura su tutto il territorio nazionale.

Certificazione e soggetto certificatore

La prestazione energetica richiesta deve essere certificata sulla base delle procedure fissate dal d.lgs 192/05 e successive modificazioni e, all’interno delle note dell’attestato di certificazione energetica, deve essere esplicitata la percentuale di riduzione dell’indice di prestazione (di almeno il 30% o 50% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale). Per quanto riguarda il soggetto accreditato, che deve rilasciare la certificazione energetica, occorre riferirsi all’Allegato III, punto 2 del decreto legislativo 115/2008.

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.

Ulteriori requisiti

Gli ulteriori requisiti richiesti per accedere al contributo riguardano l'immobile che deve essere di nuova costruzione ed acquistato come prima abitazione della famiglia.

Il Ministero a tale proposito ha chiarito che i requisiti di “*nuova costruzione*” e di “*prima abitazione della famiglia*” sono essenziali sia nel caso di immobili con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori di cui al d. lgs 192/05, sia per gli immobili con fabbisogno di energia primaria migliore di almeno il 50%.

Il contributo è previsto per i nuovi edifici così come definiti dal d. lgs 192/05, ossia quelli per i quali 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, includendo anche le demolizioni e ricostruzioni degli edifici, ma non le ristrutturazioni, per le quali sono previste altre forme di agevolazione.

Per prima abitazione della famiglia si intende quella che viene definita, nell'ambito della normativa corrente, come **prima casa**.

Procedura per accedere al contributo

Per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica non viene praticata la riduzione di prezzo ma il contributo sarà riconosciuto direttamente all'acquirente. È necessario 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.

Il venditore deve farsi assegnare un “**Codice identificativo**” da usare per le prenotazioni dei contributi. Tale codice identificativo verrà fornito a seguito della registrazione, da effettuarsi chiamando il numero verde 800 556670 fino al 16 maggio e tramite il sito internet del Ministero dello Sviluppo economico dal 17 maggio in poi. A tal fine il venditore fornirà il proprio codice fiscale, il codice REA e la provincia, il CAP e la località della sede dell'esercizio.

Nei 20 giorni precedenti la stipula del contratto definitivo di compravendita, il venditore dovrà procedere alla prenotazione del contributo presso Poste Italiane (soggetto di cui si avvale il Ministero dello Sviluppo Economico), previa verifica della

disponibilità delle risorse finanziarie, tramite il **numero verde 800556670 fino al 16 maggio** o il **sito internet del Ministero** <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/> in “speciale incentivi 2010” **dal 17 maggio** in poi. Per la **prenotazione del contributo** dovrà fornire i seguenti dati:

- Settore di appartenenza del prodotto (cioè immobili ad alta efficienza energetica)

- Tipologia del prodotto (prestazione energetica migliore del 30% o 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)

Verrà quindi assegnato un **codice di prenotazione**.

Al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, ai fini dell’ottenimento dei contributi, deve essere **confermata la prenotazione del contributo**. Nel contratto deve essere riportata l’indicazione dell’incentivo ed allegato l’**attestato di certificazione energetica**.

Erogazione del contributo

Per l'erogazione del contributo, **entro 45 giorni dalla stipula, l'acquirente deve trasmettere a Poste Italiane**, con le modalità che verranno indicate sul sito internet del Ministero, **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 sito internet del Ministero dello Sviluppo Economico);

- 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.

15 maggio 2010

Massimo Pipino

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l