

5.5 Trasformazione degli edifici esistenti in “edifici a energia quasi zero” (intervento 1.E - art. 4, comma 1, lettera e)

L'intervento incentivabile consiste nella trasformazione degli edifici esistenti, dotati di impianto di climatizzazione, in “edifici a energia quasi zero” (nZEB): l'intervento prevede la possibilità di ampliamento fino a un massimo del 25% della volumetria iniziale, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.

5.5.1 Soggetti che possono richiedere l'incentivo

Le Amministrazioni Pubbliche direttamente o indirettamente tramite una ESCo, sugli edifici di proprietà della PA.

Nel primo caso il Soggetto Responsabile dell'intervento è l'Amministrazione Pubblica, mentre nel secondo caso il Soggetto Responsabile è la ESCo.

5.5.2 Requisiti tecnici per l'accesso all'incentivo (Allegato I del Decreto)

Per interventi di ristrutturazione importante o riqualificazione, tali da trasformare gli edifici esistenti in “edifici a energia quasi zero”, si rappresenta che, al fine del rilascio dell'incentivo di cui alla tabella 5 del Decreto, l'attestato di prestazione energetica redatto successivamente alla realizzazione degli interventi deve riportare la classificazione di “edifici a energia quasi zero”, ovvero l'edificio deve rispettare i requisiti indicati al paragrafo 3.4, del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 concernente le metodologie di calcolo della prestazione energetica e la definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

Ai fini dell'accesso all'incentivo indicato nel DM 16 febbraio 2016, per il raggiungimento della classificazione di “edifici a energia quasi zero” sono ammissibili gli interventi di incremento dell'efficienza energetica volti alla riduzione dei fabbisogni di energia per la climatizzazione invernale ed estiva, l'illuminazione degli interni e delle pertinenze esterne degli edifici, la produzione di acqua calda sanitaria, nonché gli interventi di produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili, destinata alla copertura dei fabbisogni medesimi.

Per accertare il diritto a poter beneficiare dei contributi previsti dal DM 16 febbraio 2016, nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, laddove la riedificazione non avvenga nella medesima ubicazione dell'edificio oggetto di demolizione, è necessario verificare quanto specificato nel pertinente titolo autorizzativo; si rappresenta inoltre che l'incentivo (o il saldo finale, nel caso di accesso post prenotazione) sarà erogato solo dopo aver appurato la demolizione dell'edificio oggetto di intervento.

Ai fini della richiesta di incentivo è obbligatoria la redazione della diagnosi energetica precedente l'intervento e dell'APE successiva, a pena di decadenza del riconoscimento degli incentivi.

5.5.3 Spese ammissibili ai fini del calcolo dell'incentivazione (art. 5)

Sono di seguito elencate le spese ammesse ai fini del calcolo dell'incentivo, che dovranno essere riportate, se pertinenti, nelle fatture attestanti gli interventi effettuati:

1. fornitura e messa in opera di materiali e tecnologie finalizzati al conseguimento della qualifica di «edifici a energia quasi zero», comprensiva dei costi sostenuti per le opere provvisoriale ed accessorie;
2. demolizione, recupero o smaltimento e ricostruzione degli elementi costruttivi dell'involucro e degli impianti per i servizi di riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda e illuminazione (ove

considerata per il calcolo della prestazione energetica), ove coerente con gli strumenti urbanistici vigenti fornitura e messa in opera di materiali ordinari, necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti realizzate contestualmente alle opere di cui al punto precedente, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;

3. demolizione e ricostruzione delle strutture dell'edificio;
4. eventuali interventi per l'adeguamento sismico delle strutture dell'edificio, rafforzate o ricostruite, che contribuiscono anche all'isolamento;
5. prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi.

Le spese ammissibili sono comprensive di IVA dove essa costituisce un costo. Il trasporto rientra tra le spese ammissibili perché facente parte della fornitura.

5.5.4 Calcolo dell'incentivo (Allegato II – 1 del Decreto)

Per interventi di ristrutturazione importante o riqualificazione, tali da trasformare gli edifici esistenti in «edifici a energia quasi zero», l'incentivo totale cumulato per gli anni di godimento è pari al 65% delle spese sostenute ammissibili, fermo restando il rispetto dei costi massimi unitari e dei massimali di incentivo previsti:

$$I_{tot} = 65\% \cdot C \cdot S_{int}$$

con $I_{tot} \leq I_{max}$

I_{tot} : incentivo totale dell'intervento cumulato per l'intera durata, che verrà ripartito e corrisposto in 5 rate annuali costanti, oppure, in un'unica soluzione per gli aventi diritto (le PA e le ESCo che operano per loro conto, ad esclusione delle Cooperative di abitanti e delle Cooperative sociali).

I_{max} : valore massimo raggiungibile dall'incentivo totale (tabella 5 del Decreto)

S_{int} : superficie¹ oggetto dell'intervento (m²)

$C = \frac{\text{spesa sostenuta in €}}{\text{superficie oggetto di intervento}}$, costo specifico sostenuto

C_{max} : è il valore massimo di C ed è definito dalla (tabella 5 del Decreto)

Qualora il costo specifico dell'intervento (C) superi il valore di C_{max} , il calcolo dell'incentivo (I_{tot}) viene effettuato con C_{max} .

¹ Intesa come superficie utile calpestabile

[Tabella 5 – Allegato II - DM 16.02.16]		
Tipologia di Intervento	Costo massimo ammissibile (C_{max})	Valore massimo dell'incentivo I_{max} [€]
Trasformazione di edifici esistenti in “edifici a energia quasi zero nZEB” – zona climatica A, B, C	500 €/m ²	1.500.000
Trasformazione di edifici esistenti in “edifici a energia quasi zero nZEB” – zona climatica D, E, F	575 €/m ²	1.750.000

Tabella 1 – Edifici nZEB: valori necessari per il calcolo dell'incentivo

Le spese sostenute per la redazione della diagnosi e dell’APE sono incentivate nella misura del 100% (vedi paragrafo 5.13), ad esclusione delle Cooperative di abitanti e delle Cooperative sociali per le quali è previsto un ristoro del 50% delle spese. Si precisa che i suddetti contributi non concorrono alla formazione di I_{tot} previsto per lo specifico intervento.

5.5.5 Documentazione necessaria per l’accesso all’incentivo

Ai fini della richiesta d’incentivo, il Soggetto Responsabile predisponde la documentazione sotto specificata, e la conserva in originale per tutta la durata dell’incentivo e per i 5 anni successivi all’erogazione dell’ultima rata. Alcuni documenti devono essere presentati unitamente alla richiesta di accesso all’incentivo (in formato PDF), caricandoli sul *Porta/termico* all’atto della presentazione della richiesta medesima; altri devono essere conservati a cura del Soggetto Responsabile. Il GSE potrà richiedere copia di tutti i documenti in qualsiasi momento e la stessa documentazione dovrà essere mostrata in originale in caso di verifica *in situ*.

Documentazione da allegare alla richiesta di accesso all’incentivo:

1. documentazione comune a tutte le tipologie di interventi, come specificatamente indicato nell’Allegato 1;
2. asseverazione di un tecnico abilitato secondo quanto indicato nel paragrafo 6.2.
3. relazione tecnica di progetto timbrata e firmata dal progettista, contenente almeno i seguenti elementi:
 - descrizione dettagliata del progetto, con caratterizzazione *ante-operam* della struttura originaria (comprensiva dei riferimenti catastali con visura planimetrica) degli impianti esistenti e degli originari consumi energetici, e *post-operam* (specificando eventuali variazioni catastali con relativa planimetria); descrizione delle soluzioni individuate sulla struttura, sulle parti impiantistiche, e delle tecnologie adottate atte al raggiungimento dei consumi caratteristici per gli edifici nZEB;
 - stratigrafie delle strutture oggetto dell’intervento, *ante-operam* e *post-operam*, riportanti gli elementi caratterizzanti i vari strati (tipologia materiale, spessori, trasmittanze, ecc.);
 - i dettagli costruttivi dei ponti termici *ante-operam* e *post-operam* della struttura oggetto di intervento;
 - elaborati grafici dell’edificio da cui si evincano le superfici oggetto dell’intervento e gli impianti realizzati;
4. documentazione fotografica attestante l’intervento, raccolta in un documento elettronico in formato PDF: per ogni singola tipologia di intervento realizzato, allegare un dossier fotografico con vista d’insieme *ante operam*, durante le fasi di lavorazione e *post operam*.

In riferimento alla realizzazione dei singoli interventi previsti dal Decreto (art. 4, comma 1), si chiede di far riferimento a quanto previsto nei relativi paragrafi del presente documento. Nel caso di installazione di impianti per la produzione di energia da fonte da fonte rinnovabile, non inclusi tra quelli di cui al Decreto, si richiede, tra l'altro, una vista della targa degli apparecchi installati.

5. diagnosi energetica precedente l'intervento;
6. Attestato di Prestazione Energetica *post-operam* (redatto secondo D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e disposizioni regionali vigenti ove presenti);
7. pertinente titolo autorizzativo e/o abilitativo, ove previsto dalla vigente legislazione/normativa nazionale e locale.

Documentazione da conservare a cura del Soggetto Responsabile:

- 1) schede tecniche dei componenti installati fornite dal produttore dei materiali isolanti o del sistema di isolamento termico;
- 2) schede tecniche dei sistemi/tecnologie installate che contribuiscono al raggiungimento della qualifica di "*edifici a energia quasi zero*";
- 3) Per ogni singola tipologia di intervento realizzato, in riferimento a quelli previsti dal Decreto (art. 4, comma 1), si chiede di far riferimento a quanto già previsto debba essere conservato, così come indicato nei relativi paragrafi del presente documento.