



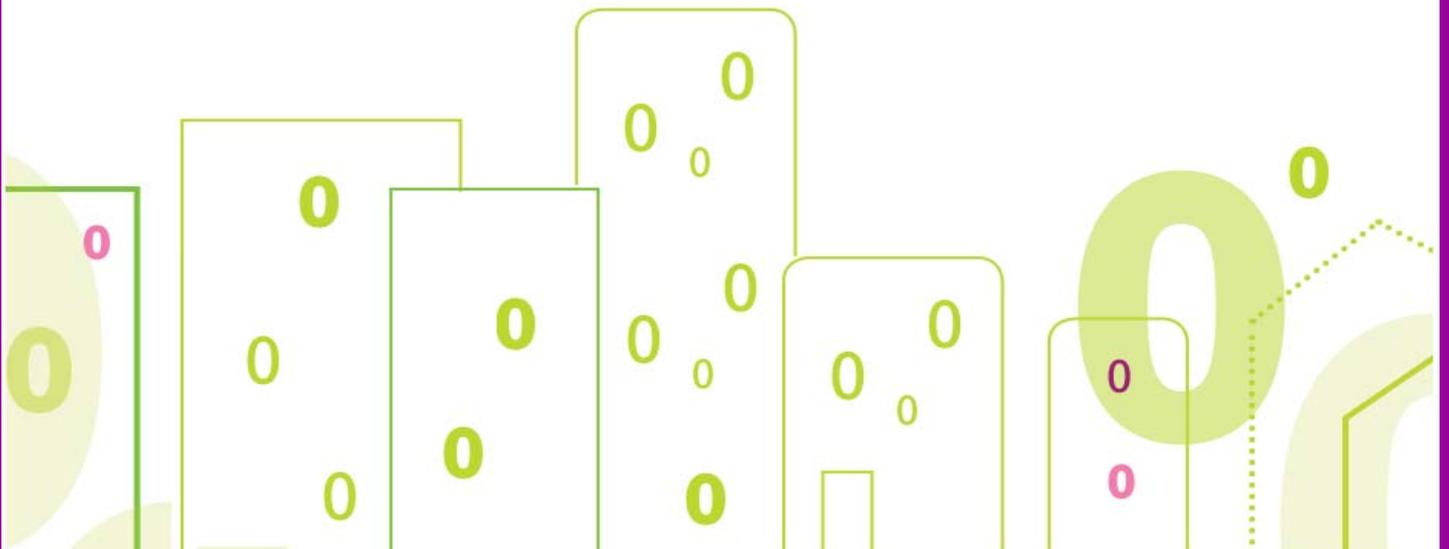
Co-funded by the Intelligent Energy Europe  
Programme of the European Union



**NEARLY  
ZERO  
ENERGY**  
HOUSING IN  
DIVIDED OWNERSHIP

## THE NEARLY-ZERO ENERGY CHALLENGE IN DIVIDED AND COOPERATIVE OWNERSHIP

Annexes - Financing nearly-Zero Energy projects and  
Renewable Energy Sources in Divided and  
Cooperative Ownership



**Authors:**

Sergio Rossi (Delsus, FI)

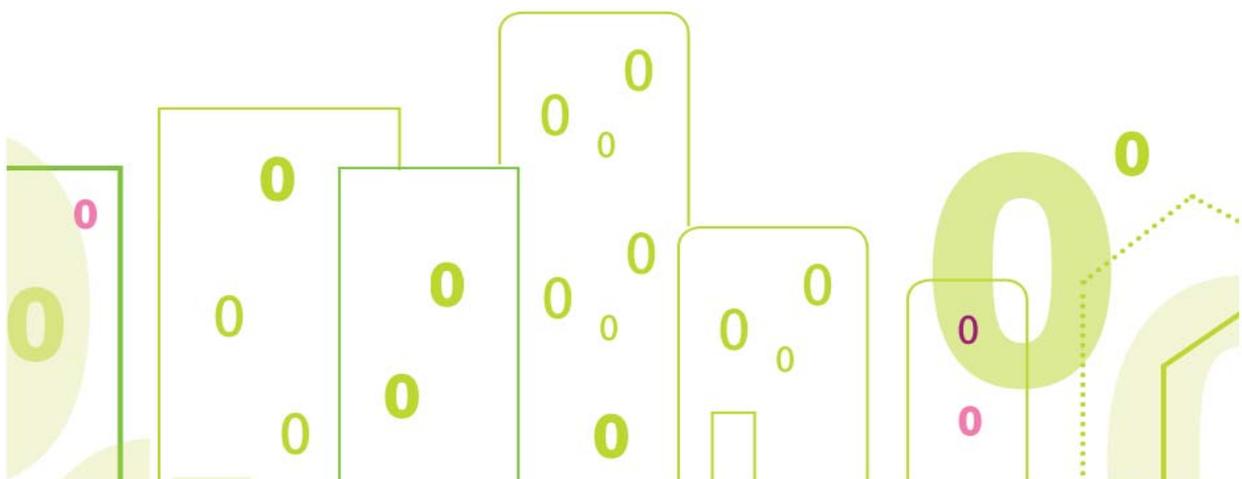
Rossana Zaccaria and Sara Zoni (Finabita, IT)

Anu Sarnet (EKYL, EE)

Eleonora Gaydarova (CAC, BG)

**Date of finalisation:**

January 2015



## Contents

<b>Annex 1: Схеми за финансиране и субсидиране на енергийноэффективно обновяване с приложение на ВЕИ в в сгради – етажна собственост в България.....</b>	<b>3</b>
✓ Проект за обновяване в сгради – етажна собственост.....	3
✓ Период на обновяване .....	3
✓ Мерки, които имат положителен ефект .....	3
✓ Положителни резултати .....	3
✓ Бенефициенти.....	4
✓ Таблица на полезността.....	4
<b>Annex 2: Finantslahendused energiatohususe tostmiseks ja taastuenergia kasutuselevõtuks Eestis .....</b>	<b>8</b>
✓ <b>Toetused</b> .....	8
✓ Rekonstrueerimise toetus .....	9
✓ Energiaauditi ja ehitusprojekti toetus .....	9
✓ <b>Laen</b> .....	10
✓ Renoveerimislaen .....	10
✓ Kortrelamulaenu käendus.....	11
<b>Annex 3: Incentivi e finanziamenti per l'efficienza energetica e le rinnovabili in Italia. 12</b>	<b>12</b>
✓ Conto Termico .....	12
✓ Titoli di efficienza energetica (TEE) o Certificati Bianchi .....	16
✓ Le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (65%).....	20
✓ Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie (50%).....	25
✓ European Energy Efficiency Fund .....	29
✓ Quinto Conto Energia .....	32
✓ Nuove possibilità di finanziamento .....	35

## Апнех 1: Схеми за финансиране и субсидиране на енергийно ефективна обновяване с приложение на ВЕИ в в сгради – етажна собственост в България

### ✓ Проект за обновяване в сгради – етажна собственост

Енергоэффективно обновяване на съществуваща сграда в режим на етажна собственост – ж.к. „Захарна фабрика” бл. 11, София

Субсидията за обновяване, която получават собствениците на жилища в многофамилни сгради е 75 % от всички разходи по проекта и се предоставя от Националната програма за енергийно обновяване на българските домове.

### ✓ Период на обновяване

2011-2012

- Обектът се отнася към енергийно ефективното обновяване на многофамилни жилищни сгради, които се намират в град София;
- Сградата е от типа многоетажна апартаментна сграда. Няма създадено юридически сдружение на собствениците.
- Проектът е осъществен поради високите разходи за отопление и неблагоприятните условия за обитаване. Сградата е с индивидуално отопление, което се доставя от електрически уреди. Топлата вода се доставя от електрически бойлери.

### ✓ Мерки, които имат положителен ефект

- Изолация на външните стени с 8 cm EPS със коефициент на топлопреминаване  $U = 0.335 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- Топлоизолация на скатния покрив с 15 cm минерална вата с коефициент на топлопреминаване  $U \text{ value} = 0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- Топлоизолация на първия етаж с 8 cm с плочи от твърда минерална вата с коефициент на топлопреминаване  $U \text{ value} = 0.38 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Слънчевите колектори са инсталирани на покрива за доставянето на топла вода.

### ✓ Положителни резултати

Икономия на енергия за отопление – собствениците на жилища са преки бенефициенти на субсидията – те са получили повишена стойност на собствеността, удобни и здравословни условия на живот с намаляване с 52% на консумацията на енергия. Постигнатото намаляване на въглеродни емисии е 62 t/y.

✓ **Бенефициенти**

Обитателите на бл.11

✓ **Таблица на полезността**

Финансираните мерки за енергийно ефективно обновяване включват цялостно обновяване на ваншните части на сградата – топлинна изолация на външните стени, покрива, подовата плоча и подмяна на дограмата на прозорците с PVC двойнокамерна дограма и слънчеви колектори. Проектът включва също така обновяване на общите части – стълбищните клетки, входната врата и инсталациите на сградата.

Работеща към декември 2014 г. е Националната програма за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради по Проект BG161PO001-1.2.01-0001 „ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА БЪЛГАРСКИТЕ ДОМОВЕ“ по схема BG161PO001/1.2-01/2011 „Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради“ по Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г.

**АКТУАЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

До 15.01.2015 г. ще се приемат заявления за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност (ЗФПИОЕЕ) по проекта. След тази дата, заявления няма да се приемат предвид крайния срок за приключване на строително-монтажните дейности – 31.10.2015 г. Със сдруженията на собствениците на одобрените сгради ще бъдат сключени споразумения за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност (СФПИОЕЕ).

**ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

Считано от 28 октомври 2013 г. са изменени условията за участие по проект BG161PO001-1.2.01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове“, както следва:

- собствениците на самостоятелни обекти, в които се осъществява стопанска дейност, ще получават безвъзмездна финансова помощ в размер на 75 % за обновяването на припадащия им се дял от общите части, като ще заплащат 100 % от разходите за подмяна на дограмата в притежавания от тях обект
- след сключване на Споразумение за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност сдружението на собствениците в срок от 10 работни дни ще осигурява 15 % от дължимата за обновяването сума в специална сметка на сдружението, вместо досегашните 30%.

Изменените условия важат за всички сгради, участващи в проекта, независимо на какъв етап от участието си са достигнали. Индикативните бюджети на сгради, в които има стопански обекти, ще бъдат съответно преизчислени от проектните мениджъри. Със сдруженията на собствениците, сключили вече споразумения за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност по проекта, ще бъдат сключени допълнителни споразумения във възможно най-кратък срок.

Публикувани са нови образци по проекта: Споразумение за създаване на сдружение на собствениците; Справка за собствениците на самостоятелни обекти; Справка за начина на финансиране от страна на ССО; Покана за общо събрание на сдружението на собствениците (за подаване на Заявление за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност); Протокол от проведено общо събрание на сдружението на собствениците.

Оперативна програма „Регионално развитие” посредством схема BG161PO001/1.2-01/2011 финансира изпълнение на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради по проект BG161PO001-1.2.01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове“ в 36 града: Благоевград, Бургас, Варна, Велико Търново, Велинград, Видин, Враца, Габрово, Гоце Делчев, Добрич, Дупница, Казанлък, Карлово, Кърджали, Кюстендил, Ловеч, Лом, Монтана, Пазарджик, Панагюрище, Перник, Петрич, Плевен, Пловдив, Разград, Русе, Свищов, Силистра, Сливен, Смолян, София, Стара Загора, Търговище, Хасково, Шумен, Ямбол.

Общият размер на безвъзмездната финансова помощ възлиза на 50 млн. лв. Конкретен бенефициент е дирекция „Обновяване на жилищни сгради” в Министерство на регионалното развитие. Продължителността на проекта е три години (2012-2015 г.). Финансова помощ за изпълнение на мерки за енергийна ефективност ще получават Сдружения на собственици, регистрирани по реда на Закона за управление на етажната собственост в съответната общинска администрация и в регистър БУЛСТАТ.

## **РАЗМЕР НА ФИНАНСОВАТА ПОМОЩ**

За всяка одобрена сграда собствениците ще получат финансова помощ от 75% от стойността на бюджета за обновяване на съответната сграда/блок-секция (разходи за строително-монтажни работи; изготвяне на технически/работни проекти; оценка на съответствието; авторски и строителен надзор; разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация; разходи, свързани с набавянето на необходимите разрешителни документи).

Собственици на самостоятелни обекти, в които се упражнява стопанска дейност, получават 75% безвъзмездна помощ за обновяването на принадлежащите им се общи части и заплащат 100% от разходите за подмяна на дограма в обекта. От оперативната програма ще се покрият изцяло разходите за обследване за установяване на техническите характеристики на сградата, включително изготвяне на технически паспорт и обследване за енергийна ефективност.

Във връзка с реализирането на проекта Фонд за жилищно обновяване ще подпомага процеса по обновяване чрез предоставяне на заеми/банкови гаранции. Неговата цел е да подпомогне сдруженията на собствениците или отделните собственици на самостоятелни обекти в многофамилни жилищни сгради да осигурят техния дял от 25% от бюджета за обновяване на съответната сграда/блок-секция.

## ДОПУСТИМИ ДЕЙНОСТИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ

- подмяна на дограма (прозорци, врати и др.);
- топлинна изолация на външни ограждащи елементи (външни стени, покриви и др.);
- основен ремонт, модернизация или подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на собствениците на самостоятелни обекти и смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект;
- изграждане на инсталации за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници – слънчеви системи за осигуряване на енергия за собствени (битови) нужди, които не генерират приходи в процеса на експлоатация на съоръженията;
- ремонт или подмяна на вътрешна отоплителна/охладителна/вентилационна инсталация, включително радиаторни термостатични вентили и разпределители в общите части на сградата/блок-секцията;
- ремонт на електроинсталация в общите части и въвеждане на енергоспестяващо осветление в сградата/блок секцията;
- инсталиране на автоматизирани сградни системи за управление, в т.ч. балансиране, регулиране и др. на потреблението на топлинна и електрическа енергия към локалните източници, собственост на собствениците на самостоятелни обекти в общите части на сградата/блок-секцията;
- газифициране на сгради (вътрешна сградна разпределителна мрежа и котел/котли), при наличие на изградена до сградата разпределителна газопроводна мрежа;
- съпътстващи строително-монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на сградата/блок-секцията в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект.

## КРИТЕРИИ ЗА ДОПУСТИМОСТ НА СГРАДИТЕ

Териториален обхват - 36 градски центрове.

Обособеност - сградата/блок-секцията трябва да отговаря едновременно на следните определения:

- многофамилна жилищна сграда - сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища и

която е с 6 или повече обособени самостоятелни обекти с жилищно предназначение съответно на 3 и повече етажа.

- сграда/блок-секция - строителна единица със самостоятелно функционално предназначение, която притежава отделни ограждащи от външния въздух конструкции и елементи и има самостоятелно обособен генератор на топлина/студ или няма генератор на топлина/студ. Сграда/блок-секция е и вход/входове, които покриват изискванията по предходното изречение.

Възраст - проектирането на сградата да е започнало преди 26 април 1999 г. Състояние на носещата конструкция - сградата да е конструктивно устойчива (установява се след извършване на техническото обследване).

Проект BG161PO001-1.2.01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове” се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007–2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейски фонд за регионално развитие.

## Annex 2: Finantslahendused energiatõhususe tõstmiseks ja taastuenergia kasutuselevõtuks Eestis

Eestis pakub korterelamutele finantslahendusi energiatõhususe tõstmiseks läbi elamute renoveerimise SA KredEx. Käesolev lisa kajastab SA KredEx teavitustinfot<sup>1</sup>, täiendavalt on soovitatav toetusvõimalustega tutvuda aadressil [www.kredex.ee](http://www.kredex.ee).

Eesti elamufondist moodustavad elamispinna järgi ligikaudu 2/3 korruselamud ning suurpaneelilamute vanuseks on keskmiselt 25 – 30 aastat. Muude korruselamute vanus kõigub väga suurtes piirides, vanade elurajoonide puitlamutel kuni 100 aastat. Sellest tingituna tuleb üha suuremat tähelepanu pöörata olemasolevate hoonete säilitamisele: energiasäästlikule renoveerimisele, eluea pikendamisele ja väärtuse tõstmisele.

Väga oluline on jälgida renoveerimise kompleksust. Suurim energiasääst ja parimad võimalikud elamistingimused saavutatakse juhul kui renoveerimine on komplekselt planeeritud ja läbi viidud. Kompleksset lähenemist nõuavad ka EL ja riiklikud toetusmeetmed, mille saamise eelduseks see on.

Nii näiteks tuleb arvestada, et igasugune hoone soojustamine eeldab vältimatult ka küttesüsteemi uuesti reguleerimist, soojatagastusseadmete efektiivne kasutamine eeldab hoone õhutiheduse parendamist jne. Hoonete soojapidavusse ja küttesüsteemi kaasajastamisse investeerides võib vähendada hoonete energiatarbimist kuni 30-40% võrra, isegi kuni 45-50% energiasääst on saavutatav.

Saamaks selgust, miks kortermaja energiat ebeefektiivselt tarbib, tuleks esimese asjana pöörduda ekspertide poole. Selleks parim võimalus on tellida oma kortermajale energiaaudit, mis annab ülevaate kortermaja tehnilisest seisukorrast ning hinnangu energiakasutusest ja selle kadudest.

### ✓ Toetused

Käesolevas lisas kirjeldatud toetuste eraldamise aluseks olev määrus kehtis aastatel 2010-2014. 2015. aastal jõustuva määrusega kehtestatakse rekonstrueerimistoetuse saamise uued tingimused. Jälgi infot [www.krede.ee](http://www.krede.ee) või [www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee).

<sup>1</sup> Veebileht: <http://www.kredex.ee/korteriuhistu/>

✓ **Rekonstrueerimise toetus**

Rekonstrueerimise toetus sobib korteriühistutele, kes planeerivad täiemahulist rekonstrueerimist.

Toetus on mõeldud ühistutele ja ühisustele, kes soovivad rekonstrueerida oma korterelamu võimalikult terviklikult. Toetust võib kombineerida nii KredExi renoveerimislaenuga, et vähendada nõutud omafinantseeringu osakaalu, kui ka kogutud omavahenditega. Alates 1993. aastast ehitatud korterelamud, mis KredExi renoveerimislaenu sihtgruppi ei kuulu, võivad toetust kombineerida tavalaenuga. Toetust saab taotleda 15%, 25% ja 35% ulatuses projekti kogumaksumusest sõltuvalt korterelamu rekonstrueerimise kompleksuse tasemest.

Peamised tingimused:

- Toetust saab taotleda 15%, 25% ja 35% ulatuses ehitustööde kogumaksumusest sõltuvalt korterelamu rekonstrueerimise kompleksuse tasemest
- Toetust saab taotleda ainult nendele teostamata rekonstrueerimistöödele, mis on energiaauditis soovituslike töödena välja toodud ning mille puhul on järgitud terviklahenduse põhimõtet
- Peamised toetatavad tegevused on:
  - välispiirete soojustamine
  - välisakende ja -uste vahetamine
  - küttesüsteemi asendamine või rekonstrueerimine
  - ventilatsioonisüsteemi rekonstrueerimine või soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi paigaldamine
  - taastuenergia kasutamiseks vajalike seadmete paigaldamine
  - liftide juhtimissüsteemi või ajami rekonstrueerimine
  - projekteerimine, projektijuhtimine ja omanikujäreelvalve

✓ **Energiaauditi ja ehitusprojekti toetus**

Energiaauditi ja ehitusprojekti toetus sobib korteriühistutele, kes planeerivad alustada maja renoveerimist. Toetus sobib korteri- ja hooneühistutele või korteriomanike ühisustele, kes soovivad taotleda toetust energiaauditite ning energiaauditi soovitude alusel teostatavateks töödeks vajalike ehitusprojektide koostamiseks.

Toetatakse alates 17.01.2008 koostatud energiaaudititeid ja energiaauditile vastavaid rekonstrueerimistöödeks vajalikke ehitusprojekte.

Maksimaalne toetuse summa ühe korterelamu kohta kalendriaastas on:

- energiaauditi toetus kuni 700 eurot

- ehitusprojekt toetus kuni 5 000 eurot

Peamised tingimused:

- Toetust saavad taotleda korterelamutes moodustatud korteriühistud, hooneühistud või neis asuvad korteriomanike ühisused
- Toetuse tingimused on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri käskkirjaga nr 13-0087 "Energiaauditi ja ehitusprojekti toetuse" juhendiga
- Toetuse maksimaalne määr on 50% ehitusprojekti või energiaauditi maksumusest. Toetuse taotlemise hetkel peab dokument olema valmis ja 100% tasutud
- Omafinantseeringu minimaalne määr 50%, omafinantseeringuks ei loeta teisi riigi, kohalike omavalitsuste või muude Euroopa Liidu institutsioonide või fondide poolt antud tagastamatuid toetusi

✓ **Laen**

✓ **Renoveerimislaen**

Pikaajaline ja madala intressiga renoveerimislaen sobib korteriühistutele, kes soovivad korterelamut renoveerida ning tõsta seeläbi elamu energiatõhusust ja parandada elukeskkonda. Renoveerimislaen on mõeldud enne 1993. aastat ehitatud korterelamute rekonstrueerimiseks ja energiatõhususe parandamiseks. Renoveerimislaenu saavad taotleda korteriühistud, hooneühistud ja korteriomanike ühisused, kus on vähemalt 3 korterit.

Tavapärasel pangalaenul on korterelamu jaoks liiga lühike tagasimakseperiood ning kõrgem intress. Renoveerimislaen võimaldab korterelamutele soodsamat intressi ning pikemat tagasimakseperioodi.

Korterelamu omafinantseering krediidi taotlemisel peab olema vähemalt 15%. Omafinantseeringuks loetakse ka rekonstrueerimistöõde kompleksse terviklahenduse finantseerimiseks võetud paralleellaenu või rekonstrueerimistöõdele saadud toetused. Terviklahenduse projektide koostamise kulu võib arvestada omafinantseeringu hulka ulatuses, millele KredEx ei ole toetust eraldanud. Alates 01.01.2008.a teostatud ja energiasäästu andnud rekonstrueerimistöõde maksumuse võib arvestada korterelamu renoveerimislaenu omafinantseeringu hulka.

Peamised tingimused:

- vähemalt 20% energiasäästu saavutamine kuni 2000 m<sup>2</sup> (suletud netopinna) suurustes korterelamutes
- vähemalt 30% energiasäästu saavutamine üle 2000 m<sup>2</sup> suurustes korterelamutes

- laenu periood kuni 20 aastat
- omafinantseering vähemalt 15%, mille saab katta rekonstrueerimise toetusega
- minimaalne laenusumma 6400 eurot ühe korterelamu kohta

✓ **Korterelamulaenu käendus**

Laenukäendus sobib korteriühistutele, kes soovivad korterelamu renoveerimiseks kasutada pangalaenu ja vajavad selleks lisatagatist. Laenukäendus sobib korterelamutele, kes soovivad võtta pangast renoveerimiseks ja elanike elukvaliteedi tõstmiseks seotud tööde finantseerimiseks laenu, kuid kelle riski hindab pank tavapärasest kõrgemaks (nt kõrge võlgnike osakaal, korterelamu asub piirkonnas, kus korterite turuväärtus on madal või monofunktsionaalses asulas, investering m<sup>2</sup> kohta on märkimisväärselt kõrgem kui tavapäraselt) või kes soovib kasutada KredExi käendust makseraskuste riski kindlustamiseks.

Peamised nõuded:

- Laenusajaaks on korteriühistu või hooneühistu või korteriomanike ühisuses osalevad korteriomanikud.
- Korteriomanike ühisuse puhul võib laenusajaid esindada lihtkirjaliku volituse alusel valitseja.
- Ühistu või ühisus peab olema krediivõimeline.
- Laenusajal peab olemapädev üldkoosoleku otsus renoveerimistööde teostamise, laenuvõtmise ja käenduslepingu sõlmimise kohta. Renoveerimistööd on ettenähtud korterelamu majanduskavas.
- Korterelamuks loetakse vähemalt 2 korteriga elamuid.

## Annex 3: Incentivi e finanziamenti per l'efficienza energetica e le rinnovabili in Italia

Questo Allegato è una piccola guida alle principali misure di finanziamento attualmente presenti sul territorio italiano per quanto concerne sia la costruzione di edifici nuovi che la riqualificazione energetica di quelli esistenti.

- Conto Termico
- Titoli di efficienza energetica
- Le agevolazioni fiscali sia per la riqualificazione energetica che per la ristrutturazione
- European Energy Fund
- Quinto Conto Energia

Di interesse sono le Tavole Sintetiche di Usabilità, che forniscono approfondimenti sull'impiego di tali incentivi da parte delle cooperative edilizie sia sulla proprietà indivisa che su quella divisa.

### ✓ Conto Termico

Con la pubblicazione del DM 28/12/2012, il c.d. decreto "Conto Termico", si dà attuazione al regime di sostegno introdotto dal decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. è il soggetto responsabile dell'attuazione e della gestione del meccanismo, inclusa l'erogazione degli incentivi ai soggetti beneficiari.

Gli interventi incentivabili si riferiscono sia all'efficientamento dell'involucro di edifici esistenti (coibentazione pareti e coperture, sostituzione serramenti e installazione schermature solari) sia alla sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti a più alta efficienza (caldaie a condensazione) sia alla sostituzione o, in alcuni casi, alla nuova installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili (pompe di calore, caldaie, stufe e camini a biomassa, impianti solari termici anche abbinati a tecnologia solar cooling per la produzione di freddo).

Il nuovo decreto introduce anche incentivi specifici per la Diagnosi Energetica e la Certificazione Energetica, se abbinata, a certe condizioni, agli interventi sopra citati.

L'incentivo è stato individuato sulla base della tipologia di intervento in funzione dell'incremento dell'efficienza energetica conseguibile con il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e/o in funzione dell'energia producibile con gli impianti alimentati a fonti rinnovabili.

L'incentivo è un contributo alle spese sostenute e sarà erogato in rate annuali per una durata variabile (fra 2 e 5 anni) in funzione degli interventi realizzati.

### **Periodo di applicazione**

Pubblicazione del DM 28/12/2012, il c.d. decreto “**Conto Termico**”.

Entrata in vigore: 3 Gennaio 2013.

Il decreto stanziava fondi per una spesa annua cumulata massima di **200 mln di euro** per gli interventi realizzati o da realizzare dalle Amministrazioni pubbliche e una spesa annua cumulata pari a **700 mln** di euro per gli interventi realizzati da parte dei soggetti privati. Trascorsi **60 giorni** dal raggiungimento di tali impegni di spesa, non saranno accettate nuove domande di accesso all'incentivo. E' prevista una procedura di prenotazione per gli interventi realizzati da Amministrazioni pubbliche a cui è riservato un contingente di spesa annua cumulata non superiore a **100 milioni di euro** (pari al 50% dei 200 mln riservati alle amministrazioni pubbliche). Le misure di incentivazione sono sottoposte ad aggiornamento periodico come previsto dal D.Lgs. 28/11.

### **Misure ammesse**

Sono ammesse due categorie di interventi:

- categoria 1 - interventi di incremento dell'efficienza energetica;
- categoria 2 - interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza.

In tal caso, gli interventi accedono agli incentivi del Conto Termico limitatamente alla **quota eccedente** quella necessaria per il rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione rilevante, previsti dal D.Lgs. 28/11 e necessari per il rilascio del titolo edilizio.

Tra gli interventi appartenenti alla categoria 2 (accessibili alle Cooperative ) citiamo:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o di riscaldamento delle serre esistenti e dei fabbricati rurali esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore alimentato da biomassa;
- installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling;
- sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore.

Per poter accedere agli incentivi, gli interventi di **sostituzione di impianti/apparecchi** sopra elencati devono essere realizzati in edifici esistenti e fabbricati rurali esistenti.

In caso di installazione di **impianti solari termici**, anche abbinati a tecnologia *solar cooling*, gli interventi possono essere realizzati anche su **edifici nuovi**.

I **generatori di calore alimentati a biomassa** possono essere installati anche in sostituzione di impianti di riscaldamento delle serre esistenti e dei fabbricati rurali esistenti.

### **Modalità di accesso al finanziamento**

Vi sono tre diverse modalità di accesso agli incentivi:

- **accesso diretto:** è consentito ad interventi **realizzati**; in tal caso la richiesta di concessione degli incentivi è presentata dal Soggetto Responsabile al GSE attraverso l'apposita scheda - domanda entro 60 giorni dalla fine dei lavori;
- **prenotazione degli incentivi:** prevede che i soggetti ammessi (solo le PA) possano "prenotare" l'incentivo prima dell'avvio dei lavori. I lavori dovranno iniziare entro 60 gg dalla data di esito positivo del GSE e concludersi entro 12 mesi dalla stessa data.
- **iscrizione ai Registri:** è consentita anche prima della realizzazione degli interventi, ai privati o alle amministrazioni pubbliche, nel caso degli interventi che prevedano la sostituzione di impianti con generatori a biomassa o pompe di calore di potenza nominale maggiore di 500 kW ed inferiore o uguale a 1000 kW, nei limiti dei contingenti di spesa previsti.

La richiesta di accesso diretto, la prenotazione e l'iscrizione ai registri vengono effettuate tramite il portale denominato Portaltermico accessibile dal sito del GSE.

Per quanto concerne l'iscrizione ai registri, a partire dal 2014, ogni 31 marzo il GSE aprirà il bando, il quale rimarrà aperto per 60 giorni. Una volta effettuata la registrazione, il GSE provvederà a formare le graduatorie degli impianti iscritti, secondo i criteri di priorità indicati all'Allegato IV del DM 28/12/2012 di seguito elencati:

- minor potenza degli impianti
- anteriorità del titolo autorizzativo/abilitativo;
- precedenza della data della richiesta di iscrizione al Registro.

Gli impianti inclusi nelle graduatorie devono entrare in esercizio entro 12 mesi dalla data della comunicazione di esito positivo. In caso contrario verranno applicate le sanzioni indicate dal decreto.

Per quest'anno il bando è stato aperto dal GSE in data 3 giugno 2013 alle ore 9,00 e si chiuderanno improrogabilmente alle ore 21,00 del **1° agosto 2013**. L'iscrizione, come già detto, è indispensabile per effettuare gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali con potenza tra 500 kW e 1 MW (sia per quelli con pompa di calore che per quelli dotati di generatori di calore con alimentazione a biomasse).

Sia le amministrazioni che i privati potranno quindi presentare domanda di sostegno in modo totalmente differente rispetto a prima, ossia **prima di sostenere la spesa** e non a operazione conclusa.

### **Benefici**

Per quanto riguarda gli interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di sistemi ad alta efficienza (Categoria 2), gli incentivi sono calcolati in base a:

- ✓ taglia del generatore installato;
- ✓ producibilità presunta di energia termica dell'impianto/sistema installato, in funzione della taglia e della zona climatica;

- ✓ coefficienti di valorizzazione dell'energia prodotta, come stabiliti dalle tabelle riportate in allegato al decreto;
- ✓ coefficienti premianti (+ 20% oppure + 50%) nel caso di impianti con generatori a biomassa con livello di emissioni di particolato ridotte.

L'incentivo può essere assegnato esclusivamente agli interventi che **non accedono ad altri incentivi statali**, fatti salvi i fondi di garanzia, i fondi di rotazione e i contributi in conto interesse.

Limitatamente agli edifici pubblici ad uso pubblico, tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi in conto capitale, nel rispetto della normativa comunitaria e nazionale.

### **Beneficiari**

Le **Amministrazioni pubbliche** possono richiedere l'incentivo per **entrambe** le categorie di interventi (categoria A e categoria B).

I **soggetti privati** possono accedere agli incentivi **solo** per gli interventi di piccole dimensioni relativi a impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza (categoria B). Per soggetti privati si intendono:

- persone fisiche
- condomini
- soggetti titolari di reddito di impresa o di reddito agrario.

Ai fini dell'accesso al meccanismo, il soggetto beneficiario dell'incentivo si definisce "Soggetto Responsabile": è il soggetto che ha sostenuto le spese per la realizzazione degli interventi. Il soggetto responsabile può operare anche attraverso un soggetto delegato per la presentazione della richiesta d'incentivo (c.d. "**scheda-domanda**") e per la gestione dei rapporti contrattuali con il GSE.

I soggetti ammessi possono avvalersi del supporto di una ESCO per la realizzazione degli interventi. In questo caso la ESCO agisce come Soggetto Responsabile siglando con i soggetti ammessi un contratto di finanziamento tramite terzi, di servizio energia o di rendimento energetico.

### **Tavola sintetica di usabilità**

4 scenari per gli edifici multifamiliari

#### **Proprietà Divisa/ Progetto di Riqualificazione**

Elementi positivi	Criticità
Possono essere utilizzati sia dai singoli proprietari che sulle parti comuni (condomini)	Non per riqualificazioni energetiche sull'involucro ma solo per interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza

**Proprietà Divisa/ Progetto di Nuova costruzione**

Non applicabile, l'edificio deve essere esistente al momento della richiesta dell'incentivo.

**Proprietà cooperative/ Progetto di Riqualificazione**

Elementi positivi	Criticità
Possono essere utilizzati dalla cooperativa in quanto titolare di reddito di impresa	Non per riqualificazioni energetiche sull'involucro ma solo per interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza

**Proprietà cooperative/ Progetto di Nuova Costruzione**

Non applicabile, l'edificio deve essere esistente al momento della richiesta dell'incentivo.

***Aggiornamenti Dicembre 2014:***

L'art. 22 del cosiddetto Decreto "Sblocca Italia" convertito in legge (n. 164/2014 pubblicata in G.U. il 11/11/2014) consente alle imprese private, famiglie, soggetti di edilizia popolare e cooperative di abitanti di utilizzare il meccanismo di finanziamento del Conto Termico per quelle categorie di interventi riservate alle pubbliche amministrazioni, previa approvazione di un decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministro dell'Ambiente, entro il 31/12/2014. Si riporta il testo dell'articolo.

"Art. 22. - (Conto termico).

Al fine di agevolare l'accesso di imprese, famiglie e soggetti pubblici ai contributi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per interventi di efficienza energetica, l'aggiornamento del sistema di incentivi di cui al comma 154 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è definito con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, entro il 31 dicembre 2014, secondo criteri di semplificazione procedurale, con possibilità di utilizzo di modulistica predeterminata e accessibilità per via telematica, e perseguendo obiettivi di diversificazione e innovazione tecnologica e consentendo a soggetti di edilizia popolare e a cooperative di abitanti l'accesso anche alle categorie di incentivi della pubblica amministrazione, in grado di favorire il massimo accesso alle risorse già definite ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28."

✓ **Titoli di efficienza energetica (TEE) o Certificati Bianchi**

***Periodo di applicazione***

Emanazione dei DM 20/07/2004, emessi dal Ministero delle Attività Produttive di concerto col Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio aventi titolo: «Nuova individuazione degli obiettivi

quantitativi nazionali di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili». Successive modifiche e integrazioni apportate dal DM 21/12/ 2007 e dal D.Lgs. 30/05/2008, n. 115.

Al fine di rilanciare il meccanismo, recenti modifiche ed integrazioni sono state effettuate con la pubblicazione del DM 28/12/12, entrato in vigore il 3 Gennaio 2013, aprendo il mercato dei TEE a nuovi soggetti volontari.

### **Misure ammesse**

Per il residenziale, vari interventi di riqualificazione energetica su involucro ed impianti, installazione di impianti a fonti energetiche rinnovabili (solare termico e fotovoltaico).

A seconda del tipo di intervento, possono essere scelte diverse tipologie di stima dei risparmi energetici conseguiti in seguito alla realizzazione dell'intervento stesso:

- Standardizzato

I risparmi associati allo specifico intervento sono determinati esclusivamente in funzione del numero di unità fisiche di riferimento (UFR) oggetto dell' intervento elementare stesso (per esempio m2 di vetri sostituiti). È il metodo più immediato e semplice da adottarsi poiché non vengono richieste al proponente misure o rilievi in corso d'opera ai fini della certificazione dei risparmi. Questa valutazione viene eseguita attraverso delle schede.

- Analitico

Tramite tale metodo viene quantificato il risparmio energetico sulla scorta di un algoritmo specifico per ogni scheda tecnica pertinente. L'algoritmo, in questo caso, viene alimentato con pochi parametri caratterizzanti lo stato di funzionamento e di assorbimento energetico dell'apparecchiatura oggetto dell'intervento. Di conseguenza il proponente si deve impegnare a trasmettere tali dati al GSE anno per anno, per vedersi riconosciuti i corrispondenti titoli di efficienza. Questa valutazione viene eseguita attraverso delle schede.

- A consuntivo

Una proposta che ricade nella valutazione a consuntivo prende il nome di Proposta di Progetto e Programma di misura (PPPM). Il metodo a consuntivo viene applicato alle proposte:

- per le quali non sono disponibili schede tecniche di valutazione standardizzata o analitica
- comprendenti interventi eterogenei per metodo di valutazione, da realizzarsi presso un unico cliente

La natura del metodo a consuntivo, in sostanza 'aperto', comporta una istruttoria da parte dell'ENEA molto più approfondita e complessa rispetto ai metodi standardizzati e analitici.

In Tabella 1 e 2 sono riportate le schede di valutazione sia con il metodo standardizzato che analitico. Ad esse vanno aggiunte altre 18 schede che sono state introdotte con il DM 28/12/2012 e che sono riportate in allegato allo stesso, reperibile all'indirizzo web:

[http://www.gse.it/layouts/GSE\\_Portal2011.Structures/GSEPortal2011\\_FileDownload.aspx?FileUrl=http://www.gse.it/it/CertificatiBianchi//GSE\\_Documenti%2fNormativa%2fDM\\_Certificati\\_bianchi\\_28\\_dicembre\\_2012.pdf&SiteUrl=http://www.gse.it/it/CertificatiBianchi/](http://www.gse.it/layouts/GSE_Portal2011.Structures/GSEPortal2011_FileDownload.aspx?FileUrl=http://www.gse.it/it/CertificatiBianchi//GSE_Documenti%2fNormativa%2fDM_Certificati_bianchi_28_dicembre_2012.pdf&SiteUrl=http://www.gse.it/it/CertificatiBianchi/)

### Benefici

- I TEE sono concessi ai realizzatori degli interventi per 5 anni, 8 se l'intervento è realizzato sull'involucro edilizio (es: cappotti, sostituzione serramenti/vetri).
- I TEE vengono emessi dal Gestore del Mercato Elettrico (GME) sulla base delle certificazioni dei risparmi conseguiti, effettuati dall'Gestore Servizio Elettrico (GSE) che, si avvale del supporto di ENEA e di RSE (Ricerca sul sistema energetico).
- Il valore economico di mercato di un TEE non è costante, ma è determinato dall'incontro di domanda e offerta nel mercato. Nel 2012 il prezzo medio si è attestato sui 100 €, mentre nei primi 5 mesi del 2013 il prezzo medio è salito a circa 110 €.

### Beneficiari

Il mercato resta molto vitale per il fatto che sono stati individuati soggetti obbligati a conseguire determinati obiettivi annui di risparmio energetico. Tali soggetti sono:

- soggetti obbligati: i distributori di energia elettrica e di gas con più di 50.000 clienti finali
- distributori di energia elettrica e gas non soggetti all'obbligo
- società terze di servizi energetici (Società di Servizi Energetici ossia E.S.Co.)
- società obbligate a nominare l'Energy Manager (ai sensi della Legge 10/91)
- imprese ed enti pubblici dotati di un Sistema di Gestione dell'Energia certificato ISO 50001 o con Energy Manager nominato volontariamente (tali condizioni devono essere mantenute per tutta la vita tecnica dell'intervento)

I soggetti obbligati, per raggiungere gli obiettivi imposti, possono:

- realizzare direttamente interventi di efficienza energetica
- acquistare i TEE derivanti da interventi fatti da altri soggetti che partecipano al mercato.

Viene quindi avviato un mercato dei suddetti titoli in base a contrattazioni bilaterali e con accesso alla borsa dei TEE.

### Tavola sintetica di usabilità

4 scenari per gli edifici multifamiliari

#### Proprietà Divisa/ Progetto di Riqualificazione

Elementi positivi	Criticità
Per riqualificazioni energetiche	<p>E' necessaria una <b>taglia minima</b> di interventi pari a 20 TEP (per certificati di I tipo) e 40 TEP (per certificati di II tipo) che non può essere raggiunta da interventi sul singolo alloggio.</p> <p>E' necessario contattare un <b>soggetto</b> (di solito una Società di Servizi Energetici) per accedere al mercato.</p>

	Per interventi effettuati <b>dal gennaio 2013, non è cumulabile</b> con altri incentivi per la riqualificazione energetica (es: detrazioni fiscali).
--	--

### **Proprietà Divisa/ Progetto di Nuova costruzione**

Non è applicabile su edifici nuovi, l'edificio deve essere esistente.

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Riqualificazione**

Elementi positivi	Criticità
Per riqualificazioni energetiche	<p>E' necessaria una taglia "minima" di interventi pari a 20 TEP (per certificati di I tipo) e 40 TEP (per certificati di II tipo), non può essere utilizzata sul singolo alloggio ma deve essere raggiunto un limite minimo di UFR (unità fisiche di riferimento) quali, ad esempio, m2 di vetro sostituiti o di isolamento applicati. Possono essere cumulati più alloggi.</p> <p>E' necessario contattare un soggetto (di solito una Società di Servizi Energetici) per accedere al mercato.</p> <p>Per interventi effettuati <b>dal gennaio 2013, non è cumulabile</b> con altri incentivi per la riqualificazione energetica (es: detrazioni fiscali).</p>

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Nuova Costruzione**

Non è applicabile su edifici nuovi, l'edificio deve essere esistente.

N.	Titolo	tau
02T	Sostituzione di calda-acqua elettrici con calda-acqua a gas	2,65
03T	Installazione di caldaia unifamiliare a 4 stelle di efficienza alimentata a gas naturale e di potenza termica nominale non superiore a 35 kW	2,65
04T	Sostituzione di calda-acqua a gas con calda-acqua a gas più efficienti	2,65
05T	Sostituzione di vetri semplici con doppi vetri	2,91
06T	Isolamento delle pareti e delle coperture	2,91
07T	Impiego di impianti fotovoltaici di potenza < 20 kW	3,36
08T	Impiego di collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria	2,65
09T	Installazione di sistemi elettronici di regolazione di frequenza (inverter) in motori elettrici operanti su sistemi di pompaggio con potenza inferiore a 22 kW	2,61
11T	Installazione di motori a più alta efficienza	2,65
15T	Installazione di pompe di calore elettriche ad aria esterna in luogo di caldaie in edifici residenziali di nuova costruzione o ristrutturati	2,65
17T	Installazione di regolatori di flusso luminoso per lampade a vapori di mercurio e lampade a vapori di sodio ad alta pressione negli impianti adibiti ad illuminazione esterna	1,87 o 2,65 (1)
19T	Installazione di condizionatori ad aria esterna ad alta efficienza con potenza frigorifera inferiore a 12 kWf	2,65
20T	Isolamento termico delle pareti e delle coperture per il raffrescamento estivo in ambito domestico e terziario	2,91
23T	Sostituzione di lampade semaforiche a incandescenza con lampade semaforiche a LED	1,87
24T	Sostituzione di lampade votive a incandescenza con lampade votive a LED	1,18 o 1,87 (2)
25Ta	Installazione di dispositivi di spegnimento automatico di apparecchiature in modalità stand-by in ambito domestico	1,00
25Tb	Installazione di dispositivi di spegnimento automatico di apparecchiature in modalità stand-by in ambito alberghiero	1,00
27T	Installazione di pompa di calore elettrica per produzione di acqua calda sanitaria in impianti domestici nuovi ed esistenti	2,65
28T	Realizzazione di sistemi ad alta efficienza per l'illuminazione di gallerie autostradali ed extraurbane principali	1,87 o 2,65 (1)
29Ta	Realizzazione di nuovi sistemi di illuminazione ad alta efficienza per strade destinate al traffico motorizzato	2,65
29Tb	Installazione di corpi illuminanti ad alta efficienza in sistemi di illuminazione esistenti per strade destinate al traffico motorizzato	1,87

(1) 2,65 per nuove installazioni, 1,87 per retrofit

(2) 1,87 se in presenza di sistemi di spegnimento automatico

Tabella 1– Elenco Schede valutazione standardizzata

N.	Titolo
10T	Recupero di energia elettrica dalla decompressione del gas naturale
16T	Installazione di sistemi elettronici di regolazione di frequenza (inverter) in motori elettrici operanti su sistemi di pompaggio con potenza superiore o uguale a 22 kW
21T	Applicazione nel settore civile di piccoli sistemi di cogenerazione per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria
22T	Applicazione nel settore civile di sistemi di teleriscaldamento per la climatizzazione ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria
26T	Installazione di sistemi centralizzati per la climatizzazione invernale e/o estiva di edifici ad uso civile

Tabella 2 – Elenco schede valutazione analitica

**Nessun aggiornamento a Dicembre 2014.**

### Le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (65%)

L'art. 1, commi 344-349, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) ha introdotto una detrazione d'imposta del 55% delle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2007 per la realizzazione di interventi volti al contenimento dei consumi energetici degli edifici esistenti.

Il DL n. 63 del 4 giugno 2013 “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”, ha innalzato la percentuale di detrazione dal 55% al 65% e ha prorogato l'agevolazione al 31 dicembre 2013 per i privati, e al 30 giugno 2014 per interventi sulle parti comuni dei condomini o su tutte le unità immobiliari del condominio.

#### **Periodo di applicazione**

Proroga al 31 dicembre 2013 per i privati e al 30 giugno 2014 per i condomini (parti comuni o su tutte le unità immobiliari del condominio).

#### **Misure ammesse**

- a) Interventi di riqualificazione globale su edifici esistenti (comma 344).

È detraibile il 65% delle spese sostenute per qualsiasi intervento, o insieme di interventi, che consentano di conseguire un fabbisogno annuo di energia per la climatizzazione invernale non superiore ai valori riportati nelle tabelle di cui all'Allegato A del DM 11 marzo 2008 (come modificato dal DM 26 gennaio 2010). L'indice di fabbisogno energetico da conseguire deve essere riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono (Risoluzione 36/E del 31 maggio 2007 dell'Agenzia delle Entrate).

La detrazione spettante per i lavori di riqualificazione globale non potrà cumularsi con quella relativa ai singoli interventi. Solo in caso di interventi per la climatizzazione invernale e contestuale installazione di pannelli solari, quest'ultima detrazione può aggiungersi a quella per la riqualificazione globale.

I lavori di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dal Piano Casa e rientranti nella disciplina delle ristrutturazioni possono usufruire della detrazione del 55% (ora 65%) (Risoluzione 4/E del 4 gennaio 2011 Agenzia delle Entrate).

b) Interventi sugli involucri degli edifici (strutture opache e infissi) - (comma 345)

È detraibile il 65% delle spese sostenute per interventi sull'involucro dell'edificio, riguardanti le strutture opache verticali, le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) e le finestre, comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, che consentano di ottenere una riduzione della trasmittanza termica U, in base ai valori indicati nella tabella di cui all'Allegato B del DM 11 marzo 2008 (come modificata dal DM 26 gennaio 2010).

Le spese detraibili sono quelle per: fornitura e posa in opera di materiale coibente sulle pareti esterne e di materiali per migliorare le caratteristiche termiche delle strutture esistenti; fornitura e posa in opera di nuove finestre comprensive di infissi; integrazioni e sostituzioni dei componenti vetrati esistenti e di componenti accessorie (scuri e persiane); demolizione e ricostruzione degli elementi costruttivi.

Per i soli edifici ubicati nella zone climatiche C, D, E e F, i valori della trasmittanza U delle chiusure apribili e assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi, considerando le parti trasparenti e/o opache che le compongono, che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati, devono rispettare i limiti massimi riportati nella tabella 4.a, di cui all'art. 4, comma 4, lettera c), del DPR 2 aprile 2009, n. 59.

Per il calcolo dell'indice di prestazione energetica dell'edificio per la climatizzazione invernale e delle trasmittanze degli elementi costituenti l'involucro edilizio, le metodologie di calcolo da utilizzare sono quelle indicate all'art. 3 del DPR 2 aprile 2009, n. 59.

Ai medesimi fini, l'utilizzo dello schema di procedura semplificata per la determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dell'edificio di cui all'allegato G al DM 7 aprile 2008 è equivalente all'analogo schema di procedura semplificata riportato all'allegato 2 al DM 26 giugno 2009.

c) Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346)

È detraibile il 65% delle spese sostenute per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Le spese detraibili sono quelle per: fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature e delle opere idrauliche e murarie per la realizzazione di impianti solari termici collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento. Ai fini dell'asseverazione dell'intervento è necessario che i pannelli siano conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera. Devono inoltre avere un termine minimo di garanzia (5 anni per pannelli e i bollitori e in 2 anni per accessori e i componenti tecnici).

Per i pannelli realizzati in autocostruzione non è più necessaria la certificazione di qualità relativa alle strisce assorbenti (DM 26 ottobre 2007, che ha modificato l'art. 8, comma 2, del DM 19 febbraio 2007). Il DM 6 agosto 2009 elimina l'obbligo di produrre la certificazione di qualità anche per il vetro solare.

Per le spese di installazione di pannelli solari, non è più obbligatorio redigere l'attestato di certificazione o qualificazione energetica (art. 1, c. 24, lettera c), Legge 244/2007).

Nel caso di una sostituzione di infissi presso un'abitazione data in locazione, la detrazione fiscale del 55% (ora 65%) spetta sia al proprietario che all'inquilino, in proporzione alla spesa sostenuta per l'intervento (Circolare

d) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347)

Sono detraibili le spese sostenute per la sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

I sistemi termodinamici a concentrazione solare per la produzione di energia termica, convertibile anche in energia elettrica, usufruiscono della detrazione del 65%, perché assimilabili ai pannelli solari. Le modalità con cui calcolare la detrazione variano però in base alle caratteristiche degli impianti (Risoluzione 12/E del 7 febbraio 2011 dell'Agenzia delle Entrate).

**Nota per pompe di calore e impianti geotermici**

Il DL 63/2013 nella prima stesura aveva escluso la sostituzione degli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, e la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore. A questa esclusione il Senato ha già rimediato, riammettendo alla detrazione del 65% i suddetti impianti. Riammissione decisa nel corso della conversione in legge del DL 63/2013 ma che, al momento in cui si scrive, deve essere confermata dalla Camera, che sta esaminando in questi giorni il disegno di legge. Ne consegue un "buco temporale" di due mesi al massimo (dal 6 giugno 2013, data di entrata in vigore del DL 63/2013, alla data di entrata in vigore della relativa legge di conversione, attualmente all'esame del Parlamento), nel quale gli impianti a pompa di calore non sono detraibili.

Quindi, gli impianti a pompa di calore hanno potuto usufruire della detrazione del 55% fino al 5 giugno 2013 e, fatte salve ulteriori modifiche, torneranno ad essere detraibili non appena entrerà in vigore la legge di conversione del DL 63/2013 (indicativamente entro fine luglio 2013).

**Benefici**

L'agevolazione per la riqualificazione energetica - a differenza di quella per le ristrutturazioni, riservata ai soli edifici residenziali - interessa i fabbricati esistenti di tutte le categorie catastali (anche rurali). Sono esclusi gli interventi effettuati durante la costruzione dell'immobile.

Sono detraibili sia i costi per le opere edili connesse agli interventi, che quelli per le prestazioni professionali necessarie sia per l'acquisizione della certificazione energetica richiesta per fruire del beneficio che per la realizzazione degli interventi stessi.

In Tabella 3 sono riportati gli interventi associati al tetto massimo di detrazione.

<i>Tipologia di intervento</i>	<i>Tetto massimo della detrazione</i>
Riqualificazione energetica globale (comma 344)	100.000 euro (65% di 153.846,15 euro)
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi (comma 345)	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346)	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione (comma 347)	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)

### **Beneficiari**

Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti che sostengono spese per l'esecuzione degli interventi su edifici esistenti, su loro parti o su unità immobiliari esistenti posseduti o detenuti. In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.
- Tra le persone fisiche, possono fruire dell'agevolazione anche:
  - i titolari di un diritto reale sull'immobile;
  - i condomini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;
  - gli inquilini;
  - chi detiene l'immobile in comodato.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori eseguiti sugli immobili nei quali può esplicitarsi la convivenza.

### **Tavola sintetica di usabilità**

#### **Nota**

A causa di un'interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate (Risoluzione 340/E del 1 agosto 2008), la maggior parte delle cooperative non ha effettuato interventi di riqualificazione energetica che potessero godere delle detrazioni fiscali. Questa risoluzione interpretativa poneva limiti alle persone giuridiche nell'utilizzo delle detrazioni fiscali sui beni strumentali, in particolare sanciva che da parte dei titolari di reddito d'impresa, la detrazione fiscale compete con esclusivo riferimento ai fabbricati

strumentali da questi utilizzati nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, sottolineando che *“non sono strumentali gli immobili che, pur potendo essere considerati tali rispetto alle finalità che il soggetto di imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono, nel contempo, l'oggetto della predetta attività imprenditoriale, come nell'ipotesi degli immobili locati a terzi e, in particolare, quelli locati dalle società immobiliari”*.

Alcune cooperative, hanno comunque proceduto ad effettuare interventi di riqualificazione energetica sul proprio patrimonio in proprietà indivisa sfruttando le detrazioni fiscali.

Per approfondire questo argomento, Finabita ha intervistato due esperti, il dott. Gian Piero Carezzano - Direttore della Cooperativa “Abitare” e la dott.ssa Gloria Chersoni, esperta di fiscalità presso la Legacoop di Bologna.

L'esperienza di Abitare è certamente interessante: hanno proceduto a riqualificare alloggi e centrali termiche sulla base del principio che la legge relativa alle detrazioni fiscali non pone alcun limite alla strumentalità dell'immobile. L'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate non ha la medesima “forza” legislativa.

Dello stesso parere è la dott.ssa Chersoni, secondo la quale le cooperative edificatrici sono caratterizzate anche da un aspetto che le differenzia dalle altre imprese, che consiste nel rapporto trasparente fra la cooperativa stessa e i propri soci abitanti, per cui in sostanza la cooperativa stessa potrebbe anche essere assimilata alle persone fisiche, assimilazione già avvenuta nella legislazione in passato.

Per ribadire questa posizione, Legacoop ha promosso in Senato un emendamento il cui fine ultimo è quello di chiedere modifiche al DL 63/2013 in modo tale che siano inclusi fra i soggetti beneficiari in modo chiaro ed inequivocabile anche le imprese, non solo per ciò che riguarda i beni strumentali alla produzione, ma anche a quelli locati, consentendo l'utilizzo da parte delle cooperative a proprietà indivisa di detrazioni e agevolazioni fiscali.

4 scenari per gli edifici multifamiliari

#### **Proprietà Divisa/ Progetto di Riqualificazione**

E' possibile accedere alle detrazioni fiscali sia per interventi sui singoli alloggi che sulle parti comuni degli edifici.

#### **Proprietà Divisa/ Progetto di Nuova costruzione**

Non è possibile usufruire, in quanto l'edificio deve essere esistente.

#### **Proprietà cooperative/ Progetto di Riqualificazione**

Da valutare da parte della singola cooperativa, alla luce di quanto riportato sopra.

#### **Proprietà cooperative/ Progetto di Nuova Costruzione**

Non è possibile usufruire, in quanto l'edificio deve essere esistente.

✓ **Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie (50%)**

**Periodo di applicazione**

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza. L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia è stata più volte modificata. Le più recenti novità sono state introdotte:

dal DL n. 83/2012, che ha elevato, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la misura della detrazione (50%, in luogo di quella ordinaria del 36%) e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio (96.000 euro per unità immobiliare, invece che 48.000 euro)

dal DL n. 63/2013 che ha esteso tali maggiori benefici alle spese effettuate entro il **31 dicembre 2013**.

**Misure ammesse**

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono di diversa tipologia, ci limitiamo a segnalare quelli che possono risultare di maggior interesse relativamente al tema della riqualificazione energetica e dell'installazione di impianti a fonte di energia rinnovabile:

- a) quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di **manutenzione straordinaria**, per le **opere di restauro e risanamento conservativo** e per i lavori di **ristrutturazione edilizia** effettuati sulle **singole unità immobiliari** residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano in questa categoria anche gli interventi di risparmio energetico e la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso.

- b) quelli indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (**manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia**), effettuati **su tutte le parti comuni** degli edifici residenziali;

Quindi, gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti

dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

- c) Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Alla realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico è equiparata a tutti gli effetti la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili. Pertanto, rientra tra i lavori agevolabili l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2 aprile 2013). Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione: questa possibilità vi è anche nel caso di edifici multipiano. Se si richiede la detrazione, non può essere richiesto l'incentivo in Conto Energia ma rimane la possibilità di accedere al ritiro dedicato e allo scambio sul posto. E' esclusa, inoltre, la possibilità di fruire della detrazione quando la cessione dell'energia prodotta in eccesso abbia fini commerciali, come, ad esempio, nei casi in cui l'impianto non è posto al servizio dell'abitazione (es. presenti utenze commerciali) oppure ha una potenza superiore ai 20 kW.

Per un elenco completo di tutti gli interventi finanziabili, è possibile scaricare dal sito dell'Agenzia delle Entrate la „Guida alle agevolazioni fiscali“ reperibile sul web cliccando [http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/b817df80426dc23e98b59bc065cef0e8/GUIDA+Ristrut\\_edilizie.agg.06-06-2013.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=b817df80426dc23e98b59bc065cef0e8](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/b817df80426dc23e98b59bc065cef0e8/GUIDA+Ristrut_edilizie.agg.06-06-2013.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=b817df80426dc23e98b59bc065cef0e8)

### **Altre spese ammesse all'agevolazione**

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento

- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

### **Benefici**

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

A seguito delle più recenti novità, introdotte dal decreto legge n. 83 del 2012 e dal decreto legge n. 63/2013, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- per il periodo d'imposta 2012, la misura della detrazione è pari a:
  - al 36% delle somme spese (bonifici effettuati) fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di spesa di 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare;
  - al 50% delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al termine del periodo d'imposta, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, tenendo conto delle spese effettuate fino al 25 giugno 2012. Il contribuente che fino al 25 giugno ha già sostenuto spese per 48.000 euro e che, per interventi sullo stesso immobile, ha speso altri 96.000 euro nel periodo dal 26 giugno al 31 dicembre 2012, può decidere di avvalersi della detrazione del 50% delle spese sostenute dal 26 giugno in poi, in luogo della detrazione del 36% delle spese effettuate fino al 25 giugno (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 9 maggio 2013).
- per il periodo d'imposta 2013, la detrazione è pari al 50% delle spese sostenute, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e tenendo conto, in caso di mera prosecuzione dei lavori, delle spese sostenute negli anni precedenti.
- dal 1° gennaio 2014, la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

L'ammontare complessivo della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la

detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

### **Beneficiari**

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- **soci di cooperative divise e indivise**
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

### **Tavola sintetica di usabilità**

4 scenari per gli edifici multifamiliari

#### **Proprietà Divisa/ Progetto di Riqualificazione**

E' possibile accedere alle detrazioni per ristrutturazione su interventi di manutenzione straordinaria relativi a singole unità abitative, tra cui citiamo a titolo di esempio la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti: in tal caso la detrazione fiscale può essere richiesta sia dal singolo socio che dal condominio, qualora l'intervento riguardi le parti comuni.

Il condominio può richiedere inoltre detrazioni fiscali anche su interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni, citiamo a titolo di esempio la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti.

#### **Proprietà Divisa/ Progetto di Nuova costruzione**

Nell'ottica di ristrutturazione per contenimento di consumi energetici, non è possibile usufruirne, in quanto l'edificio deve essere esistente.

#### **Proprietà cooperative/ Progetto di Riqualificazione**

In tal caso la detrazione fiscale può essere richiesta dal **singolo socio-abitante** (locatario nel caso di proprietà indivisa) per gli interventi riguardanti la singola abitazione in manutenzione straordinaria (es: sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti).

Per quanto riguarda l'utilizzo sulla proprietà indivisa della cooperativa intesa come parti comuni o totalità dell'edificio (ad esempio, sostituzione dei serramenti di un caseggiato), valgono le medesime considerazioni già fatte. Aggiungiamo inoltre che, alcune cooperative hanno utilizzato la detrazione fiscale del 36% anche sulle parti comuni dei caseggiati, comportandosi come un condominio in proprietà divisa. Il beneficiario della detrazione in tal caso risulta la cooperativa.

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Nuova Costruzione**

Nell'ottica di ristrutturazione per contenimento di consumi energetici, non è possibile usufruirne, in quanto l'edificio deve essere esistente.

### **Aggiornamento a Dicembre 2014:**

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato al mese di settembre 2014 la guida *Ristrutturazioni edilizie: le Agevolazioni fiscali*, tenendo conto delle modifiche apportate dal [Decreto Sblocca Italia \(DI n. 133 del 12 settembre 2014\)](#), poi convertito in legge n. 164/2014 dell'11/11/2014. Nello specifico, il nuovo decreto ha modificato la definizione di manutenzione straordinaria, sostituendo il riferimento a "volumi e superfici delle singole unità immobiliari" con quello alla "volumetria complessiva degli edifici" e facendo rientrare nella categoria "manutenzione straordinaria" anche gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Con gli interventi di manutenzione ordinaria, invece, si possono effettuare interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria, di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

Il passaggio alla Camera dei Deputati della Legge di Stabilità 2015 conferma la proroga delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e di quelle per l'efficienza energetica. Il provvedimento ("*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2015*") è stato approvato e ora dovrà passare al Senato. Viene confermata la proroga fino al 31 dicembre 2015 delle detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici e della detrazione del 50% per le ristrutturazioni, i mobili e gli elettrodomestici, che vale anche per l'installazione di impianti fotovoltaici fino a 20 kWp.

Guida aggiornata a settembre 2014 per le Ristrutturazioni:

[http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida\\_Ristrutturazioni\\_edilizie.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Ristrutturazioni_edilizie.pdf) )

### ✓ **European Energy Efficiency Fund**

L'EEEF è una SICAV lussemburghese.

Soci fondatori: Commissione Europea (125 €/mln), Banca Europea per gli Investimenti (75 €/mln), la Cassa Depositi e Prestiti (60 €/mln) e Deutsche Bank (5 €/mln). Dotazione iniziale di capitale: 265 €/mln;

Obiettivo a regime dell'EEEF: attrarre altri investitori (banche di sviluppo e commerciali) per arrivare ad una dimensione complessiva di 800 €/mln (leva ca 2x);

Ambito geografico: UE 27

### **Periodo di applicazione**

Il Regolamento (CE) n. 663/2009 (13 luglio 2009) del Parlamento europeo e del Consiglio istituisce un programma (**European Energy Programme for Recovery, "EEPR"**) per favorire la ripresa economica tramite la concessione di sostegno finanziario comunitario a favore di progetti nel settore dell'energia (**ca 3,9 €/bn**)

Durata: 15/20 anni.

### **Misure ammesse**

Il Fondo Europeo per l'Efficienza Energetica (EEEF) punta quindi a supportare gli obiettivi dell'Unione Europea al fine di promuovere un mercato basato su energia sostenibile e protezione climatica.

L'EEEF contribuisce con una struttura stratificata rischio/rendimento all'aumento dell'efficienza energetica e alla promozione dell'energia rinnovabile sotto forma di partnership privato-pubblico mirata. Ciò avviene in primo luogo attraverso la fornitura di finanziamenti dedicati che potranno essere diretti o in collaborazione con gli istituti finanziari. Gli investimenti rappresenteranno un contributo significativo al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra al fine di promuovere un utilizzo dell'energia a basso impatto ambientale. Massimizzandone l'impatto, l'EEEF facilita gli investimenti nel settore pubblico, il quale presenta un enorme potenziale, ma nel quale i progetti sono spesso ostacolati o rallentati a causa di restrizioni di budget e mancanza di esperienza in questa tipologia di investimento.

### **Categorie di progetti**

*Gli investimenti per il Risparmio Energetico ed Efficienza Energetica includono:*

- edifici pubblici e privati che adottino soluzioni per l'efficienza energetica e l'utilizzo di energie rinnovabili, comprese quelle basate sull'uso delle Tecnologie dell'Informazione e della Comunicazione (TIC);
- investimenti in produzione combinata ad alta efficienza energetica di elettricità-calore (CHP), compresa la micro-cogenerazione, e le reti di riscaldamento e raffreddamento, in particolare da fonti di energia rinnovabile,
- infrastrutture locali, compresa l'illuminazione efficiente di infrastrutture pubbliche esterne come strade e semafori, stoccaggio di energia elettrica, smart metering e smart grid, che fanno pieno uso delle TIC,
- tecnologie basate su efficientamento energetico ed energie rinnovabili con potenziale innovativo ed economico, che si servano delle migliori procedure disponibili.

*Gli investimenti in Fonti Rinnovabili di Energia includono:*

- produzione distribuita da fonti locali di energia rinnovabile, fino a reti di distribuzione con

tensione medio-bassa (110kV e inferiore),

- smart-grid che consentano un maggiore consumo da fonti di energia rinnovabile,
- stoccaggio energetico che consenta di accumulare parte dell'energia prodotta da fonti intermittenti durante le ore di basso consumo per poterla poi restituire nei picchi di domanda,
- inserimento del biogas prodotto localmente nelle reti del gas naturale,
- impianti di microgenerazione da fonti di energia rinnovabile, che solitamente fornisce meno di 50kW in relazione alla tecnologia di produzione di calore e/o energia mirata alle utenze domestiche individuali, case di occupazione plurima, abitazioni multiple, e settori commerciali leggeri. Le tecnologie includono, ma non si limitano a, fotovoltaico, impianti microeolici, impianti microidraulici, pompe di calore con fonti terra-, acqua- e aria, riscaldamento solare, riscaldamento a biomasse/biogas, e micro-CHP che utilizzano fonti di energia rinnovabile.

### **Benefici**

Tutte le iniziative dovranno avere la caratteristica di contribuire alla riduzione delle emissioni di CO2 (con risparmi parametrati al tipo di tecnologia di volta in volta preso in esame).

### **Beneficiari**

I beneficiari finali dell'EEEF sono gli enti pubblici a livello locale e regionale (tra cui i Comuni) così come gli aziende pubbliche e private che operano al servizio degli enti locali quali le aziende del settore energetico dedite al pubblico servizio, fornitori di trasporto pubblico, **associazioni di edilizia sociale**, società che offrono servizi energetici, ecc. Gli investimenti sono ammessi in Euro, o in altre monete locali, ma questo secondo caso è ammissibile solo in piccola percentuale.

### **Investimenti Diretti**

Comprendono progetti da promotori di progetti, società di servizi energetici (ESCO), servizi di energia rinnovabile ed efficienza energetica su scala ridotta, agenzie di distribuzione che servono mercati di efficienza energetica ed energia rinnovabile nei paesi target.

- Gli investimenti in progetti di efficienza energetica ed energia rinnovabile vanno dai 5mil/euro ai 25mil/euro.
- Gli strumenti finanziari includono debito senior, finanziamenti intermedi (mezzanine), strumenti di leasing e prestiti forfettari (in cooperazione con i partner industriali).
- Sono inoltre disponibili co-investimenti equity per energie rinnovabili anche oltre il ciclo di vita dei progetti e con la partecipazione di enti privati che agiscono per conto delle autorità locali, regionali e nazionali.
- I debt investments (tradizionali finanziamenti bancari) possono durare fino a 15 anni, gli equity investments (partecipazione del Fondo al finanziamento ma anche ai guadagni) possono essere adattati alle necessità delle varie fasi di progetto.

Il Fondo può co-investire come parte di un consorzio e partecipare mediante una condivisione di rischio con una banca locale.

### **Tavola sintetica di usabilità**

Interrogazione effettuata alla Cassa Depositi e Prestiti.

Domanda: I **principali beneficiari** dell'iniziativa sono enti locali, regionali e nazionali, o società private che agiscono per conto di tali enti (utilities, operatori del trasporto pubblico, associazioni di social housing, ESCOs, etc..) che, anche a causa della crisi, incontrano molte difficoltà nel reperire forme di finanziamento per progetti di RE ed EE: *significa che le coop di abitanti che hanno un patrimonio a proprietà indivisa che si caratterizzi come Social Housing può essere "ammissibile"?*

Risposta: Gli investimenti promossi da associazioni di social housing ricadono tra oggetti / scopi eleggibili (ammissibili) di affidamenti da parte dell'EEEF.

Appurata l'eleggibilità oggettiva, dovrà essere appurato quale soggetto possa essere il "beneficiario" del finanziamento.

Infatti, pur essendo l'oggetto ammissibile, qualora [verosimilmente] per ragioni creditizie il beneficiario non possa essere l'associazione, l'investimento potrebbe essere realizzato da parte di soggetti privati (ad esempio ESCOs). Tali società rientrano tra i potenziali beneficiari di affidamenti da parte dell'EEEF.

Relativamente al potenziale beneficiario ESCo, operando l'EEEF a condizioni di mercato, l'EEEF effettuerà la necessaria istruttoria / valutazione creditizia sul beneficiario (tra cui valutazioni su: competenze manageriali, credenziali [operazioni simili soddisfacentemente portate a termine], situazione economico / finanzia e solidità patrimoniale, etc).

### **Proprietà Divisa/ Progetto di Riqualificazione**

Alle condizioni sopra descritte

### **Proprietà Divisa/ Progetto di Nuova costruzione**

Alle condizioni sopra descritte

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Riqualificazione**

Alle condizioni sopra descritte

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Nuova Costruzione**

Alle condizioni sopra descritte

**Nessun aggiornamento a Dicembre 2014.**

### ✓ **Quinto Conto Energia**

Il Quinto Conto Energia è un meccanismo di finanziamento degli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica prodotta da impianti connessi alla rete elettrica.

## Periodo di applicazione

Le modalità di incentivazione previste dal Quinto Conto Energia si applicano a partire dal 27 agosto 2012, ovvero decorsi 45 giorni solari dalla data di pubblicazione della deliberazione con cui l'Autorità per l'energia elettrica e il gas (AEEG) ha determinato, su indicazione del GSE, il raggiungimento di un costo indicativo cumulato annuo degli incentivi pari a 6 miliardi di euro (Deliberazione AEEG 12 luglio 2012, 292/2012/r/efr).

Il Quinto Conto Energia cessa di applicarsi decorsi 30 giorni solari dalla data in cui si raggiungerà un costo indicativo cumulato degli incentivi di 6,7 miliardi di euro l'anno (comprensivo dei costi impegnati dagli impianti iscritti in posizione utile nei Registri), che sarà comunicata dall'AEEG - sulla base degli elementi forniti dal GSE attraverso il proprio Contatore fotovoltaico - con un'apposita deliberazione.

## Misure ammesse

Le tariffe incentivanti del Quinto Conto Energia sono riconosciute alle seguenti tipologie tecnologiche:

- impianti fotovoltaici, suddivisi per tipologie installative (art.7 DM 5 luglio 2012);
- impianti fotovoltaici integrati con caratteristiche innovative (art.8);
- impianti fotovoltaici a concentrazione (art.9);

Gli interventi ammessi per richiedere le tariffe incentivanti sono quelli di nuova costruzione, rifacimento totale o potenziamento, così come definiti dal Decreto.

Per beneficiare delle tariffe incentivanti è necessario che gli **impianti fotovoltaici** rispettino i requisiti descritti negli articoli 7, 8 e 9 del DM 05/07/12 .

## Benefici

Il Quinto Conto Energia remunera a differenza dei precedenti meccanismi di incentivazione, con una **tariffa omnicomprensiva** la quota di energia netta immessa in rete dall'impianto e, con una **tariffa premio**, la quota di energia netta consumata in sito.

Inoltre, le tariffe incentivanti previste dal Quinto Conto Energia sono alternative rispetto ai meccanismi dello scambio sul posto, del ritiro dedicato e della cessione dell'energia al mercato (per i soli impianti di potenza fino a 1 MW)

In particolare, il GSE con il Quinto Conto Energia eroga:

- sulla quota di produzione netta immessa in rete
  - per gli impianti di potenza nominale fino a 1 MW,  
una tariffa omnicomprensiva, determinata sulla base della potenza e della tipologia dell'impianto e individuata, rispettivamente, per gli impianti fotovoltaici, per gli impianti integrati con caratteristiche innovative e per gli impianti fotovoltaici a concentrazione;
  - per gli impianti di potenza nominale superiore a 1 MW, la differenza, se positiva, fra la tariffa omnicomprensiva e il prezzo zonale orario. Nei casi in cui il prezzo zonale orario sia negativo, tale differenza non può essere superiore alla tariffa omnicomprensiva applicabile all'impianto in funzione della potenza, della tipologia e del semestre di

riferimento. L'energia prodotta dagli impianti di potenza nominale superiore a 1 MW resta nella disponibilità del produttore. I prezzi zionali orari mensili possono essere consultati sul sito delGME.

- sulla quota di produzione netta consumata in sito, è attribuita una **tariffa premio**.

Nel caso di un impianto con autoconsumo la tariffa spettante sarà, quindi, data dalla somma della tariffa omnicomprensiva sulla quota di produzione netta immessa in rete e della tariffa premio sulla quota di produzione netta consumata.

Agli **impianti fotovoltaici** con potenza nominale **non superiore a 20 kW**, interamente adibiti all'alimentazione di utenze in **corrente continua**, collegati alla rete elettrica ma che non immettono energia in rete, sarà invece riconosciuta solo una tariffa premio sull'energia netta consumata in sito.

Come stabilito dal DM 5 luglio 2012, i valori delle due tariffe (omnicomprensiva e premio), saranno progressivamente decrescenti per i semestri d'applicazione del Quinto Conto Energia, a partire dal 27 agosto 2012.

La **tariffa spettante** è quella vigente alla data di entrata in esercizio dell'impianto e, a partire da tale data, è riconosciuta **per un periodo di 20 anni**.

La tariffa incentivante rimane **costante** in moneta corrente per tutto il periodo dell'incentivazione, considerato al **netto di eventuali fermate** disposte per problematiche connesse alla sicurezza della rete o ad eventi calamitosi, riconosciuti come tali dalle autorità competenti.

Le tariffe omnicomprensive e le tariffe premio sull'energia consumata in sito sono incrementate, limitatamente agli impianti fotovoltaici e agli impianti integrati con caratteristiche innovative, dei seguenti premi tra loro cumulabili, quantificati in €/MWh (riportati nell'art.5, comma 2 lettera a) del Decreto):

- per gli impianti con componenti principali realizzati unicamente all'interno di un Paese che risulti membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (Islanda, Liechtenstein e Norvegia);
- per gli impianti realizzati su edifici con moduli installati in sostituzione di coperture su cui è operata la completa rimozione dell'eternit o dell'amianto;

Le modalità per la richiesta e il riconoscimento dei premi sono specificate nelle [Regole Applicative per l'iscrizione ai Registri e per l'accesso alle tariffe incentivanti](http://www.gse.it/it/Conto%20Energia/GSE_Documenti/Fotovoltaico/03%20Documenti/REGOLE%20APPLICATIVE_CE%205_07082012.pdf) [http://www.gse.it/it/Conto%20Energia/GSE\\_Documenti/Fotovoltaico/03%20Documenti/REGOLE%20APPLICATIVE\\_CE%205\\_07082012.pdf](http://www.gse.it/it/Conto%20Energia/GSE_Documenti/Fotovoltaico/03%20Documenti/REGOLE%20APPLICATIVE_CE%205_07082012.pdf)

## Beneficiari

Possono beneficiare delle tariffe incentivanti di cui all'allegato 5, con le modalità e alle condizioni previste dal presente decreto, gli impianti fotovoltaici i cui soggetti responsabili sono:

- per gli impianti fotovoltaici normali e quelli integrati con caratteristiche innovative:
  - a) persone fisiche;
  - b) persone giuridiche;
  - c) soggetti pubblici;

d) condomini di unità immobiliari ovvero di edifici

- per gli impianti fotovoltaici a concentrazione:

a) le persone giuridiche;

b) i soggetti pubblici.

### ***Tavola sintetica di usabilità***

Considerando come oggetto di interesse gli edifici multipiano e che l'installazione dell'impianto FV avvenga sul tetto, possiamo affermare questo incentivo si possa utilizzare, sia in caso di edificio nuovo (divisa/indivisa) che riqualificato (divisa/indivisa) a servizio delle parti comuni.

Poiché l'incentivo va esaurendosi, al fine di rendere le future installazioni convenienti, sarebbe necessaria una revisione delle regole del mercato elettrico in modo che sia possibile legalmente e chiaramente la distribuzione dell'energia prodotta centralmente verso gli alloggi, nell'ottica di quella produzione elettrica distribuita che dovrebbe contribuire alla realizzazione degli edifici a consumo „quasi zero“.

### **Proprietà Divisa/ Progetto di Riqualificazione**

Alle condizioni sopra descritte.

### **Proprietà Divisa/ Progetto di Nuova costruzione**

Alle condizioni sopra descritte.

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Riqualificazione**

Alle condizioni sopra descritte.

### **Proprietà cooperative/ Progetto di Nuova Costruzione**

Alle condizioni sopra descritte.

### ***Aggiornamento Dicembre 2014***

Il Quinto Conto Energia ha cessato di applicarsi il 6 luglio 2013, ovvero decorsi 30 giorni solari dalla data di raggiungimento di un costo indicativo cumulato annuo degli incentivi di 6,7 miliardi di euro. Per ulteriori approfondimenti, rimandiamo al sito del GSE ([www.gse.it](http://www.gse.it)).

### **✓ Nuove possibilità di finanziamento**

### ***Fondo per nazionale per l'efficienza energetica (art. 15 D. Lgs. 4/07/2014, recepimento direttiva Europea n. 27/2012)***

È istituito presso il Ministero dello sviluppo economico il «Fondo nazionale per l'efficienza energetica». Il Fondo ha natura rotativa ed è destinato a sostenere il finanziamento di interventi di efficienza energetica, realizzati anche attraverso le ESCO, il ricorso a forme di partenariato pubblico –

privato, società di progetto o di scopo appositamente costituite, mediante due sezioni destinate rispettivamente a:

- a) la concessione di garanzie, su singole operazioni o su portafogli di operazioni finanziarie;
- b) l'erogazione di finanziamenti, direttamente o attraverso banche e intermediari finanziari, inclusa la Banca Europea degli Investimenti, anche mediante la sottoscrizione di quote di fondi comuni di investimento di tipo chiuso che abbiano come oggetto di investimento la sottoscrizione di titoli di credito di nuova emissione o l'erogazione, nelle forme consentite dalla legge, di nuovi finanziamenti, nonché mediante la sottoscrizione di titoli emessi ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti di privati verso piccole e medie imprese e ESCO per investimenti per l'efficienza energetica.

Il Fondo è destinato a favorire, sulla base di obiettivi le priorità periodicamente stabiliti e nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa comunitaria in materia di aiuti di stato, il finanziamento di interventi coerenti con il raggiungimento degli obiettivi nazionali di efficienza energetica, promuovendo il coinvolgimento di istituti finanziari, nazionali e comunitari, e investitori privati sulla base di un'adeguata condivisione dei rischi, con particolare riguardo alle seguenti finalità:

- a) interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici di proprietà della Pubblica Amministrazione;
- b) realizzazione di reti per il teleriscaldamento e per il teleraffrescamento;
- c) efficienza energetica dei servizi e infrastrutture pubbliche, compresa l'illuminazione pubblica;
- d) efficientamento energetico di interi edifici destinati ad uso residenziale, compresa l'edilizia popolare;
- e) efficienza energetica e riduzione dei consumi di energia nei settori dell'industria e dei servizi.

Per il perseguimento delle finalità di cui sopra, con uno o più decreti di natura non regolamentare da adottare entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto (19 luglio 2014) dal Ministro dello sviluppo economico e dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e acquisito il parere della Conferenza Unificata, sono individuate le priorità, i criteri, le condizioni e le modalità di funzionamento, di gestione e di intervento del Fondo, nonché le modalità di articolazione per sezioni, di cui una dedicata in modo specifico al sostegno del teleriscaldamento, e le relative prime dotazioni.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda al testo completo del Decreto.

### ***SEU- Sistemi Efficienti di Utenza per impianti fotovoltaici***

I SEU sono sistemi alimentati da impianti a fonti rinnovabili o di cogenerazione ad alto rendimento con potenza fino a 20 MW, gestiti da un solo produttore, anche diverso dal cliente finale, direttamente connessi tramite un collegamento privato all'unità di consumo di un solo cliente finale e realizzati all'interno di un'area di proprietà o nella piena disponibilità del cliente stesso.

L'Articolo 10 comma 2 del D. Lgs. 115/2008 ha previsto un regime di particolare favore, in termini di esenzione dal pagamento di oneri generali di sistema e di tariffe di distribuzione e trasmissione, per i SEU. Con la delibera del 12 Dicembre 2013 n. 578 del 2013 l'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas ha finalmente dato attuazione a tale disciplina.

### **Le condizioni per i SEU:**

1- Ci devono essere uno o più impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile o cogenerativi ad alto rendimento di potenza complessiva non superiore a 20 MW e tutti gestiti da un solo soggetto.

2 - Tali impianti di produzione devono essere collegati (oltre che alla rete elettrica) a un'unica unità di consumo di un solo cliente finale.

3 - Il collegamento fra l'impianto/o gli impianti di produzione deve avvenire attraverso una linea senza obbligo di connessione di terzi.

4 - Il titolare del punto di consumo deve avere anche la piena disponibilità dell'area dove sono situati gli impianti di produzione. Per piena disponibilità si intende il diritto di proprietà, il diritto di superficie o di usufrutto, ovvero un titolo contrattuale come la locazione o il comodato.

5 - L'area dove sono situati gli impianti di produzione e l'area ove è collocata l'unità di consumo devono essere senza soluzione di continuità, al netto di strade, strade ferrate, corsi d'acqua e laghi, nella piena disponibilità del medesimo cliente finale

### **Restrizioni per ambito di applicazione dei SEU**

- All'interno di un condominio, l'impianto sull'area condominiale potrà servire solo le utenze condominiali
- In un centro commerciale l'impianto fotovoltaico eventualmente posto sul tetto del centro commerciale potrà essere al servizio di un solo cliente finale insediato nel centro commerciale e tale cliente finale dovrà anche avere la piena disponibilità del tetto dell'immobile, ove è collocato l'impianto di produzione.

Queste limitazioni incidono in modo significativo sulla possibilità di utilizzare i SEU per quelle fonti come il mini eolico e l'idroelettrico, per le quali, per ragioni tecniche, è molto difficile avere nello stesso luogo unità di produzione e consumo.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda al sito del GSE :

[http://www.gse.it/it/salastampa/GSE\\_Documenti/Regole%20applicative%20SEU\\_SEESEU\\_periodo%20transitorio.pdf](http://www.gse.it/it/salastampa/GSE_Documenti/Regole%20applicative%20SEU_SEESEU_periodo%20transitorio.pdf)





The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the EASME nor the European Commission is responsible for any use that may be made of the information contained therein.

For further information, please visit [www.powerhouseeurope.eu](http://www.powerhouseeurope.eu)



Co-funded by the Intelligent Energy Europe  
Programme of the European Union

