

**DI INCENTIVI.** Prime applicazioni del contributo da 5mila a 7mila euro sull'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica

# Corsa al bonus sulle eco-case

Restano diverse incertezze sui concetti di «prima abitazione» e «famiglia»

**Angelo Busani**

È partita la corsa ad accaparrarsi gli incentivi per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica, che sono stati stanziati nella misura complessiva di 60 milioni di euro. I contributi in questione sono destinati:  
■ per 83 euro a metro quadrato di superficie utile acquistata, con un massimo di 5mila euro (e quindi il contributo finanzia l'acquisto dei primi 60 metri quadrati), all'acquisto di immobili di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia compresi nella classe energetica B (si veda l'articolo a destra per i dettagli energetici);  
■ per 116 euro a metro quadrato di superficie utile acquistata, con un massimo di 7mila euro (e quindi anche qui il contributo finanzia l'acquisto dei primi 60 metri quadrati), per l'acquisto di un immobile compreso nella classe energetica A.

Il testo della legge è però fonte di notevoli dubbi interpretativi: in particolare, mentre nel caso del contributo di 83 euro si parla di immobile «di nuova costruzione» acquistato «come prima abitazione della famiglia», nel caso del contributo di 116 euro si parla solo di «acquisto di immobile», senza fare riferimento al fatto che sia abitativo, né nuovo, né destinato a prima abitazione della famiglia.

Peraltro, a fronte di interpretazioni largheggianti che potrebbero piede nella prassi, le indicazioni per i consumatori pubblicate sul sito del ministero dello Sviluppo economico richiedono il requisito della nuova costruzione e della prima abitazione anche per gli immobili in classe A. Dato il diverso tenore letterale della norma, comunque, è necessario che questi dubbi siano chiariti al più presto.

Altre incertezze riguardano il concetto di «prima abitazione»: non è per niente chiaro se si tratti dell'acquisto della «prima casa» (cioè di quell'acquisto in cui ricorrono i presupposti per avere l'abbattimento dell'Iva o dell'imposta di registro) oppure dell'acquisto della «abitazione principale» (vale a dire quella il cui acquisto determina detraibilità degli interessi passivi del mutuo stipulato per finanziarlo) oppure di un con-

dotto di «prima abitazione» finora mai praticato.

Anche i concetti di «famiglia» e di «nuova costruzione» non sono chiari, in quanto per famiglia può intendersi sia quella tradizionale sia quella di fatto e forse anche quella del single. Per fabbricato di «nuova costruzione» dovrebbe intendersi quello ceduto senza mai prima esser stato utilizzato da nessuno dopo la sua costruzione (in qualunque momento essa sia terminata, e quindi sia di recente che da lunga data): dovrebbe inoltre trattarsi di un fabbricato non necessariamente costruito da un'impresa (e quindi potrebbe trattarsi anche del fabbricato costruito da un privato); infine, dovrebbe trattarsi anche di un fabbricato risultante da una ristrutturazione; al di fuori del campo di applicazione del contributo in esame dovrebbero invece restare gli edifici ceduti dopo esser stati oggetto di lavori «minori», quali quelli di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e di risanamento conservativo.

È ovvio, comunque, che all'atto del rogito dovrà trattarsi di un fabbricato non «al grezzo» ma che presenti uno stadio di ultimazione sufficiente da permettere il calcolo della sua prestazione energetica, visto che la sussistenza dell'attestato di certificazione energetica è necessaria per ottenere il contributo.

Chi aspira ad avere il contributo deve chiarire nel contratto preliminare se la fruizione del contributo è o meno una condizione imprescindibile dell'acquisto o se l'acquisto venga effettuato ugualmente a prescindere da un eventuale diniego del contributo.

Ancora, visto che il contributo è connesso al fatto che l'immobile abbia una certa caratteristica di prestazione energetica, è bene far dichiarare al venditore nel contratto preliminare che egli rilascia una garanzia in tal senso, che l'immobile sarà venduto senza che nessuno prima dell'acquirente ne abbia fatto utilizzo e che il venditore si impegna di esperire una corretta procedura di prenotazione del contributo a vantaggio dell'acquirente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'operazione in tre mosse



Gli importi	Le date chiave	La prenotazione
<p><b>1</b> Per gli immobili di nuova costruzione, adibiti a prima abitazione della famiglia, il contributo è di 83 euro al metro quadrato (fino al massimo di 5mila euro) se l'immobile è in classe energetica B. Per gli immobili in classe A l'importo sale a 116 euro al metro quadrato (fino a 7mila euro)</p>	<p><b>2</b> Per poter beneficiare del contributo, il preliminare di compravendita deve avere data certa successiva al 6 aprile scorso, mentre il rogito deve essere stipulato entro la fine del 2010. Il raggiungimento delle prestazioni energetiche richieste dalla norma deve essere documentato con un attestato di certificazione energetica</p>	<p><b>3</b> Il venditore deve prenotare il contributo entro i 20 giorni precedenti la stipula del rogito, e per farlo deve avere il preliminare e la certificazione energetica. Quindi tocca al compratore, entro i 45 giorni successivi al rogito, trasmettere alle Poste la copia autentica del contratto, con gli estremi di registrazione</p>

**Le date.** Il preliminare precedente non trascritto si può rifare

## Occorre il compromesso registrato

Per ottenere il contributo, il preliminare di compravendita deve essere di data certa posteriore al 6 aprile 2010 e che il rogito deve essere firmato non oltre il 31 dicembre 2010. Non pare possibile stipulare direttamente il rogito senza aver stipulato il contratto preliminare.

Chi avesse stipulato un preliminare fino al 6 aprile senza registrarlo, dunque, potrebbe scegliere di rifarlo - con data certa successiva - per poter beneficiare del contributo. Chi invece l'avesse registrato (agendo correttamente) sarebbe escluso dal beneficio: ma ci sarà senz'altro chi tenterà di stipularne un altro anche in questo caso, magari variando alcuni elementi mini-

mi del contratto.

Nel contratto preliminare occorre indicare la «superficie utile» dell'immobile acquistato (e cioè la sua superficie calpestabile) e, a garanzia dell'acquirente, occorre pure che il venditore garantisca quanto segue:

- la fissazione della data del rogito non oltre il 31 dicembre 2010;
- la costruzione dell'immobile in modo che esso abbia i requisiti energetici richiesti dalla normativa;
- il fatto che l'immobile è di nuova costruzione e non sarà stato utilizzato da nessuno prima del rogito;
- di procurare l'attestato di certificazione energetica e di svolgere le pratiche di corretta

prenotazione del contributo presso le Poste entro 20 giorni precedenti la data di stipula del contratto definitivo.

Se dunque la prenotazione del contributo spetta al venditore (e questi, per prenotarlo, deve essere munito del preliminare e dell'attestato di certificazione energetica), è l'acquirente a dover compiere le mosse successive per riscuotere il contributo (in altri termini, il prezzo di vendita non viene abbassato in misura pari al contributo, in quanto quest'ultimo verrà riscosso direttamente dall'acquirente posteriormente al rogito).

Ebbene, l'acquirente dovrà trasmettere alle Poste (entro i 45 giorni successivi alla stipula del rogito) la copia autentica

del contratto, munita di estremi di registrazione. È necessario che, nel contesto di quest'ultimo, sia confermata la volontà dei contraenti di richiedere il beneficio a favore dell'acquirente e che, a tal fine siano indicati: i metri quadrati di superficie utile dell'immobile compravenduto; il fatto che si tratti di un immobile nuovo e mai usato da nessuno; gli estremi di registrazione del contratto preliminare; gli estremi dell'avvenuta prenotazione del contributo. È pure necessario che al contratto sia allegato l'attestato di certificazione energetica, e ciò anche nelle Regioni che non lo impongono come obbligo di compravendita.

**A. Bu.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

<http://incentivi2010.sviluppoeconomico.gov.it>

Il sito dello Sviluppo sugli incentivi

## Non rilevano le norme regionali Criteri nazionali per calcolare le classi A e B

**Cristiano Dell'Oste**

Il calcolo è semplice: con uno stanziamento di 60 milioni di euro e contributi fino a 5mila e 7mila euro, le «eco-case» che possono essere acquistate con gli incentivi sono circa 10mila. Più o meno quelle che si trovano in un quartiere di una grande città, harilevato Finco, l'associazione che rappresenta le imprese attive nella filiera delle costruzioni. Come dire: troppo poco per rilanciare l'edilizia in crisi.

Il fatto che l'incentivo riguardi pochi immobili, però, non vuol dire che andrà esaurito in fretta. È vero che secondo l'agenzia del Territorio l'anno scorso in Italia sono state comprate 609mila abitazioni (quindi poco più di 10mila alla settimana). Ma è altrettanto vero che le case ammesse all'incentivo saranno solo quelle di nuova costruzione con particolari caratteristiche di efficienza energetica.

Due requisiti che sembrano destinati a restringere - e di molto - il perimetro dei benefici. «Le abitazioni di nuova costruzione pronte da vendere oggi in Italia sono circa 250mila», osserva Mario Breglia, direttore di Scenari Immobiliari. Solo una piccola parte di queste, però, ha le carte in regola per ottenere gli incentivi. «Una nostra indagine condotta tra i cantieri attivi in questo periodo a Roma e Milano ha evidenziato che soltanto il 10% delle imprese sta realizzando, e pubblicizzando, immobili ad alto risparmio energetico. E comunque bisognerà verificare caso per caso se il costruttore ha raggiunto gli standard richiesti dalla legge».

E qui sorge un altro aspetto delicato, perché per parlare di case in classe A e B occorre intendere bene il riferimento: infatti, anche se diverse regioni hanno disciplinato con regole locali la certificazione energetica, ai fini di questi incentivi si dovrà guardare a una norma nazionale, la tabella 1.3 contenuta nell'allegato C al Dlgs 192/2005. Tabella che riporta i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, e tiene conto della zona climatica e del «rapporto di forma» tra superficie e volume dell'edificio.

Un paio di esempi elaborati da Edilclima possono chiarire il tutto: un appartamento di nuova costruzione collocato in un piano intermedio di un condominio, con una superficie di 83,8 metri quadrati e un'altezza di 2,85 metri, a Milano può consumare al massimo 47,46 kilowattora al metro quadrato all'anno. Un alloggio identico, ma all'ultimo piano, ha un valore limite di 73,17 kWh/mq; in pratica, può consumare di più perché ha una superficie verso l'esterno proporzionalmente più ampia. Secondo la stessa logica, a Roma, dove il clima è più caldo, il valore per l'alloggio al piano intermedio scende a 28,81 kWh/mq all'anno e a Palermo arriva a 15,51. Ora: gli immobili con fabbisogno migliore di almeno il 30% rispetto al valore limite avranno il con-

### PLATEA RISTRETTA

Agevolabili circa 10mila compravendite ma i requisiti devono essere certificati da tecnici accreditati

tributo di 83 euro al metro quadrato; quelli con un fabbisogno migliore di almeno il 50% avranno il contributo di 116 euro. Queste sono le classi A e B che contano.

Il calcolo del fabbisogno deve essere effettuato secondo le indicazioni contenute nel Dlgs 192/2005. In attesa che venga emanato il provvedimento con i requisiti di dettaglio, i professionisti accreditati a fare la certificazione sono quelli indicati dal Dlgs 157/2008: tecnici iscritti ai propri ordini e collegi professionali, abilitati alla progettazione di edifici e impianti (tra gli altri, ingegneri, architetti, geometri, periti meccanici o termotecnici, periti agrari). Ognuno di loro, ovviamente, può intervenire entro le proprie competenze: l'architetto, ad esempio, potrebbe farsi affiancare dal termotecnico. Ad ogni modo, dove le regioni hanno formato elenchi di tecnici abilitati - come in Piemonte e Lombardia, ad esempio - si può fare riferimento a questi soggetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## I VIAGGI DEL SOLE. IL MENSILE PER TRASFORMARE OGNI VIAGGIO IN UN'ESPERIENZA UNICA.



Breve ma intenso, concedetevi una piccola pausa per un relax di qualità in cento indimenticabili weekend in Europa. Le più belle mete selezionate solo per voi da "I Viaggi del Sole": dalla buona cucina irlandese a base di ostriche e Guinness, allo shopping vintage di Amsterdam fino in Islanda con un trekking estremo tra i ghiacciai. E ancora, dalla ricerca dei produttori di champagne nelle pittoresche cittadine francesi ai castelli viennesi per soddisfare gli animi più romantici. Preparatevi a vivere l'Europa in cento indimenticabili weekend.

DAL 23 APRILE IN EDICOLA.

Il Sole 24 ORE

In più VIAGGI24 ogni giorno online su: [www.viaggi24.it](http://www.viaggi24.it)