

# CONCETTO DI EDIFICIO AI FINI DEL CONTO TERMICO

**L'ENERGIA**  
DEL PRESENTE

---

## Finalità del documento

*Il presente Quaderno Operativo ha l'obiettivo di chiarire gli aspetti legati al "Concetto di Edificio" nell'ambito del meccanismo di incentivazione Conto Termico, disciplinato dal DM 16 febbraio 2016 ed erogato dal Gestore dei Servizi Energetici per interventi di efficienza energetica e produzione di energia termica da fonti rinnovabili, al fine di verificare i requisiti preliminari per l'ammissione agli incentivi.*

*Il DM 16 febbraio 2016 delinea all'art. 4 gli ambiti degli interventi incentivabili, più precisamente "gli edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, dotati di impianto di climatizzazione".*

*Pertanto i requisiti principali richiesti dal meccanismo sono che gli interventi siano realizzati in edifici esistenti e dotati di impianto di climatizzazione (invernale).*

*Nell'ambito dell'attività di assistenza agli utenti e di istruttoria sono emerse diverse casistiche che hanno portato alla redazione di un Quaderno Operativo dedicato che potesse chiarirne gli aspetti principali.*

*In special modo le Pubbliche Amministrazioni si trovano di frequente ad avviare progetti su complessi di edifici limitrofi e funzionalmente connessi, su edifici non utilizzati da diverso tempo o fatiscenti, su parti di edificio ed infine su edifici da trasformare in «edifici a energia quasi zero», con eventuali demolizioni e ricostruzioni oppure ampliamenti.*

*Sin dalla fase di pianificazione e progettazione dell'investimento, occorre chiarire l'ambito nel quale verranno realizzati gli interventi di efficienza energetica, sia ai fini dell'ammissibilità all'incentivo sia per la copertura finanziaria dell'opera sulla quale inciderà la stima dell'incentivo.*

I contenuti del presente Quaderno sono:

## Sommario

L’Edificio - Definizione normativa di Edificio esistente .....	3
L’Edificio - Catasto: identificativi e categorie dell’edificio.....	4
L’Edificio - Definizione di pertinenza .....	5
L’Edificio - Definizione normativa delle strutture degli edifici .....	5
L’Edificio - Destinazioni d’uso dell’edificio e variazioni .....	6
Edificio climatizzato .....	7
Aspetti tipologici edilizi e presentazione istanze di Conto Termico.....	8
Condizioni dell’edificio da verificare per il Conto Termico.....	10
Configurazione dell’istanza Conto Termico.....	11
Esempi di configurazioni ammissibili.....	13
Esempi di configurazioni non ammissibili .....	17

## L'Edificio - Definizione normativa di Edificio esistente

Per edificio si intende un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi che si trovano al suo interno.

La superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi:

- l'ambiente esterno
- il terreno
- altri edifici

Il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti.

### EDIFICIO ESISTENTE

Per accedere al Conto Termico l'edificio deve essere esistente alla data di presentazione dell'istanza

### NORMATIVA

- Il concetto di "**edificio**" segue le definizioni normative del **D.P.R. 412/93, art. 1, lettere a), b), c)**
- Il concetto di "**edificio esistente**" per il Conto Termico segue le definizioni del **D.M. 16 febbraio 2016, art. 2, comma 1, lettera e)**

### ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Possono accedere all'incentivo Conto Termico solo gli **Edifici esistenti e fabbricati rurali esistenti** e cioè gli edifici e fabbricati rurali, comprese le pertinenze, iscritti al catasto edilizio urbano, ad esclusione degli edifici in costruzione, alla data di presentazione dell'istanza di incentivazione.
- Nel caso di fabbricato destinato ad uso esclusivamente o prevalentemente **residenziale, per edificio si intende il complesso unitario di alloggi e relative pertinenze, sia esso modulo isolato o parte di un insieme, servito da un unico corpo scala**

**L'Edificio - Catasto:  
identificativi e categorie  
dell'edificio**

Per accedere al Conto Termico l'edificio deve essere accatastato al momento della presentazione dell'istanza. L'edificio dovrà essere identificato secondo le caratteristiche presenti nel Catasto Edilizio Urbano, nel quale sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni unità immobiliare urbana. Tra questi, in particolare:

- **Stato catastale dell'Immobile**
- **Codice Catastale**
- **Comune**
- **Foglio del catasto**
- **Particella catastale**
- **Subalterno**
- **Categoria catastale**
- **Data Accatastamento**

<p style="text-align: center;"><b>EDIFICIO ACCATASTATO</b></p> <p>Per accedere al Conto Termico l'edificio deve essere accatastato alla data di presentazione dell'istanza</p>	<p style="text-align: center;"><b>NORMATIVA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ELEMENTI DI ATTENZIONE</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>D.M. 16/02/2016, Art. 4, comma 1 e comma 2</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possono accedere all'incentivo Conto Termico solo gli <b>Edifici esistenti e fabbricati rurali esistenti</b> e cioè gli edifici e fabbricati rurali, comprese le pertinenze, <b>iscritti al catasto edilizio urbano</b> (ad esclusione degli edifici di categoria F) alla data di presentazione dell'istanza di incentivazione.</li> <li>• per <b>l'intervento 2.b</b> Nel caso di <b>serre non censite al catasto edilizio urbano</b> perché esentate dall'obbligo (come nei casi in cui si effettua la coltivazione a terra), <b>per poter accedere ai benefici del Decreto</b>, è necessario <b>trasmettere attraverso il Portaltermico il codice CUAA</b> (codice unico di identificazione aziende agricole).</li> </ul>

## L'Edificio - Definizione di pertinenza

Per il codice civile sono “**pertinenze**” *“le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”*. In edilizia, dunque, si possono definire pertinenze dell'edificio quelle opere **che non costituiscano manufatti autonomi ma che siano pertinenza di immobile già esistente**

Porre attenzione a non invertire il concetto struttura – sua pertinenza: uno spogliatoio, ad esempio, è generalmente la pertinenza di un campo di calcio e non viceversa.

Affinché possa parlarsi di “pertinenza” ai fini del Conto Termico, si richiede:

- un nesso oggettivo, strumentale e funzionale, con l'edificio principale;
- che non sia consentita, per natura e struttura, una pluralità di destinazioni;
- un carattere durevole della realizzazione;
- la non utilizzabilità economica del manufatto in modo diverso;
- una ridotta dimensione;
- una propria individualità fisica e strutturale;
- l'accessione ad un preesistente edificio legittimamente costruito;

## L'Edificio - Definizione normativa delle strutture degli edifici

Gli edifici possono essere costruiti con:

- **struttura intelaiata** in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- **struttura a pannelli portanti**, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
- **struttura in muratura**, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
- **struttura in legname**.

**La classificazione delle strutture degli edifici seguono le definizioni del D.P.R. 380/2001, art. 54**

**Ai fini del Conto Termico:**

- la costruzione deve essere una struttura fissa e non ideata per essere periodicamente rimossa;
- la struttura deve essere dotata di fondamenta;
- la struttura deve essere normalmente chiusa mediante tamponatura su tutta la superficie.

## L'Edificio - Destinazioni d'uso dell'edificio e variazioni

Durante la richiesta di Conto Termico dovrà essere indicata la destinazione d'uso dell'edificio, e cioè la funzione attribuita allo stesso.

Al fini dell'incentivo i costi unitari massimi ammissibili e il valore massimo erogabile per l'esecuzione di diagnosi energetiche e certificazioni energetiche variano in funzione delle destinazioni d'uso dell'edificio.

La variazione di destinazione d'uso non rileva ai fini del Conto Termico.

DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO	NORMATIVA	ELEMENTI DI ATTENZIONE
<p>Il calcolo dell'incentivo relativo alla DE e all'APE variano in funzione della destinazione d'uso</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Destinazioni d'uso degli edifici seguono le classificazione del D.P.R. 412/93, art. 3, comma 1 e 2</li> <li>• Le metodologia di calcolo dell'incentivo relativo alle diagnosi energetiche preliminari e gli attestati di prestazione energetica seguono la tabella 19 dell'Allegato II del D.M. 16/02/2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La variazione di destinazione d'uso non rileva ai fini del Conto Termico.</li> <li>• Nel caso di <b>variazione di destinazione d'uso in un intervento 1.F</b>, per quanto concerne l'ammissibilità all'incentivo la potenza installata delle lampade non deve superare comunque il 50% della potenza sostituita, ricalcolata quest'ultima sulla base dei criteri illuminotecnici minimi previsti dalla normativa vigente per la destinazione d'uso <i>ante operam</i>, qualora lo stato di fatto risulti sottodimensionato. In ogni caso le spese ammissibili dovranno comunque tenere conto delle spese imputabili alla sola potenza sostituita.</li> </ul>

## Edificio climatizzato

Per il Conto Termico viene definito **“edificio climatizzato”** l’edificio **dotato di impianto di climatizzazione invernale** e cioè un **impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale e, eventualmente, alla produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, che preveda una taglia compatibile con l’edificio da climatizzare.** Non sono considerati impianti di climatizzazione invernale i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di unità immobiliari ad uso residenziale e assimilate; ai fini dell’applicazione del Decreto e, in coerenza con la definizione di “sottosistema di generazione” di cui al DM 22 novembre 2012, si assume che stufe e termocamini rientrano tra gli impianti di climatizzazione invernale; inoltre, in accordo con la legge 90/2013, gli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare (stufe, termocamini, ecc.) sono assimilati agli impianti termici se fissi e con somma delle potenze nominali del focolare

### EDIFICIO CLIMATIZZATO

Per accedere al Conto Termico l’edificio deve essere dotato di impianto di climatizzazione (invernale) alla data di presentazione dell’istanza

### NORMATIVA

- La definizione di **“Impianto Termico”** segue la **L. 90/2013, art. 2, comma 1, I-tricies**
- Ai fini del calcolo dell’incentivo relativo all’**intervento 1.E** (trasformazione degli edifici in Nzeb) viene presa in considerazione la **“superficie utile calpestabile dell’edificio soggetta ad intervento”** definita ai sensi del **D.M. 16/02/2016, art. 1, lett. x.**

### ELEMENTI DI ATTENZIONE

- **Non sono considerati impianti termici** gli apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante, stufe e caminetti.
- **Non sono considerati impianti termici** i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.
- **Sono considerati impianti termici** anche gli apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante, stufe e caminetti qualora siano fissi e quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.



## Aspetti tipologici edilizi e presentazione istanze di Conto Termico

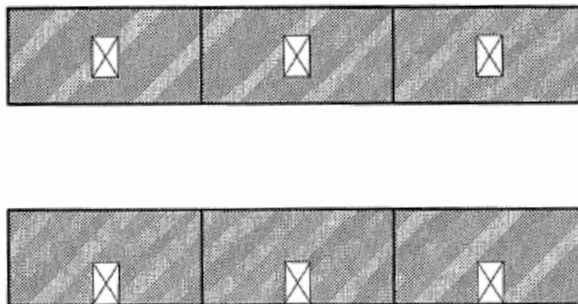
### AI FINI DEL CONTO TERMICO

Nel caso di fabbricato destinato ad uso esclusivamente o prevalentemente residenziale, per edificio si intende il complesso unitario di alloggi e relative pertinenze, sia esso modulo isolato o parte di un insieme, servito da un unico corpo scala. In alternativa alla presentazione di una richiesta unica per singolo edificio il Soggetto Responsabile può richiedere l'accesso agli incentivi con riferimento ai singoli blocchi abitativi costituenti l'edificio.

### Edificio multipiano in linea

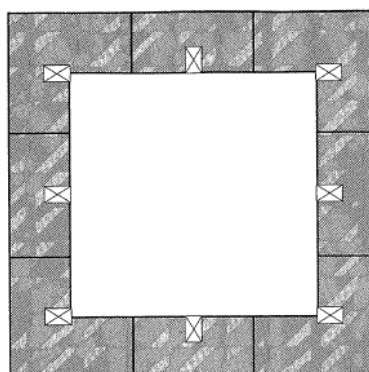
Edificio caratterizzato di norma dall'aggregazione lineare di più corpi di fabbrica, ogni uno dei quali dotato di una scala che dà accesso a più appartamenti per piano.

Questa tipologia edilizia è frequentemente riscontrabile nell'edilizia economica popolare.



### Edificio a corte

Edificio formato di norma dall'aggregazione di corpi di fabbrica lineari e blocchi d'angolo che circoscrivono uno spazio interno. Ogni corpo di fabbrica è dotato di una scala che dà accesso a più appartamenti per piano.



## Aspetti tipologici edilizi e presentazione istanze di Conto Termico

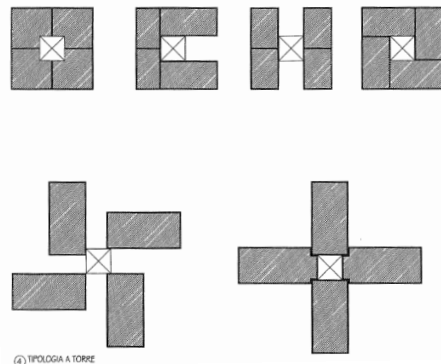
### CONTO TERMICO E UNITA' IMMOBILIARI

In un intervento 1.B (sostituzione di infissi), realizzato in un edificio di edilizia residenziale pubblica, nel caso in cui il progetto riguardi più unità immobiliari, afferenti anche ad un unico corpo scala, dovrà essere inoltrata un'unica pratica; qualora, invece, il progetto sia relativo ad un'unica unità immobiliare, dovrà essere inoltrata un'unica pratica per la singola unità immobiliare.

## Edificio a torre

Tipo di edificio di norma con tutti i fronti finestrati che si sviluppa in altezza, aggregando, attorno ad un corpo scala e ascensore, più unità abitative per piano.

Si tratta di una tipologia di norma afferente a edilizia residenziale, ma anche edilizia ospedaliera o uffici.

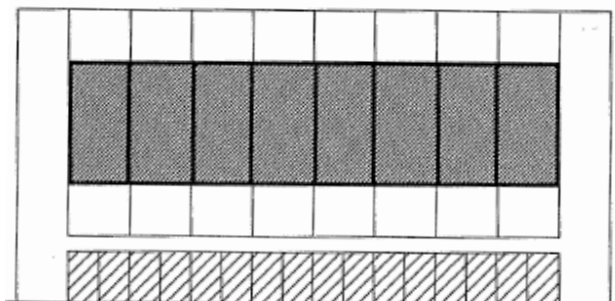


## Case a schiera o assimilabili

Tipologia edilizia normalmente caratterizzata da unità abitative con sviluppo cielo terra aggregate in maniera lineare.

Ogni unità solitamente è caratterizzata da:

- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;



## Condizioni dell'edificio da verificare per il Conto Termico

### Check – list

- ✓ Edificio esistente
- ✓ Consistenza strutturale
- ✓ Edificio climatizzato
- ✓ Edificio accatastato
- ✓ Funzione definita dell'edificio

Le valutazioni che devono essere verificate per stabilire che l'edificio su cui vengono effettuati gli interventi previsti per l'accesso agli incentivi del Conto Termico sono le seguenti:

- il volume di controllo con il quale si delimita il concetto di edificio è quello della definizione riportata nel DPR 412/93 e D.Lgs 192/05;
- la consistenza strutturale con cui si limita l'alveo di edifici rispetto alle altre costruzioni si fonda su quanto riportato all'art. 54 del DPR 380/2001. Con particolare riferimento ai casi della lettera a) dell'art. 54:
  - o la stabilità e tenuta si deve fondare sull'intelaiatura che costituisce l'anima del manufatto e non sulla pressione o compressione;
  - o la costruzione deve essere una struttura fissa e non ideata per essere periodicamente rimossa;
  - o la struttura deve essere dotata di fondamenta;
  - o la struttura deve essere normalmente chiusa mediante tamponatura su tutta la superficie;
- la presenza, preesistenza e inamovibilità di un impianto climatizzazione invernale costituisce un requisito indispensabile per l'accesso agli incentivi di qualsivoglia tipologia di intervento;
- l'iscrizione al catasto edilizio urbano, ad eccezione della categoria F che identifica strutture in realizzazione o non edifici, alla data in cui viene presentata l'istanza sul portale costituisce un requisito indispensabile per l'accesso agli incentivi del conto termico;
- l'edificio deve avere una funzione definita affinché l'intervento vada ad intercettare l'effetto utile che il decreto intende premiare (non sono ammessi interventi su strutture inagibili o interventi su capannoni a funzionalità non identificata, in quanto potrebbero rivelarsi funzioni industriali o prevedere l'assenza di un utilizzatore reale).

## Configurazione dell'istanza Conto Termico

Sin dalla fase preliminare alla progettazione di un intervento è bene verificare gli aspetti rilevanti sopra enunciati per verificare non solo l'ammissibilità dello stesso al Conto Termico, ma anche la possibile configurazione dell'istanza.

Infatti, in alcuni casi, è rilevante verificare preliminarmente gli aspetti connessi ai singoli interventi e alla rispettiva richiesta di incentivo, che dovrà essere formulata coerentemente con il rispetto della normativa.

Nelle tavole di esempio sotto riportate, si descrivono alcuni casi sottoposti in via preliminare alla richiesta di incentivo, e che a tal motivo hanno consentito ai soggetti richiedenti di variare o rimodulare i progetti.

Casi specifici andranno valutati e l'esito definitivo sarà fornito solo a valle dell'istruttoria.

Esempi di  
configurazione delle  
istanze Conto  
Termico

Di seguito alcuni esempi di configurazione delle istanze che sono risultati ammissibili e non ai fini del Conto Termico.

Configurazione  
ammissibile:  
motivazione

Caso preso in esame

Configurazione  
non ammissibile:  
motivazione

Caso preso in esame

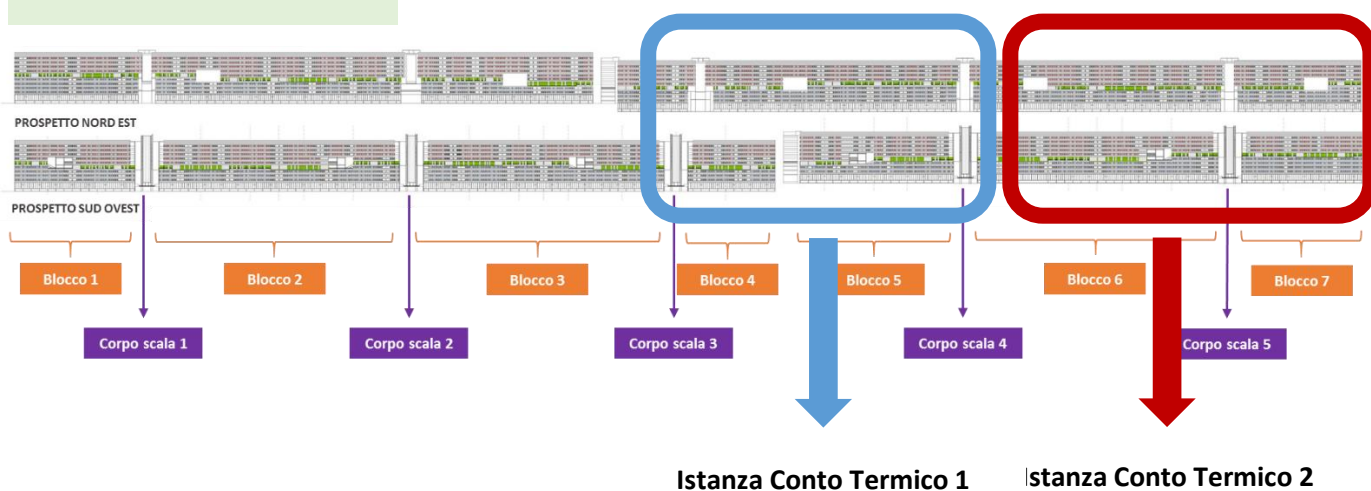
## Esempi di configurazioni ammissibili

### Edilizia residenziale pubblica

La suddivisione dell'edificio in blocchi deve essere adeguatamente giustificata mediante apposita **relazione tecnica** da presentare al GSE insieme con la richiesta di concessione degli incentivi; la relazione tecnica deve specificare, anche attraverso elaborati grafici, la suddivisione in blocchi dell'edificio e i relativi dati dimensionali, volumi e superfici, funzionali alla richiesta di incentivo.

Ai fini del Conto Termico, nel caso di ex IACP, nel caso di interventi realizzati in edifici di grandi dimensioni, in alternativa alla presentazione di una richiesta unica per singolo edificio, e qualora le dimensioni dell'edificio siano tali da giustificarlo, la richiesta può essere presentata con riferimento a singoli blocchi abitativi costituenti l'edificio. In questo caso i singoli blocchi sono equiparati, ai fini del Conto Termico, ad edifici.

Nel caso posto, l'edificio può essere suddiviso in **7 blocchi abitativi** in base ai **5 corpi scala** principali.



## Esempi di configurazioni ammissibili

Costituendo un unico progetto l'intervento deve essere valutato come unico edificio

### Edilizia residenziale pubblica

L'intervento prevede il rifacimento del cappotto termico di 42 abitazioni della medesima palazzina di proprietà della Ex- IACP (Intervento 1°).

Gli interventi realizzati contestualmente dalla medesima società.

Le Unità immobiliari sono di pertinenza dello stesso soggetto ammesso

Le fatture sono realizzate come unico intervento omogeneo.

### Realizzazione interventi in stralci separati

È possibile configurare due richieste distinte per i due stralci, purché ci sia distinzione formale all'interno dell'appalto e all'interno delle delibere.

Intervento di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica di un immobile di n. 24 alloggi.

La grave situazione della copertura (presenza di diffuse infiltrazioni), ha comportato la necessità di suddividere l'intervento complessivo in due stralci:

Stralcio 1: rifacimento della copertura. Stato attuale: in attesa dell'aggiudicazione dei lavori per l'avvio dei medesimi;

Stralcio 2: cappotto, serramenti, riqualificazione centrale termica e sistemi di distribuzione del calore. Stato attuale: in attesa dell'avvio della progettazione definitiva.

Essendovi un evidente ritardo tra i due stralci, richiedono se vi è la possibilità di ottenere gli incentivi sia per il primo sia per il secondo, in modo disgiunto essendo i lavori eseguiti in momenti evidentemente diversi o se vi siano condizioni ostative.

Come è possibile configurare l'istanza?

## Esempi di configurazioni ammissibili

Si, è possibile considerare la volumetria demolita in detta configurazione nel rispetto del DM 16 febbraio 2016. La richiesta di accesso all'incentivo potrà essere accettata **solo a valle della demolizione** del vecchio edificio. Il calcolo dell'incentivo verrà effettuato sulla base delle fatture emesse, escludendo quindi i costi di demolizione dell'edificio esistente.

Nei casi di edifici nZEB il rispetto del 25% è da porre sui volumi lordi anche non climatizzati.

## Demolizione e ricostruzione "Nzeb" con cessione dell'area di sedime

Il contratto per la costruzione di una nuova scuola nZeb prevede la cessione dell'area che ospita l'esistente scuola alla società che eseguirà i lavori. Tale società, una volta ultimati i lavori provvederà a demolire il vecchio edificio a proprie spese. Posta la necessità del rispetto delle tempistiche imposte dal conto termico, è possibile utilizzare la volumetria demolita per attivare la procedura 1.e?

In particolar modo la cessione dell'area avverrà a parziale compensazione dei lavori, avendo calcolato nell'importo della cessione il valore dell'area al netto dei costi di demolizione.



## Esempi di configurazioni ammissibili

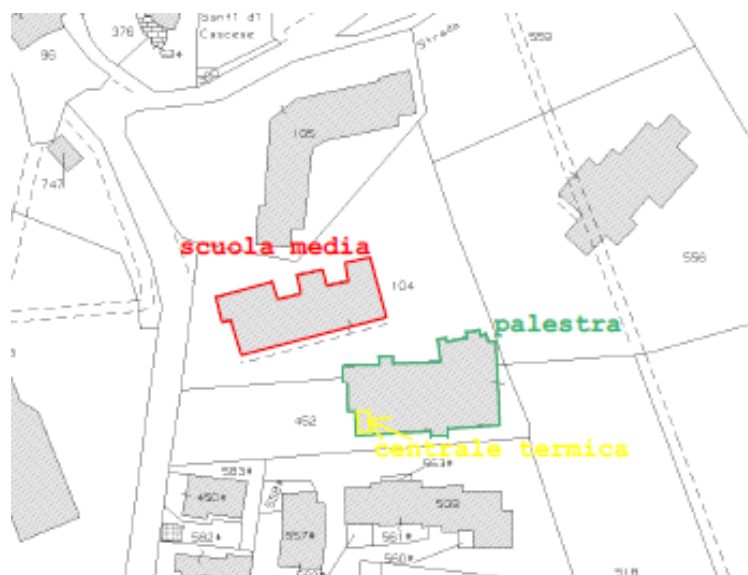
L'intervento di sostituzione della caldaia che alimenti due edifici non può essere frazionato, pertanto la richiesta di incentivo dovrà essere presentata un'unica domanda. La diagnosi e le superfici di riferimento dovranno riguardare i 2 edifici e il riferimento catastale dovrà essere quello nel quale è posta la caldaia. In linea generale bisognerà dimostrare che l'intervento non si riconducibile all'installazione di un impianto centralizzato connesso ad una rete di teleriscaldamento urbano.

### Sostituzione impianto asservito a due edifici

Il Comune ha intenzione di sostituire l'impianto di climatizzazione invernale esistente con uno nuovo utilizzando un generatore di calore a condensazione (intervento 1.C - art. 4, comma 1, lettera c).

L'attuale impianto di climatizzazione, ubicato in un locale tecnico dell'edificio adibito a palestra, è al servizio sia della scuola media che della palestra, due edifici distinti anche dal punto di vista catastale, seppur ricadenti in particelle contigue (si veda la planimetria allegata).

Alla luce di quanto sopra si richiede se l'intervento è ammissibile ai fini della richiesta del Conto Termico e, in caso affermativo, se la diagnosi energetica ante intervento (obbligatoria in quanto l'attuale potenza termica è superiore a 200 kW) deve essere effettuata per l'intero complesso di edifici oppure singolarmente per ciascuno di essi. Nel caso in cui sia richiesta una diagnosi energetica per ciascun edificio, esiste un criterio specifico per ripartire la potenza termica tra i due edifici?



## Esempi di configurazioni non ammissibili

L'edificio in oggetto **non può essere considerato come volume ante operam**, per via delle condizioni di fatiscenza della struttura.

L'intervento non è ammissibile al Conto Termico.

## Caso di un "rudere"

L'intervento consiste nella trasformazione in edificio nZEB mediante restauro e recupero di alcuni elementi costruttivi di un rudere, con demolizione parziale, ricostruzione dell'edificio, ampliamento <25% e cambio destinazione d'uso in asilo nido.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caminetti a legna che, se di potenza termica superiore a 5kW, rientra nella definizione di "Impianto termico" di cui la Legge 90/2013. È inoltre presente una caldaia ma visto lo stato pericolante dell'edificio

L'edificio si presenta in evidente stato di abbandono con crolli parziali della copertura e del solaio.



## Illuminazione campo sportivo

### Pertinenze dell'edificio

È possibile richiedere gli incentivi per la parte degli spogliatoi e relative pertinenze (ad esempio il parcheggio che serve gli spogliatoi); **il campo sportivo non può essere considerato come pertinenza dell'edificio.**

Nel caso di intervento 1.F, "Sostituzione di sistemi per l'illuminazione di interni e delle pertinenze esterne con sistemi di illuminazione" realizzato nell'ambito di spogliatoi di un campo sportivo, la sostituzione dei relativi fari di illuminazione del terreno di gioco possono rientrare nella istanza di Conto Termico?

## Esempi di configurazioni non ammissibili

L'edificio in oggetto **non può essere considerato come volume *ante operam***, per via delle condizioni di fatiscenza della struttura.

L'intervento non è ammissibile al Conto Termico.

### Edificio dotato di impianto di climatizzazione non funzionante da "x" tempo

#### EX OSPEDALE

Il Comune intende installare un impianto di climatizzazione dotato di pompe di calore in un edificio un tempo adibito ad ospedale. Da alcuni anni l'edificio è utilizzato parzialmente come archivio e per lo svolgimento di attività ricreative e culturali. In funzione di tali attività si è deciso di non utilizzare il generatore di calore esistente, cessando anche la fornitura di gas, e utilizzando al bisogno delle stufette elettriche.

Il Comune intende destinare una parte dell'edificio ad uffici, da affittare ad un altro ente pubblico del territorio, e quindi vorrebbe installare un impianto a pompe di calore a servizio di tale porzione di edificio ed eventualmente anche al servizio della zona destinata allo svolgimento delle attività ricreative e culturali, lasciando alcune zone prive di impianto termico.

Alla luce di quanto sopra si richiede se tale intervento è ammissibile ai fini della richiesta del Conto Termico.

### Edificio dotato di impianto di climatizzazione non funzionante da "x" tempo

Gli interventi di Categoria 1 sono ammissibili solo se realizzati, fatturati, pagati dalla PA e se hanno effetti energetici unicamente riferibili alla parte di edificio o alle unità immobiliari della PA.

Caso di un intervento di isolamento "a cappotto" eseguito su un edificio a proprietà mista gestito da amministratore esterno.

A titolo di esempio, su edifici di proprietà mista, non sono ammissibili:

- sostituzioni di caldaie a metano centralizzate con caldaie a condensazione centralizzate
  - interventi di rifacimento dell'involucro opaco sia delle coperture che delle pareti
  - sostituzione degli infissi nelle aree comuni, anche se pagati dalla PA
  - sostituzione dei corpi illuminanti nelle aree comuni
- interventi di building automation dell'intero edificio.

## Esempi di configurazioni non ammissibili

L'attestazione di Edificio a Energia quasi zero, si riferisce di norma ad un intero immobile, non è possibile produrre un attestato post operam relativo ad una sola porzione.

Pertanto per l'intervento non è possibile richiedere il Conto Termico.

### Intervento su porzione di edificio

#### APE post operam

Il Comune intende realizzare un progetto relativo ad un edificio scolastico: una porzione dell'edificio non è adeguata sismicamente, quindi è stata chiusa mentre la restante porzione resta attiva.

È stato ottenuto un finanziamento per intervenire sulla parte inadeguata: l'intervento comporta la demolizione e ricostruzione in loco della porzione inadeguata.

Se la porzione ricostruita avesse le caratteristiche dell'"nzeb", è possibile su questa porzione ricevere il contributo del 65%?

I nostri dubbi nascono da queste considerazioni:

- la porzione ricostruita nasce da una demolizione e ricostruzione, non da una riqualificazione dell'edificio esistente;
- la caratteristica di NZEB non riguarda l'intero edificio, ma solo la porzione ricostruita.