



Giovedì 05/12/2013

Immobili e attestazione di prestazione energetica (APE): cos'è e quando serve

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Il dl 63/2013 diventato legge 90/2013 ha riscritto parte del D.lgs. 192/2005 (il decreto sul rendimento energetico nell'edilizia)

introducendo, tra le altre cose, una nuova certificazione energetica degli edifici, ovvero l'APE (attestazione di prestazione energetica) in sostituzione dell'ACE (attestato di certificazione energetica). Il decreto detta anche nuove norme sull'efficienza energetica degli edifici (nuovi od oggetto di ristrutturazione), adeguando la normativa italiana a quella europea e più precisamente recependo la Direttiva 2010/31/UE così da evitare di aggravare la procedura di infrazione avviata dalla commissione europea nei nostri confronti nel settembre 2012. A tal proposito è stata fissata al 30/6/2014 la data entro la quale deve essere definito un "piano d'azione" destinato ad aumentare il numero di edifici ad energia "quasi zero" (con fabbisogno energetico molto basso coperto da energia da fonte rinnovabile prodotta in loco). Gli obiettivi sono: a partire dal 31/12/2018 tutti i nuovi edifici pubblici, scuole comprese, dovranno essere ad energia "quasi zero"; dal 1/1/2021 dovranno esserlo TUTTI gli edifici di nuova costruzione. Altra importante modifica, anche questa introdotta per porre rimedio ad una procedura europea di infrazione avviata nel 2006 nei nostri confronti per la quale siamo stati recentemente condannati dalla Corte di Giustizia europea (sentenza 13/6/2013), è la reintroduzione, o meglio la definitiva e completa introduzione, dell'obbligo di allegare le attestazioni di efficienza energetica ai contratti di trasferimento della proprietà dell'immobile (o di altro diritto reale di godimento) e ai nuovi contratti di affitto. La nuova attestazione APE è entrata in vigore subito (dal 6/6/2013). In attesa dei decreti ministeriali che dovranno definire i criteri di calcolo della prestazione energetica -per i quali il termine ultimo è Gennaio 2014- è previsto infatti che essa possa essere redatta riferendosi alle norme tecniche relative alle "vecchie" certificazioni energetiche, nello specifico al Dpr 59/2009 o alle normative regionali eventualmente emesse. Si vedano in proposito gli art.9/18 del DL 63/2013 e la Circolare del Ministero dello Sviluppo economico del 25/6/2013. È bene sapere comunque che il DL 63/2013 si applica in tutte le regioni e province autonome che non si sono ancora adeguate alla direttiva 2010/31/UE. Le normative regionali, quindi, "superano" quella nazionale solo se emesse in conformità a tale direttiva. **NORME ENERGETICHE PER EDIFICI NUOVI OD OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE**

Il decreto delle nuove norme in materia di prestazioni energetiche degli edifici NUOVI od oggetto di ristrutturazioni importanti, norme generali che dovranno essere completate da decreti attuativi.

Come già detto in premessa, è stata anche fissata al 30/6/2014 la data entro la quale deve essere definito un "piano d'azione" destinato ad aumentare il numero di edifici ad energia "quasi zero" (con fabbisogno energetico molto basso coperto da energia da fonte rinnovabile prodotta in loco). Ricordiamo che già dal 1/1/2012 tutti gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione devono coprire almeno il 20% dei propri consumi con le energie rinnovabili. Questa percentuale diventerà del 50% dal 2017 (vedi allegato 3 del D.lgs. 28/2011). **LA CERTIFICAZIONE "APE"**

Cos'è

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è un documento che certifica la prestazione energetica -ovvero il fabbisogno energetico- di un edificio attraverso specifici descrittori (dati, grafici, etc.) e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. È redatto da esperti qualificati (tecnici certificatori) sulla base di disposizioni normative specifiche.

Il fabbisogno energetico dell'edificio è la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria, rispetto ad un uso standard, per i vari bisogni energetici dell'edificio



(climatizzazione invernate ed estiva, preparazione acqua calda, ventilazione, etc.). Il dato tiene conto anche dell'isolamento dell'edificio e delle caratteristiche degli impianti.

Uno dei dati presenti e' la classe energetica che puo' variare da A+ (classe piu' alta, con consumi piu' bassi) a G (classe piu' bassa, consumi piu' alti). L'attestazione APE puo' riferirsi a piu' unita' immobiliari facenti parte del medesimo edificio, se le stesse hanno la stessa destinazione d'uso, la stessa situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, se presenti, dallo stesso impianto termico di climatizzazione invernale e dallo stesso sistema di climatizzazione estiva. L'APE ha validita' massima di dieci anni a partire dal rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare.

La durata decennale e' subordinata al rispetto delle norme di controllo, manutenzione e adeguamento di tutti i sistemi termici dell'edificio, impianti termici compresi.

Al fine di verificare tali adempimenti i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato APE. Quando serve

L'attestazione APE deve essere rilasciata per gli edifici nuovi e nei casi di ristrutturazione importante prima del rilascio del certificato di agibilita'. Si intendono per lavori di "ristrutturazione importante" gli interventi edilizi di qualsivoglia tipo (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo) che riguardano almeno il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio comprensivo di tutte le unita' immobiliari che lo compongono (esempi: rifacimento pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture). Deve inoltre essere prodotta in tutti i casi in cui l'immobile venga ceduto a terzi per affitto, vendita o altro trasferimento di diritto reale su di esso (usufrutto, uso, abitazione, etc.), anche a titolo gratuito. Cio' per contratti posti in essere dal 6/6/2013, entrata in vigore del DL 63/2013, pena la nullita' degli stessi. Per gli edifici aperti al pubblico con superficie superiore a 500 mq dotati di APE, lo stesso va affisso all'ingresso dell'edificio o comunque in un luogo ove sia ben visibile al pubblico. Per gli edifici della pubblica amministrazione che non si siano ancora muniti della certificazione c'e' tempo fino al 3/12/2013 (180 giorni dal 6/6).

Si puo' evitare di munirsi di APE se si e' in possesso di un attestato energetico ACE (attestato di certificazione energetica) in corso di validita' rilasciato in conformita' alla direttiva 2002/91/CE.

Rimane in vita con le proprie funzioni l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) che, se posseduto, potra' agevolare il rilascio del nuovo APE. Come ottenerla

Nel caso di nuovo edificio l'attestazione APE e' rilasciata dal costruttore, sia esso committente o impresa costruttrice che opera direttamente.

Per gli edifici gia' esistenti deve invece essere prodotta dal proprietario dell'immobile che la ottiene rivolgendosi ad un tecnico abilitato (i cosiddetti certificatori energetici le cui funzioni sono dettate dal Dpr 75/2013).

Si puo' trattare di liberi professionisti o di tecnici dipendenti da enti pubblici o privati che operano nel settore dell'energia e dell'edilizia. **ADEMPIMENTI IN CASO DI LOCAZIONE O VENDITA DELL'IMMOBILE**

Come gia' detto, quando si cede l'immobile in affitto o lo si vende (o si cede anche a titolo gratuito in usufrutto, uso od abitazione), e' obbligatorio munirsi della certificazione energetica e consegnarla all'inquilino o acquirente (o usufruttuario che sia).

Piu' precisamente il proprietario dell'immobile deve rendere disponibile la certificazione al potenziale acquirente o inquilino fin dalla fase di trattativa.

Gli stessi annunci di vendita o locazione che vengono pubblicati sui mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare e la corrispondente classe energetica. Se la vendita o la locazione avvengono prima della costruzione dell'edificio, il venditore o locatario deve comunque fornire informazioni sulla futura prestazione energetica e produrre l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilita'. Nel contratto di cessione deve essere riportata un'apposita clausola con la quale l'acquirente, l'inquilino o comunque la parte a cui l'immobile viene ceduto



dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, comprensiva dell'attestato APE.

La mancata allegazione dell'attestazione APE determina la nullità dei contratti. Tale nullità è assoluta, quindi può essere fatta valere da chiunque, davanti ad un giudice, senza vincoli di prescrizione. Il giudice può anche rilevarla d'ufficio. Per quanto riguarda la locazione, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti riguardo alla registrazione dei contratti, precisando che essa può avvenire (entro 30 giorni dalla stipula) allegando copia semplice della certificazione; viene anche chiarito che allegare l'APE non è obbligatorio ai fini della registrazione, che avviene comunque in modo regolare (Risoluzione 83/E del 22/11/2013).

ATTENZIONE! Una nota interpretativa del Notariato ha chiarito che l'obbligo di allegazione ai contratti, nel momento in cui vengono conclusi, riguarda essenzialmente la certificazione energetica e non i libretti di impianto, che non devono essere considerati "allegati" in senso stretto ma "documentazione di corredo". Tali libretti possono quindi essere consegnati all'acquirente o all'inquilino in un momento diverso, tipicamente prima della conclusione del contratto, al termine delle trattative. Le note interpretative del Notariato sono per ora due:

- la prima, con molti dettagli e chiarimenti, è la nota del 7/8/2013
- la seconda, inerente specificatamente i libretti di impianto, è del 9/9/2013. **SANZIONI**

Se non si ottempera all'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione importante (vedi sopra) si rischia l'addebito di una sanzione variabile da 3.000 a 18.000 euro. A seconda dei casi il soggetto sanzionabile è il costruttore o il proprietario dell'immobile, e la sanzione viene comminata dall'ente locale preposto (comune, provincia autonoma, regione). Nel caso si ometta di allegare la certificazione ai contratti di compravendita immobiliare la sanzione addebitabile al proprietario/venditore varia da 3000 a 18.000 euro mentre per i contratti di affitto la sanzione, a carico del proprietario/locatore, varia da 300 a 1.800 euro.

Se nell'annuncio di vendita o locazione mancano i dati sui parametri energetici dell'immobile la sanzione, a carico del responsabile dell'annuncio, varia da 500 a 3000 euro. Per il tecnico/professionista che redige la certificazione APE in difformità rispetto alle norme la sanzione applicabile varia da 700 a 4200 euro. **FONTI NORMATIVE**

- D.lgs. 192/2005 artt.1/2/3/4/5/6/15 modificati da
- Dl 63/2013 diventato legge 90/2013, artt.1/13bis - Dpr 59/2009 regolamento attuativo del D.lgs.192/2005 (in vigore fino all'emanazione delle norme tecniche relative alla nuova certificazione APE)
- DM 26/9/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (in vigore ed oggetto di futuro aggiornamento da parte delle norme tecniche relative alla nuova certificazione APE).
- Circolare Ministero dello Sviluppo economico n.12976 del 25/6/2013 esplicitiva della fase transitoria di Rita Sabelli

Fonte: www.aduc.it