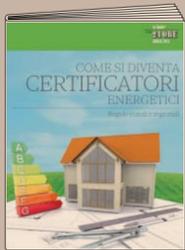


In Energia24 di luglio un ricco carnet di argomenti: dalla gestione dell'energia nelle aziende alla strategia europea per il post 2020, dal fotovoltaico alle biomasse. In abbonamento e con un aggiornamento quotidiano su www.energia24.com



Il software Str Vision Energy è la soluzione professionale e completa per la gestione termotecnica dell'edificio e la certificazione energetica. Per informazioni N° 800462223, marketing@24oresoftware.com; www.str.it; www.24oresoftware.com

Dal trend di mercato ai mutui, dal design ai professionisti, dai fondi ai temi energetici: ogni giovedì su Casa24 Plus il supplemento gratuito che parla di immobili.



Tutte le informazioni e la normativa aggiornata per chi voglia diventare certificatore energetico. A 7 euro su www.ilsol24ore.com



Certificazione energetica

→ Come cambia l'obbligo

PROCEDURE E SISTEMI

DOCUMENTI

pag. 6

pag. 7

Immobili sul mercato con il «bollino»

Scattano le sanzioni per chi non fornisce la diagnosi sui consumi già nelle trattative

Angelo Busani

Dal 6 giugno, il certificato energetico (l'Ace, ovvero attestato di certificazione energetica) è stato sostituito dall'Ape (acronimo di attestato di prestazione energetica). L'obiettivo è quello di uniformare la normativa italiana in tema di prestazione energetica degli edifici alle prescrizioni dettate dall'Unione europea, che prevedono, ad esempio, il monitoraggio dei consumi anche per la climatizzazione estiva. Ma non si tratta solo di un cambio di nome. A differenza del vecchio Ace, il nuovo Ape, regolato dal Dl 63/2013:

- è rilasciato nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con la conseguenza dell'applicabilità al certificatore delle sanzioni penali (articolo 76, Dpr 445/2000);
- deve essere redatto con nuove modalità di calcolo. Tuttavia, in attesa di quest'ultime,

10anni

Durata dell'Ape
Ma la documentazione è da rifare se mancano i check sugli impianti

nel periodo transitorio i nuovi Ape sono allestiti sulla base delle linee guida approvate con Dm 26 giugno 2009, come integrate dalla legislazione regionale, se emanata (si veda l'articolo alla pagina successiva);

- l'Ape dura dieci anni dal suo rilascio, a meno che l'unità immobiliare subisca interventi tali da modificare la sua classe energetica. La durata decennale è peraltro subordinata al rispetto delle norme sui controlli di efficienza energetica degli impianti termici (a tal fine è previsto che i libretti di impianto siano allegati all'Ape) perché, in caso contrario, l'Ape perde efficacia con il 31 dicembre dell'anno in cui è prevista la prima scadenza dei controlli in rispettata. La tabella di marcia dei controlli è indicata nel nuovo Dpr 74/2013 in vigore dal 12 luglio.

Il vecchio Ace non va del tutto in pensione: la nuova legge precisa che l'obbligo di dotare l'edificio di un Ape non sussiste «ove sia già disponibile un atte-

stato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE». Pertanto, chi ha in mano un Ace rilasciato fino al 5 giugno 2013, non scaduto (durava vent'anni, ma è presumibile che la sua durata sia ora implicitamente ridotta a dieci anni, per allinearsi con l'Ape) e ancora in corso di validità (non lo sarebbe ad esempio se l'edificio per cui l'attestato è stato rilasciato è stato sottoposto a una notevole ristrutturazione) può tranquillamente continuare a utilizzarlo.

- L'Ape deve essere rilasciato: al termine dei lavori e a cura di chi li ha effettuati, per gli edifici di nuova costruzione o oggetto di lavori di ristrutturazione importanti (e cioè con interventi su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio);
- dal proprietario dell'immobile, in caso di vendita o locazione a un nuovo locatario (o, come prevede un emendamento inserito nella fase di conversione del decreto, anche in caso di cessione a titolo gratuito).

Il proprietario deve rendere disponibile l'Ape al potenziale acquirente o al nuovo locatario fin dall'avvio delle trattative e consegnarlo alla fine delle stesse (e cioè, ad esempio, alla stipula del contratto preliminare). Invece, in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o il locatore deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e dovrà produrre l'Ape nella fase di richiesta dell'agibilità.

Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione deve inoltre essere inserita una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Ape, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

La prestazione energetica dell'immobile è peraltro rilevante anche prima della stipula di questi contratti: gli annunci di vendita o di locazione (su qualsiasi mezzo di comunicazione) devono riportare l'indice di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Passo dopo passo



01 Anche l'annuncio deve contenere l'indice di prestazione

- Gli annunci immobiliari per vendere o affittare un immobile devono riportare l'indice di prestazione energetica e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare
- La novità è che l'omissione di queste informazioni è ora punibile con una sanzione amministrativa a carico del proprietario che va dai 500 ai tremila euro. Il decreto non chiarisce a chi spettano i controlli e le sanzioni



02 Per gli affitti informazioni chiare già all'inizio delle trattative

- L'attestato di prestazione energetica è obbligatorio anche per gli immobili da affittare. Il proprietario deve renderlo disponibile già all'avvio delle trattative e consegnarlo al termine
- Nel contratto di locazione va inserita una clausola con cui le parti si danno atto di aver ricevuto le informazioni sui consumi dell'immobile e la documentazione, comprensiva dell'attestato



03 Nell'atto di acquisto la dichiarazione per la consegna del certificato

- Il proprietario deve mettere a disposizione l'attestato di prestazione energetica, già all'avvio delle trattative
- Secondo la normativa nazionale il proprietario deve consegnare l'attestato all'acquirente e questo adempimento va indicato nel rogito
- In caso di edifici in costruzione l'attestato va consegnato insieme alla dichiarazione di fine lavori



04 Le procedure seguono le disposizioni regionali

- Il nuovo certificato energetico (Ape) tiene conto anche dei consumi per il raffrescamento estivo. Vale dieci anni a meno di pesanti ristrutturazioni o mancati controlli sugli impianti
- In Liguria, Lombardia, Valle d'Aosta, Emilia Romagna e nelle province di Trento e Bolzano continuano a prevalere le regole locali per il rilascio del certificato energetico, le sanzioni e le procedure



05 «Mulle» salate per i soggetti che ignorano l'adempimento

- In caso di mancata consegna dell'attestato nelle compravendite per il proprietario o il costruttore scatta una sanzione da tremila a 18mila euro
- In caso di mancata consegna dell'attestato nelle locazioni la sanzione va da 300 a 1.800 euro
- Per il progettista che redige un attestato non conforme la sanzione va dai 400 ai 7.200 euro

La gestione della dinamica finanziaria nelle Pmi

Dal controllo di gestione al monitoraggio della gestione finanziaria



in collaborazione con NAGIMA

Milano | Modena | Firenze | Roma | Webinar Live



visita il sito www.24oresoftware.com/imprese

GRUPPO 24 ORE

La normativa. La direttiva Ue e il recepimento

Contratti d'affitto e vendite con i dati sul «rendimento»

di Augusto Ciria

Torna a essere obbligatoria la produzione della certificazione energetica quando si stipula un nuovo contratto di locazione. La Corte di Giustizia europea (sentenza C345/12 pubblicata il 13 giugno scorso) ha infatti condannato l'Italia per essere venuta meno agli obblighi imposti dalla direttiva 2002/91, non avendo previsto l'obbligo di consegnare un attestato relativo al rendimento energetico in caso di vendita o di locazione di un immobile.

Le disposizioni

Il Governo non ha tardato a intervenire e con il Dl 63 del 6 giugno scorso ha stabilito (articolo 6) che nel caso di nuova locazione (oltre che di vendita), qualora l'unità immobiliare locata non ne sia già dotata, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica (Ape) e comunque deve renderlo disponibile al nuovo locatario già all'avvio delle trattative e consegnarlo alla conclusione. Nell'ipotesi in cui il bene sia locato prima della sua costruzione, il locatore deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrla poi insieme alla dichiarazione di fine lavori.

Il contratto di locazione deve contenere una clausola in forza della quale il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

La sanzione amministrativa per il proprietario del bene locato in caso di violazione di tali obblighi va da 300 a 1.800 euro (articolo 12, comma 9, Dl 63/13). Ciò non significa che la sanzione assuma carattere di sanatoria, ma che, oltre al pagamento, il proprietario dovrà co-

munque provvedere all'obbligo impostogli dal decreto.

È singolare il fatto che l'obbligo sia previsto solo per il proprietario dell'immobile e non per il locatore dato che nel rapporto di locazione il proprietario dell'immobile può essere persona diversa dal locatore. Il rilievo non è sfuggito al legislatore, che in tal caso ha implicitamente posto a carico del primo l'onere di fornire al secondo l'attestato di prestazione energetica dell'immobile da locare affinché il locatore possa metterlo a disposizione del conduttore e poi consegnargli una copia alla stipula del contratto.

Le finalità

L'obbligo di dotare l'immobile dell'Ape (l'ex Ace) risponde all'esigenza, introdotta dalla Direttiva Ue e recepita dalla norma interna, di offrire all'utente dell'unità immobiliare la possibilità sia di avere un documento sul rendimento energetico dell'immobile in rapporto all'uso standard secondo la specifica destinazione urbanistica sia di conoscere gli eventuali miglioramenti apportabili ai fini di un risparmio energetico.

Lo stesso Dl 63/13 definisce l'attestato di prestazione energetica come quel documento, redatto nel rispetto delle norme energetiche stabilite, con cui si attesta attraverso specifici parametri la prestazione energetica dell'unità immobiliare locata, fornendo nel contempo suggerimenti utili al miglioramento dell'efficienza energetica.

In questo modo si tenta anche di orientare il mercato verso edifici più efficienti: non a caso il decreto ha introdotto l'obbligo di informare sui consumi energetici dell'immobile già all'avvio delle trattative con i potenziali locatari interessati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Edilizia e territorio. Come accedere agli incentivi per le abitazioni sostenibili

Online il dossier per le rinnovabili

- Impianti termici ad alta efficienza, messa in sicurezza sismica, rifacimento del sottotetto, modifiche interne agli appartamenti, copertura di terrazzi, apertura di finestre. Cosa è davvero possibile detrarre dalle imposte dovute con gli sconti 55-65% e 50%, e cosa con il nuovo conto termico? Chi può farlo? E quale titolo abilitativo edilizio è necessario presentare al Comune? Il certificato energetico è sempre necessario per accedere agli incentivi?

È possibile rintracciare una risposta a tutte queste domande negli approfondimenti che «Edilizia e Territorio» ha dedi-

cato sul proprio sito (www.ediliziaeterritorio.ilsol24ore.com) al tema degli interventi edilizi mirati - anche, ma non solo - al risparmio energetico degli edifici.

Uno dei nodi che i proprietari di immobili e progettisti e le imprese si trovano ad affrontare è ad esempio quello di capire quale titolo edilizio va richiesto per poter realizzare l'intervento prescelto. Anche in funzione dell'ottenimento dei bonus fiscali del 50-65 per cento che scadranno a fine anno (con l'eccezione di quelli legati alle ristrutturazioni nei condomini).

Insieme alla tabella che abbinava interventi agevolati e permessi, sul sito è disponibile un «fascicolo on line» con tutti gli sconti per la casa-green: dal bonus 65% al conto per le rinnovabili termiche. Con in più una mappa delle risorse per l'efficienza energetica messe in campo dalle amministrazioni locali (Regioni in primis, ma anche Province e Comuni), in aggiunta ai bonus nazionali. Strumenti «territoriali» pensati per ampliare la possibilità per le imprese e privati di diminuire l'impatto ambientale del patrimonio edilizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Focus sui lavori edili



Dia, Scia e Cia: una selva di sigle e di regole per chi deve avviare lavori edili. Il Dossier

online «Edilizia privata» realizzato dalla rivista «Edilizia e Territorio» aiuta a districarsi nelle numerose e poco coordinate modifiche legislative sulle costruzioni messe in campo dal legislatore negli ultimi tre anni. Nel Dossier, gratuito per gli abbonati alla rivista, ma acquistabile singolarmente per tutti, i testi di legge, le sentenze, le tabelle di sintesi e i commenti degli esperti. Disponibile a 10 euro su www.shopping24.ilsol24ore.com

12° MASTER GESTIONE E STRATEGIA D'IMPRESA

MASTER FULL TIME

Per futuri manager, imprenditori e consulenti d'impresa. Un percorso guidato dentro l'impresa tra business tradizionale e digitale.

MILANO, dal 18 NOVEMBRE 2013
7 mesi di aula e 4 di stage

Brochure, domanda di ammissione e date di selezione www.formazione.ilsol24ore.com/bs/masterGSI

Servizio Clienti
Tel. 02 (08) 3022 3047/3811
Fax 02 (08) 3022 4460/2059
business.school@ilsol24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 51
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 bis
Dipartimento di Economia e Quantitative Methods - 02/002/2009

