



Chiedi un preventivo ed una consulenza gratuita con i nostri tecnici per la tua abitazione

www.ondatek.it segreteria@ondatek.it

NORME ENERGETICHE PER EDIFICI NUOVI OD OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

Il decreto della 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, e' 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'e'

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e' 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. E' redatto da esperti qualificati (tecnici certificatori) sulla base di disposizioni normative specifiche.

Il fabbisogno energetico dell'edificio e' 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 può variare da A+ (classe più 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 a titolo oneroso di diritto reale su di esso (usufrutto, uso, abitazione, etc.). Cio' per contratti posti in essere dal 6/6/2013, pena il pagamento di una sostanziosa sanzione (vedi piu' avanti).

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 erano ancora muniti della certificazione c'e' stato 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 a titolo oneroso 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.

Per i contratti di trasferimento di proprieta' o altro diritto reale a titolo oneroso (tipicamente la compravendita) e per i nuovi contratti di affitto e' obbligatorio -dal 6/6/2013- allegare l'attestazione ACE, anche in copia.

Questo obbligo non vige piu', dal 24/12/2013 per le donazioni e per i contratti di affitto di singole unita' immobiliari (stante l'obbligo, per questi ultimi, di consegnare la documentazione all'inquilino e di inserire nel contratto la clausola di avvenuta consegna).

Dal 24/12/2013, inoltre, non scatta piu' la nullita' dei contratti in caso di mancato rispetto dell'obbligo di allegazione, ma "solo" la sanzione amministrativa (vedi piu' avanti).

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. Il Notariato ha anche espresso parere riguardo all'obbligo di allegazione per tutti i contratti traslativi a titolo oneroso.

Qui le note interpretative del Notariato:

- la prima, con molti dettagli e chiarimenti, e' la [nota del 7/8/2013](#)
- la seconda, inerente specificatamente i libretti di impianto, e' [del 9/9/2013](#).
- la terza, sui tipi di atto per i quali vige l'obbligo di allegazione, e' [del 19/9/2013](#)

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 e' 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 inserire nei contratti la clausola di consegna (quando obbligatorio) o di allegare la certificazione (quando obbligatorio) la sanzione addebitabile alle parti, e per la quale esse sono responsabili in solido in parti uguali, varia da 3.000 a 18.000 euro

Per i contratti di affitto di singole unita' immobiliari la sanzione (applicabile nel caso di mancata consegna all'inquilino, con relativa clausola sul contratto) varia da 1.000 a 4.000 euro (meta' se la locazione non supera i tre anni).

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 difformita' rispetto alle norme la sanzione applicabile varia da 700 a 4200 euro.

L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla guardia di finanza o, all'atto della registrazione dei contratti, dall'Agenzia delle entrate. Le sanzioni sono poi applicate secondo la Legge 689/1981 (sanzioni amministrative), quindi ambedue le autorità dovranno fare rapporto al prefetto.

Su richiesta di almeno una delle parti (o di un suo avente causa) la sanzione puo' essere applicata al posto della nullita' dei contratti prevista anteriormente, per le violazioni commesse PRIMA dell'entrata in vigore del DL 145/2013 (24/12/2013), a patto che la



nullita' non sia gia' stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

FONTI NORMATIVE

- D.lgs. 192/2005 artt.1/2/3/4/5/6/15 modificati da
- DI 63/2013 diventato legge 90/2013, artt.1/13bis
- DI 145/2013 art.1 commi 7/8

- 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** esplicativa della fase transitoria
- **Risoluzione Agenzia delle entrate n.83/E del 22/11/2013** relativa alla registrazione dei contratti di locazione

Chiedi un preventivo ed una consulenza gratuita per la tua abitazione www.ondatek.it segreteria@ondatek.it
