



Lunedì 19/08/2013

Obbligo certificazione energetica degli edifici - APE. Il caos tutto italiano pre e post introduzione

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

La conversione in legge del DL 63/2013, avvenuta con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 3/8/2013 della Legge 90/2013,

ha confermato la vigenza della nuova certificazione energetica degli edifici APE (attestato di prestazione energetica) che va a sostituire l'ACE (attestato di certificazione energetica).

Le nostre norme, fino all'intervento di questo decreto, non erano conformi ai dettami europei e per questo motivo siamo stati sanzionati.

E' stata recepita la Direttiva 2010/31/UE, sanando diverse procedure di infrazione che la Comunità Europea aveva avviato contro l'Italia per errati o incompleti recepimenti di Direttive. Procedure che lo scorso giugno sono sfociate in una sentenza di condanna della Corte di giustizia europea [1]. Essenzialmente per la mancanza dell'obbligo di consegnare l'attestato energetico in caso di vendita o locazione di un immobile [2]: le nostre norme, pur prevedendo l'obbligo di indicare in contratto di aver ricevuto informazioni e documentazione energetica sull'immobile, prevedevano una deroga per le locazioni se questa documentazione mancasse al momento della firma del contratto. Non solo, ma in caso di edifici con rendimento energetico basso, il proprietario poteva ovviare all'obbligo consegnando un'auto-dichiarazione di appartenenza alla classe energetica più bassa, la "G" [3].

Dallo scorso 6 giugno e' quindi in vigore l'obbligo di allegare ai contratti di compravendita immobiliare e di locazione (quelli nuovi) la nuova attestazione energetica denominata APE, pena la nullità dei contratti stessi.

Il decreto prevede un regime di transizione: fino all'emanazione dei decreti ministeriali che fissano i criteri di calcolo dei nuovi parametri tecnici a cui riferirsi (emanazione che dovrebbe avvenire entro Gennaio 2014), si può redigere il documento riferendosi alle precedenti istruzioni tecniche (inclusa la vecchia certificazione ACE in corso di validità -dieci anni) [4]. In merito, lo scorso 25 giugno, il ministero dello Sviluppo Economico ha emesso una circolare [5].

Tutto risolto? Sembra di no. In questi giorni infuria la polemica su questo obbligo, soprattutto nei contratti di locazione, e alcune associazioni di categoria hanno chiesto al Governo di toglierlo, e di farlo in fretta. Un "déjà vu": nel 2008, con il DL 112/08 venne abrogato l'obbligo che il legislatore aveva introdotto nel 2006 con il D.lgs.311/2006 [6].

A chi rimane in mano il cerino? Al cittadino che si trova di fronte al caos, spesso alimentato anche dalla disinformazione. Non entriamo nel merito su quanto sia o meno giusto dover sborsare dei soldi per munirsi



di una certificazione che alcuni ritengono inutile. La direttiva europea c'e', la si puo' ignorare, la si puo' accogliere, ma saltare da un "si" ad un "no" ci sembra pessimo, anche perche' le multe che vengono inflitte all'Italia, oltre alla brutta figura che ci fanno fare, vengono comunque pagate coi soldi dei contribuenti... e tanto vale pagare e fare bella figura, e non il contrario. Poi, se qualcuno in sede comunitaria riuscirà a far levare questo obbligo, convincendo gli altri partner comunitari della sua inutilità, ci adegueremo.

L'importante e' che il singolo cittadino abbia certezza del diritto.... ma, ed e' questa l'ennesima dimostrazione, nel nostro Paese questa e' una chimera.

Di seguito una scheda pratica sull'argomento, di Rita Sabelli.

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): COS'E' E QUANDO SERVE

Il dl 63/2013 che ha introdotto la nuova certificazione energetica degli edifici, l'APE (attestazione di prestazione energetica), detta anche nuove norme sull'efficienza energetica degli edifici (nuovi od oggetto di ristrutturazione), adeguando la normativa italiana a quella europea e piu' 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 e' 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 sanzionati dalla Corte di Giustizia europea (sentenza 13/6/2013), e' 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 e' 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 e' Gennaio 2014- e' 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 DI 63/2013 e la Circolare del Ministero dello Sviluppo economico del 25/6/2013.

E' bene sapere comunque che il DI 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 conformita' a tale direttiva.

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

Più 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'unità 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 agibilità.

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.

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
- DI 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 esplicativa della fase transitoria di Rita Sabelli

Note:

(1) del 13/6/2013, causa n.C-345/12.

(2) così come previsto dalla Direttiva 2002/91/CE (poi sostituita dalla 2010/31/UE)

(3) vedi la precedente versione dell'art.6 D.lgs. 192/2005, comma 2ter, e il paragrafo 9 del DM 26/9/2009 contenente le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

(4) Dpr 59/2009 e/o eventuali norme regionali.

(5) vedi qui

(6) in "timida" attuazione della Direttiva 2002/91/CE .

Fonte: www.aduc.it