

LA TUA CASA

19

Acquisto Gli obblighi

Per dubbi e indicazioni scrivete a
norme@tributi.ilmagazine.com
@ilsolare24ore.com,
la casella del Sole 24 Ore dedicata
a contribuenti e professionisti

Il certificato energetico va sempre allegato

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

Lo scopo è quello di dare ai futuri abitanti della casa un'informazione immediata su quanto consuma, sotto l'aspetto energetico, il bene che stanno per acquistare o affittare. L'indicazione è racchiusa in un documento che dal 6 giugno si chiama Ape (Attestato di prestazione energetica) e che deve essere prodotto per tutte le nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione di un immobile, di vendita, di locazione e persino di cessione a titolo gratuito. Pena: una serie di sanzioni, ma soprattutto la nullità del contratto di trasferimento.

Il quadro sulla certificazione energetica in Italia è così ridisegnato dalla legge 90/2013, che è entrata in vigore il 4 agosto scorso e ha convertito il Dl 63/2013 di inizio giugno. Con questo provvedimento, con cui sono integrati i contenuti del Dlgs 192/2005 (il testo base nel nostro Paese sul rendimento energetico), anche Roma recepisce la direttiva europea 2010/31/UE. L'Ape, che sostituisce il vecchio Ace (Attestato di certificazione energetica), è il documento che attesta la prestazione energetica di un edificio e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. A sua volta, la prestazione energetica dipende dalla quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio. Vale a dire: la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Difficile quantificare da subito il costo del nuovo documento che, è più complesso del vecchio Ace, il quale, in linea di massima, si aggirava dai 250 ai mille euro a seconda anche delle dimensioni della casa.

In base alla prestazione raggiunta, l'unità immobiliare viene anche classificata in una

scala da A a F. L'attestato riporta, dunque, anche la classe energetica; i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti; le raccomandazioni per migliorare la performance, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica.

La targa deve essere rilasciata da esperti qualificati e indipendenti, in possesso di iscrizione all'Ordine o Collegio e dei requisiti di formazione ed esperienza fissati nel Dpr 75/2013. Sarà valida per dieci anni, a meno che nel frattempo l'immobile non venga sottoposto a una riqualificazione tale da cambiarne i consumi (per esempio, con la sostituzione degli infissi) o che non vengano eseguiti i controlli dei sistemi tecnici, in primis sugli impianti termici, fissati dalla legge.

I soggetti obbligati

Il rilascio dell'Ape spetta, nel caso di immobili nuovi o ristrutturati, alla società o

impresa che ha effettuato i lavori; tocca invece al proprietario di un'unità immobiliare in caso di cessione o di affitto produrre l'attestato da allegare agli atti. Già nell'annuncio immobiliare è obbligatorio indicare sia l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale (dell'intero edificio o dell'unità immobiliare), sia la classe energetica di riferimento.

In attesa di uno o più decreti attuativi che dovranno essere emanati dal ministero dello Sviluppo entro l'anno, la targa si compila ancora secondo le regole del vecchio Ace e cioè seguendo le norme Uni/Ts 11300, la raccomandazione Cti 14/2003 e la Uni En 15193 per l'illuminazione.

Come ha chiarito una nuova circolare (nota n. 00416 del Dipartimento per l'Energia dello Sviluppo economico), sui territori (Lombardia, Piemonte, Liguria, Emilia Romagna, Valle d'Aosta e le Province di Trento e Bolzano) con un proprio sistema per l'attestato di certificazione (ricependo la direttiva 2002/91/CE e solo in alcuni casi già la 2010/31/UE) si procede con le regole locali. È aperto comunque un tavolo di confronto con il ministero, per superare le distinzioni e rendere omogeneo il rilascio.

Le sanzioni

Il Parlamento ha reintrodotta la nullità degli atti in caso di mancata allegazione dell'Ape al contratto di vendita o locazione. Previsione che era stata cancellata nel 2008 dalla legge 133. Ciò vale per tutto il territorio nazionale, comprese le Regioni che hanno un sistema locale di rilascio delle targhe. Le sanzioni, rese più severe dal Dl 63, cambiano invece a seconda della disciplina nazionale o locale. A livello nazionale, solo per citare qualche esempio, il costruttore o il titolare di un fabbricato che non predispongono l'Ape per un immobile nuovo o ristrutturato va incontro a una multa dai 3mila a 18mila euro.



LA PAROLA
CHIAVE

Ape

● L'Ape (Attestato di prestazione energetica) è un documento redatto da un tecnico abilitato, che indica l'efficienza energetica di un immobile, ovvero l'energia necessaria sia per il riscaldamento invernale che per la climatizzazione estiva o la produzione di acqua calda sanitaria. L'Ape indica anche la classe energetica in cui si colloca il bene. Dal 6 giugno scorso l'Ape è obbligatorio per vendere o affittare un immobile. Pena la nullità dei trasferimenti, oltre alle sanzioni pecuniarie.



DOMANDE

Quando scattano le sanzioni per la vendita senza Ape

Cosa rischia il proprietario di un'abitazione che non consegna l'Attestato di prestazione energetica (Ape) nelle trattative per l'acquisto dell'immobile?

Il decreto legge 63/2013, convertito nella legge 90/2013, ha introdotto l'obbligo di informare tutti i possibili acquirenti di un immobile in vendita sui relativi consumi energetici già nella fase delle trattative. L'Ape va poi consegnato alla fine delle trattative (ovvero alla conclusione del preliminare o, comunque, all'accettazione della proposta del futuro acquirente). La sanzione per il venditore è fissata dall'articolo 12 del Dl 63 e varia da 3mila a 18mila euro e può essere comminata dai responsabili dei controlli (Comuni e Regioni) al proprietario dell'immobile. Ma questa sanzione si applica solo a chi viola «l'obbligo di dotare di un attestato» l'immobile in caso di vendita. Si ritiene quindi che non possa essere applicata se l'Ape non è materialmente consegnata già durante la fase delle trattative. Alla sanzione pecuniaria si accompagna quella, ben più grave, della nullità del rogito con cui si completa la compravendita, in caso di mancanza di Ape.

L'immobile già in possesso di un vecchio certificato

Ho un certificato energetico già redatto per un immobile nel 2012. È ancora valido per una locazione che partirà dal primo settembre prossimo?

Sì. Il Dl 63/2013 fa salvi gli attestati già rilasciati a due condizioni:

- l'attestato deve ancora essere in corso di validità (anche il precedente Ace dura dieci anni, a condizione che gli impianti certificati siano sottoposti alle revisioni periodiche previste dalla legge);
- l'attestato deve essere rilasciato in conformità alla precedente direttiva, ovvero deve riportare la conformità alla direttiva 2002/91/CE.

Le prestazioni indicate nel documento

Con esattezza cosa misura e certifica il nuovo Ape (Attestato di prestazione energetica) e che differenza c'è rispetto al vecchio certificato?

Il nuovo Ape in vigore dal 6 giugno servirà a indicare l'efficienza energetica complessiva di un immobile, misurando oltre ai consumi necessari per il riscaldamento invernale, anche quelli per la climatizzazione estiva e, nel caso di uffici, quelli legati all'illuminazione. Il precedente certificato, Ace (Attestato di certificazione energetica), indicava, al contrario, solo i consumi energetici legati al riscaldamento invernale. Al momento, però, siamo in una fase transitoria, in cui il certificato energetico, di fatto, ha cambiato solo il nome, ma viene redatto secondo le vecchie norme (Dpr 59/2009 e norma Uni Ts 11300). Questo in attesa dei decreti attuativi del Dl 63, senza i quali valgono le vecchie disposizioni anche nelle Regioni che hanno una propria normativa in materia.

I CONTRATTI

Rischio nullità senza il documento

Angelo Busani

Nullità per i contratti di «vendita», per gli «atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito» e per i «nuovi contratti di locazione» qualora l'Attestato di prestazione energetica (Ape) non sia «allegato al contratto»: è questa la novità, abbastanza dirompente, della legge di conversione del decreto legge 63/2013, in tema di prestazione energetica nell'edilizia (il cosiddetto Dl "eco-bonus"), la quale introduce, con tale tenore letterale, il nuovo comma 3-bis all'articolo 6 del Dlgs 192/2005.

La novità è dirompente. Non solo la norma dispone una sanzione civilistica gravissima (che si aggiunge comunque a quelle pecuniarie, riassunte nella tabella a fianco) -

quando invece l'introduzione, a opera del Dl 63/2013, di un largo panorama di notevoli sanzioni pecuniarie, aveva fatto credere che, sul discorso sanzionatorio in tema di Ace/Ape, ampiamente sviluppatosi in passato, fosse stata posta la parola fine -, ma anche finirà inevitabilmente per porre seri ostacoli alla contrattazione immobiliare, almeno per qualche tempo (e cioè fino a che gli operatori non avranno preso dimestichezza con questa complicata materia).

L'unica consolazione è che, trovandosi in un periodo di mercato asfittico e per di più in agosto, questa ipotizzata paralisi non dovrebbe comunque avere effetti catastrofici.

I temi che la norma solleva sono molteplici e, in taluni casi, niente affatto semplici.

Anzitutto, va notato che la nuova disciplina ha un ampio spettro applicativo: si occupa infatti di qualsiasi contratto di «vendita» (e quindi anche i contratti che abbiano a oggetto solo quote di proprietà o di usufrutto, di qualsiasi natura, di qualsiasi atto «a titolo gratuito» (e quindi, per esempio, di donazioni, di patti di famiglia e di trust traslativi) e di qualsiasi nuovo contratto di locazione.

Quanto ai contratti traslativi a titolo oneroso, ci sarà da verificare se la nuova norma riguardi le sole compravendite, come il suo dato testuale farebbe pensare, oppure se essa contempli qualsiasi tipologia di atto traslativo: permuta, conferimenti in società, transazioni, rendite vitalizie eccetera.

Altro problema è quello di stabilire che valenza abbiano le norme regionali emanate in materia di Ace/Ape con riguardo all'attività negoziale. Sul punto, pare scontato concludere che, essendo la materia contrattuale sottratta per definizione al legislatore regionale (articolo 117, comma 2, lettera l) della Costituzione) ed essendo disposta una sanzione così grave come la nullità a opera della legge statale, inevitabilmente ciò finisce per mettere fuori gioco qualsiasi altra prescrizione di rango gerarchico inferiore.

Pare risolto invece il tema di come confezionare l'attestato nelle Regioni che hanno emanato una propria normativa: si dovrebbero continuare a utilizzare gli Ace elaborati come disposti dalle normative "locali", come suggerisce la nota dello Sviluppo economico prot. n. 00416 del 7 agosto 2013 (si veda Il Sole 24 Ore dell'8 agosto scorso).

LE SANZIONI

	Sanzione (in euro)	
	Minima	Massima
Per chi vende senza Ape	3.000	18.000
Per chi affitta senza Ape	300	1.800
Per gli annunci senza Ape	500	4.200
Al progettista per falsa attestazione	700	4.200

24 ore al tuo fianco!

Per l'efficienza e il controllo nella gestione dello studio legale



Il software si integra con le tecnologie del Processo Civile Telematico e funziona in ambiente Windows, Mac e Linux

24 ORE SOFTWARE

Le soluzioni 24 ORE Software sono fruibili anche in cloud e permettono di migliorare le prestazioni in termini di:

- pianificazione delle attività proprie e dei collaboratori
- controllo della redditività delle pratiche
- gestione delle relazioni con i clienti avviati e sviluppo di nuove attività marketing

Numero Verde
800.462.223

AVVOCATI COMMERCIALISTI IMPRESE PUBBLICA AMMINISTRAZIONE COSTRUZIONI

GRUPPO 24 ORE www.24oresoftware.com/avvocati