

## La certificazione energetica

LE SANZIONI

# Per l'edificio senza attestato multe fino a 18 mila euro

### Rischiano il proprietario e il costruttore che omettono il certificato

Angelo Busani

Con il decreto legge 63/2013 è stata disposta la soppressione dell'Ace (e cioè l'attestato di certificazione energetica) e la sua sostituzione con l'Ape (acronimo del nuovo "attestato di prestazione energetica") e ciò al fine di uniformare la normativa interna italiana alle prescrizioni dettate in questa materia dall'Unione Europea.

L'Ape (che avrà una validità temporale di dieci anni e che comunque perderà vigore per effetto di qualsiasi intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'immobile) dovrà essere rilasciato:

a) al termine dei lavori e a cu-

ra di chi li ha effettuati, per gli edifici di nuova costruzione o fatti oggetto di lavori di ristrutturazione "importante" (e cioè quando i lavori in questione insistano su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio);

b) dal proprietario dell'immobile, in caso di sua vendita o di locazione a un nuovo locatario; il proprietario dovrà rendere disponibile l'Ape al potenziale acquirente o al nuovo locatario fin dall'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; invece, in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o il locatore dovrà fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e dovrà produrre l'Ape congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori.

Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà inoltre essere inserita una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore diano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Ape, in ordine alla at-

stazione della prestazione energetica degli edifici.

La prestazione energetica dell'immobile è peraltro rilevante anche prima della stipula di questi contratti, poiché è prescritto che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci (contenuti

in qualsiasi mezzo di comunicazione) debbano riportare «l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente».

Tutte queste prescrizioni prevedono sanzioni non lievi:

a) se non vengano dotati di Ape gli edifici nuovi o ristrutturati oppure oggetto di vendita, il costruttore o il proprietario sono puniti con la sanzione amministrativa non inferiore a 3mila euro e non superiore a 18mila euro;

b) se di Ape non sia dotato un edificio oggetto di un nuovo contratto di locazione, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro;

c) in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3mila euro.

Di Ape dovranno essere dotati anche gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico: il proprietario dovrà produrlo e affiggerlo con «con evidenza all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Le multe

Comportamento	Soggetto destinatario	Sanzione (in euro)
Mancata dotazione di Ape negli edifici nuovi o ristrutturati	Costruttore	Pecuniaria, non inferiore a 3.000 e non superiore a 18.000
Mancata dotazione di Ape per edificio oggetto di vendita	Proprietario	Pecuniaria, non inferiore a 3.000 e non superiore a 18.000
Mancata dotazione di Ape per un edificio oggetto di un nuovo contratto di locazione	Proprietario	Pecuniaria, non inferiore a 300 e non superiore a 1.800
Mancata espressione dei parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione	Responsabile dell'annuncio	Pecuniaria, non inferiore a 500 e non superiore a 3.000

**I controlli.** Irregolarità comunicate anche agli Ordini

## Verifiche affidate a Comuni e Regioni

Fino a oggi solo monitoraggi e controlli "all'acqua di rose". Più, in pochi casi e con riferimento alle normative in vigore in alcune regioni e province del Nord, qualche annullamento di attestato di certificazione, che era stato eseguito in modo non corretto.

Ma ora la situazione dovrebbe cambiare. Il nuovo Dl 63/2013 appesantisce, infatti, almeno sulla carta, il meccanismo delle sanzioni per chi non rispetta le regole. E delega il compito, a seconda dei casi, a Regioni e Comuni, che dovranno comunicare anche la cosa agli Ordini e collegi di riferimento o alla Camera di commercio in caso di imprese.

Anche così, però, non è detto che i controlli davvero funzioneranno. Perché nel Dl 63, ad esempio per la compravendita o l'affitto, si parla di un obbligo generico di dotazione dell'Ape. Espressione che significa tutto e niente. Mentre non viene reintrodotta (nonostante proprio su que-

sto punto l'Europa abbia già condannato l'Italia) la clausola di nullità del contratto in caso di mancata allegazione all'atto di vendita o affitto dell'Ace: condizione che era presente nel Dlgs 192/2005 e nel primo recepimento della direttiva 2002/91/Ce e che è stata cancellata con la rettificata imposta dal Governo Berlusconi e contenuta nell'articolo 35 della legge 133/2008.

### Le nuove sanzioni

Si parte dagli obblighi per i certificatori. Un professionista che rilascerà una relazione tecnica o un Ape non conforme rischia una multa da un minimo di 700 a un massimo di 4.200 euro. Gli enti lo-

### IL QUADRO

Malgrado i richiami dell'Europa non viene reintrodotta la nullità del contratto se all'atto di vendita o affitto non è allegato l'attestato

cali e le Regioni avranno inoltre il compito di comunicare la mancanza all'Ordine o collegio di riferimento per ciò che ne consegue sotto l'aspetto disciplinare.

Il direttore dei lavori che non presenta al Comune l'Ape insieme alla dichiarazione di fine cantiere dovrà pagare tra i mille e i 6mila euro: in questo caso il deferimento all'Ordine o collegio spetta al Comune.

Ancora: il proprietario o l'amministratore di condominio che non provvede alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione è punito con un'ammenda da 500 a 3mila euro. L'operatore incaricato della revisione che non rilascia il rapporto di controllo tecnico rischia di dover sborsare da mille a 6mila euro. In questo caso, inoltre, la segnalazione per i provvedimenti disciplinari viene inviata alla Camera di commercio di riferimento.

In ultimo, una raffica di multe sono in arrivo anche per impre-

PAROLA  
CHIAVE



### L'attestato di prestazione

L'attestato di certificazione energetica degli edifici è denominato: «attestato di prestazione energetica» ed è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati a un nuovo locatario. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica al termine dei lavori. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario

se di costruzione e proprietari. Il costruttore o il titolare di un fabbricato che non predisponesse l'Ape per un immobile nuovo o ristrutturato va incontro a una sanzione dai 3mila ai 18mila euro. Stesso importo anche per il proprietario che non fornisce l'attestato in caso di vendita, anche di un singolo alloggio. La multa scende fra i 300 e i 1.800 euro se l'unità è ceduta in locazione. Se i parametri e la classe energetica di un edificio o appartamento non compaiono, infine, nell'annuncio immobiliare, la pena va dai 500 ai 3mila euro.

### I monitoraggi

Spetterà non solo ai ministeri dello Sviluppo e dell'Ambiente, ma anche agli enti locali il monitoraggio sull'attuazione del Dl 63/2013. In particolare, Regioni e Province autonome avranno il compito di raccogliere i dati e le informazioni sull'uso dell'energia in edilizia nei rispettivi territori e su quale sarà l'impatto prodotto dalle misure del decreto. I singoli enti potranno anche formulare proposte per arrivare a definire una normativa energetica unica e nazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA