

Immobili. Da domani in vigore i Dpr 74 e 75 del 2013

Sugli impianti termici il certificatore è «doc»

Paola Pontanari

■ Da domani nuove regole per i proprietari immobiliari: entra in vigore il Dpr 75/2013, che stabilisce i requisiti dei professionisti e delle società che potranno sottoscrivere l'Ape, acronimo di **Attestato di prestazione energetica**, che sostituisce l'Ace, ovvero l'Attestato di certificazione energetica. E sempre domani entra in vigore anche il Dpr 74/2013, che fissa invece le regole su controllo e manutenzione degli **impianti termici** (entrambe le norme sono state pubblicate sulla «Gazzetta Ufficiale» del 27 giugno).

L'Ape - entrato in vigore il 6 giugno e regolato dal Dl 63/2013, si veda anche il focus uscito con il Sole 24 Ore del 19 giugno scorso - risponde all'esigenza introdotta dalla Direttiva Ue 2002/91 di offrire all'acquirente o a chi prende in locazione un immobile un documento sul rendimento energetico e di conoscere gli eventuali miglioramenti da fare ai fini di un risparmio energetico. Ma senza i due Dpr attuativi restava di fatto poco utilizzabile. L'Ape deve essere rilasciato, nel caso di edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazioni importanti, al termine dei lavori da chi li ha effettuati, e anche dal proprietario dell'immobile in caso di vendita o locazione; deve essere sottoscritto da un professionista abilitato o da una società, come le Esco (società specializzate nei servizi per il risparmio energetico), gli enti pubblici, le società di ingegneria e tutte quelle che hanno al proprio interno un tecnico abilitato.

Per essere considerato tecnico qualificato, il professionista deve essere in possesso di una laurea tecnica o di un diploma sempre di natura tecnica. Deve, inoltre, disporre di un certificato che attesti l'esperienza nella progettazione di edifici e di impianti. Non ci potranno essere conflitti d'interesse: l'inca-

rico non potrà essere conferito al coniuge o ai parenti sino al quarto grado oppure ai tecnici coinvolti nella progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o che hanno o hanno avuto un coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali utilizzati.

Non sarà facile far adottare queste nuove regole alle Regioni che, stante il vuoto normativo nazionale, avevano nel frattempo elaborato delle modalità diverse per la qualifi-

I REQUISITI

Laurea o diploma e attestato di specializzazione per il professionista che rischia grosso se rilascia un «Ape» non conforme

In sintesi

01 | I CERTIFICATORI

Entra domani in vigore il Dpr 75/2013 (pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 27 giugno), con i requisiti dei professionisti che possono rilasciare la certificazione energetica dell'edificio: devono essere in possesso di una laurea tecnica o di un diploma sempre di natura tecnica e devono inoltre disporre di un certificato che attesti l'esperienza nella progettazione di edifici e di impianti

02 | TERZO RESPONSABILE

Anche un'altra norma, strettamente collegata, entra in vigore domani: è il Dpr 74/2012, che regola invece gli obblighi e le responsabilità del «terzo responsabile» della gestione degli impianti termici, soprattutto nei condomini

ca di certificatore.

Da non sottovalutare sono le sanzioni: il certificatore che rilascia un Ape non conforme rischia da 700 a 4.200 euro di multa, oltre alla segnalazione all'Ordine di appartenenza affinché provveda disciplinarmente. Al direttore lavori che al termine degli stessi non presenta al Comune l'Ape può essere applicata una sanzione che va dai 1.000 ai 6.000 euro. Lo stesso vale per il costruttore (3.000-18.000 euro) e per il proprietario (300-1.800 euro). Se, infine, i parametri e la classe energetica non compaiono nell'annuncio di vendita o affitto dell'immobile la multa va da 500 a 3.000 euro.

L'Ape dura dieci anni, sempre che nel frattempo l'immobile non venga sottoposto a una riqualificazione tale che ne modifichi le caratteristiche di consumo come, ad esempio, la sostituzione degli infissi o non vengano rispettate le norme sui controlli di efficienza energetica degli impianti.

Ed è qui che entra in gioco il secondo Dpr (74/2013), sempre in vigore dal 12 luglio, che detta criteri molto precisi proprio sull'esercizio, il controllo e la manutenzione degli impianti termici e sui soggetti responsabili (si veda anche Il Sole 24 Ore del 2 luglio scorso).

In particolare l'esercizio, la manutenzione e il controllo dell'impianto termico per la climatizzazione sia estiva che invernale e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che in condominio è l'amministratore ma che può delegare a un terzo. Questi risponderà del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, sempre che l'atto di assunzione di responsabilità sia stato redatto in forma scritta e sottoscritto dal terzo contestualmente all'atto di delega.