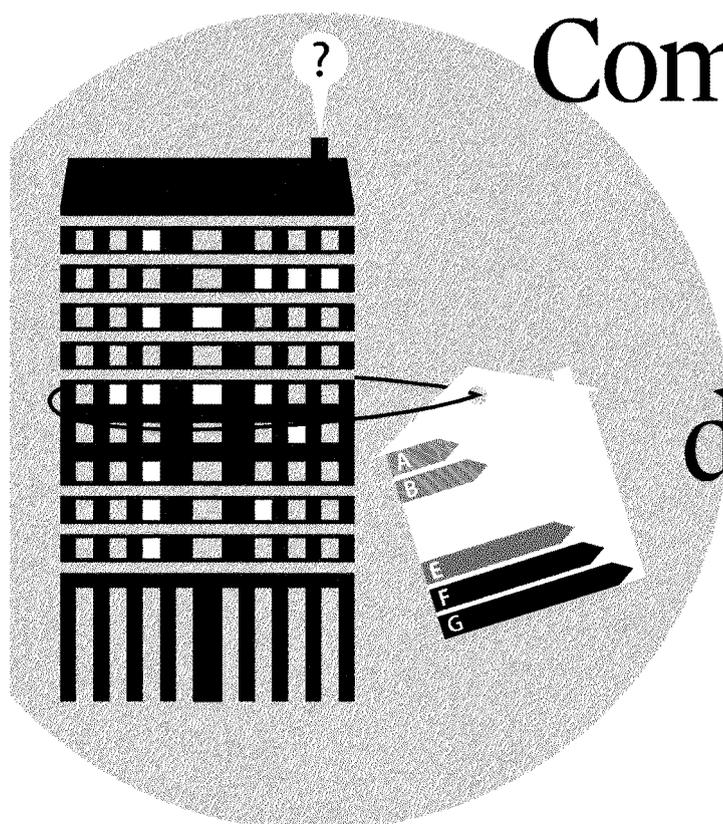


EDILIZIA

*I tempi
degli attestati
energetici*

L'attestato di prestazione energetica acquisisce tre "classi" in più, ma in assenza di interventi di notevole rilevanza non è necessario adottarne uno nuovo e quello già in essere mantiene la validità di dieci anni.

In allegato ▶ pagine 2 e 3

**EDILIZIA**

Come (e quando)
va cambiata
la «pagella»
dell'efficienza

Dario Aquaro ▶ pagine 2-3



UNA «CLASSIFICA» PIÙ AMPIA

Acquisite tre classi prestazionali in più, perché la categoria A va ora dalla A4 (massima efficienza) alla A1: seguono B, C, D, E, F e G

L'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE

Costituisce una sorta di sintesi dell'Ape e se ne differenzia anche perché non attribuisce una classe energetica all'immobile

L'Ape vale dieci anni ma va rinnovato se cambiano i consumi

Dall'anno scorso si è arricchita la «pagella»



Sono proprietario di un appartamento che ho concesso in comodato a mia figlia. L'immobile è stato acquistato nel 2013, con regolare contratto e ricevendo anche l'attestato di prestazione energetica. Visto che mia figlia sta per trasferirsi altrove, intendo effettuare in casa alcuni lavori di ristrutturazione, per poter poi affittare. Sarò costretto a far compilare un nuovo attestato energetico o posso aspettare che quello attuale arrivi alla scadenza prevista, cioè dieci anni? L'appartamento è sprovvisto di libretto d'impianto: dovrei fare anche quello?

D.T. - CAMPOBASSO

A CURA DI
Dario Aquaro

L'attestato di prestazione energetica può essere definito una sorta di "cartella clinica" dell'immobile. Ne riassume infatti il comportamento energetico, a beneficio sia degli utenti che dei tecnici, indicando la classe di riferimento e offrendo raccomandazioni per migliorare l'efficienza (interventi significativi ed economicamente convenienti). La validità del documento, che viene rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, è decennale; e la durata è rimasta tale anche dopo le novità giunte l'anno scorso, inclusa la modifica alle modalità di compilazione. Ma l'attestato va aggiornato, di norma, «a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare» (articolo 6 del Dlgs 192/2005).

Aggiornamento con limiti

L'aggiornamento non va però eseguito sempre e comunque. Innanzitutto, affinché sia necessario un nuovo Ape deve realizzarsi un intervento edilizio tale da cambiare la performance dei consumi: ad esempio, la sostituzione dei serramenti o l'installazione di sistemi di energia rinnovabile. E inoltre - come specificato ancora di recente dal ministe-

ro dello Sviluppo economico - dev'esserci la necessità di utilizzare l'Ape in uno dei casi previsti dallo stesso articolo 6 del decreto: compravendita, trasferimento di immobili a titolo gratuito, nuova locazione, eccetera.

Se dunque si effettuano lavori sull'appartamento, le opere non prevedono "in assoluto" il bisogno di rifare il documento, perché l'aggiornamento è richiesto soltanto quando viene modificata la prestazione dell'unità abitativa da concedere in affitto o vendere: il miglioramento può influenzare il valore commerciale dell'immobile, e infatti gli annunci devono riportare gli indici di prestazione e la classe energetica.

Il proprietario già in possesso di un attestato deve considerare che, a ottobre dello scorso anno, sono divenute attuative le disposizioni dei decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che hanno modificato il quadro normativo per il rilascio del documento - con un modello identico per tutte le regioni (eccetto che nelle province autonome) - e ridefinito la scala energetica lungo la quale può collocarsi l'immobile. Il codice alfabetico ha infatti acquistato tre classi in più: i livelli prestazionali vengono definiti con lettere che vanno dalla A alla G, ma - rispetto alla "vecchia" scansione - i primi quattro livelli sono tutti in A, separati in sottoclassi da A4 (massima efficienza) ad A1. In ogni modo, se non si sono svolti interventi rilevanti, il "vecchio" Ape rimane valido fino al compimento del termine decennale.

ATTENTI A...

**LE INDICAZIONI NEGLI ANNUNCI**

Gli annunci immobiliari devono riportare gli indici di prestazione e la classe energetica. In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici dell'immobile nell'annuncio di offerta di vendita o di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, del Dlgs 192/2005, il responsabile dell'annuncio stesso è soggetto a una sanzione amministrativa di importo non inferiore a euro e non superiore a 3mila euro.

Per quanto riguarda gli adempimenti, in caso di contratto di affitto della singola unità immobiliare non è richiesto di allegare copia dell'attestato. Ma la "targa energetica" dev'esser presente, e nel contratto di locazione va inserita una clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto «le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici».

Le responsabilità

Se manca questa dichiarazione, le parti - in solido e in parti uguali - sono soggette a una sanzione amministrativa pecuniaria da mille a 4mila euro (ridotta alla metà se la durata della locazione non supera i tre anni). Se invece a mancare è proprio l'Ape, il locatore è soggetto a una sanzione da 300 a 1.800 euro. Comunque, non è più prevista la nullità del contratto.

A rigore la sanzione amministrativa scatta però anche se si emette un Ape senza allegare il libretto di impianto comprensivo degli allegati. Lo stesso decreto 192/2005 afferma che la validità dell'Ape è subordinata «al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento». Se non vengono rispettate queste disposizioni, l'Ape decade «il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica». In definitiva, emettere un Ape senza allegare il libretto di impianto con i relativi allegati equivale a violare gli obblighi di legge, anche se va detto che in realtà questa prassi non è sempre seguita. Lo stesso attestato di prestazione energetica, tra l'altro, prevede - lì dove è stato istituito il catasto regionale degli impianti tecnici - il codice del catasto regionale dell'impianto termico, che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e degli allegati. Nel momento in cui occorre emettere un nuovo Ape - che può essere rilasciato da tecnici qualificati, singoli o associati, dalle Esco o da tutti gli enti e organismi in possesso dei requisiti del Dpr 75/2015 e accreditati a livello nazionale - diventa gioco-forza necessario far redigere il libretto di impianto, che va poi allegato all'attestato.

I punti definiti**1****CONSUMI
E CLASSE ENERGETICA****La scala dei valori**

L'attestato di prestazione energetica è il documento stilato da un esperto qualificato e indipendente che certifica la performance di un immobile, e ha validità decennale. Misura la quantità annua di energia consumata, o quella che si prevede sia necessaria per soddisfare un uso standard dell'immobile

(climatizzazione invernale ed estiva, produzione di acqua calda sanitaria) e indica la classe energetica in cui si colloca, offrendo raccomandazioni per migliorarne l'efficienza. La "nuova" scala (entrata in vigore a ottobre 2015) prevede ora classi energetiche da A4 a G, dove quest'ultima rappresenta il gradino più basso ed energivoro.

2**MODELLO
E INFORMAZIONI****Un documento più semplice e completo**

L'Ape è, a partire dal 2014, l'erede dell'ex Ace (attestato di certificazione energetica), e l'anno scorso ha visto ancora mutare il quadro normativo. Rispetto a prima, il nuovo attestato - redatto sulla base di un modello identico per tutte le regioni, tranne che per le province autonome - ha una struttura di più

semplice comprensione ed è più completo. È suddiviso in due parti: una destinata ai cittadini, con un'interfaccia di immediata lettura, anche grazie a una parte grafica, e con le indicazioni dei consumi stimati e dei possibili interventi per risparmiare energia e denaro. La seconda parte fornisce informazioni più dettagliate, a favore dei tecnici.

3**GLI OBBLIGHI
DI COMPILAZIONE****Servono certificatori abilitati**

L'attestato dev'essere redatto da un certificatore abilitato. Nella definizione sono compresi tecnici qualificati, singoli o associati, dalle Esco o da tutti gli enti e organismi in possesso dei requisiti del Dpr 75/2015 e accreditati a livello nazionale. Il certificato va compilato secondo le linee guida firmate

il 26 giugno 2015 dal Mise (ministero dello Sviluppo economico) e concordate fra lo Stato e le Regioni (in vigore dal 1° ottobre 2015). L'Ape è obbligatorio per le nuove costruzioni e per i risanamenti (a cura del costruttore del fabbricato), oppure in caso di compravendita o di locazione di un immobile (a cura del proprietario).

4**VALIDITÀ
E AGGIORNAMENTO****Dieci anni di durata**

L'attestato vale dieci anni a partire dalla registrazione, ma va aggiornato in occasione di ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio oppure della unità immobiliare (per esempio, sostituzione dei serramenti o installazione di una nuova caldaia o di sistemi a energia

rinnovabile). L'aggiornamento può anche non essere eseguito immediatamente, ma dovrà avvenire nel momento in cui ci fosse la necessità di utilizzare l'immobile per compravendite o locazioni. Infine, il passaggio da sette a 10 classi energetiche non richiede un nuovo Ape: in assenza di interventi rilevanti, il termine decennale di quello già in essere rimane valido.

5**I COMPITI
DEL CERTIFICATORE****Caratteristiche e dati catastali**

La certificazione viene compilata, dopo che si è svolto almeno un sopralluogo, tenendo conto delle caratteristiche termo-igrometriche di un edificio, dei consumi, della produzione di acqua calda, del raffrescamento e riscaldamento degli ambienti, del tipo di impianto presente e degli eventuali sistemi

installati per la produzione di energia rinnovabile. E deve contenere i dati catastali dell'immobile. Non c'è un costo fisso per la sua redazione, e in genere il prezzo varia in funzione della metratura della unità immobiliare (comunque, a discrezione del tecnico). Ma è meglio non fidarsi di offerte eccessivamente al ribasso.

6**«QUANTUM» E DESTINATARI
DELLE SANZIONI****I soggetti e le fattispecie**

Il progettista che rilascia un Ape senza il rispetto dei criteri obbligatori è punito con una sanzione amministrativa da 700 a 4.200 euro (più la segnalazione del fatto all'Ordine o Collegio di riferimento per provvedimenti disciplinari). Se manca l'Ape per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a

ristrutturazioni importanti, il costruttore o il proprietario sono puniti con una sanzione amministrativa che va da 3mila a 18mila euro. Se manca l'Ape in un atto di compravendita o di locazione, il venditore o il proprietario pagano rispettivamente fra 3mila e 18mila euro, e fra 300 e 1.800 euro. Non è però prevista la nullità dell'atto.

7**L'ECOBONUS
DI NATURA FISCALE****Il 65% sul risparmio energetico**

L'attestato di prestazione energetica è un documento obbligatorio per ottenere la detrazione fiscale del 65% sul risparmio energetico, per alcune tipologie di opere: riqualificazione energetica globale dell'edificio; coibentazione di pareti verticali, tetti, solai; sostituzione di finestre comprensive di infissi su parti condominiali. In questi casi l'Ape va

dunque aggiornato (o compilato per la prima volta), anche se non dev'essere inviato all'Enea. Nella domanda all'Enea vanno, invece, compilati la scheda descrittiva dell'intervento (allegato E del "decreto edifici") e l'attestato di qualificazione energetica (allegato A): quest'ultimo è una sorta di sintesi dell'Ape, ma non serve ad attribuire la classe energetica.

Fisco. Le condizioni per ottenere lo sconto del 65%

Ecobonus legato all'invio di documenti



Possiedo una villetta in campagna, in comproprietà con mio marito, nella quale intendiamo eseguire un intervento di coibentazione del tetto. So che per questo tipo di lavori sono previste detrazioni fiscali, che saranno prorogate anche l'anno prossimo. Siccome la casa non ha un attestato di certificazione energetica, vorrei sapere se il documento è richiesto e se saremo costretti a metterci in regola prima degli interventi, oppure se possiamo farlo anche dopo. Sarebbero eventualmente detraibili anche le spese sostenute per la compilazione di questo attestato?

M. F. - VITERBO

L'intervento di coibentazione è agevolato dal cosiddetto ecobonus fiscale che attualmente, per le spese sostenute dalle persone fisiche entro il 31 dicembre 2016, prevede una detrazione del 65 per cento (fino a un massimo di 60mila euro). In attesa di avere chiarezza sulle percentuali di detrazione concessa il prossimo anno (per i privati conta il momento in cui vengono pagate le spese, con bonifico "parlante"), restano in ogni caso valide le modalità di richiesta del bonus.

L'attestato di prestazione energetica (Ape) non dev'essere posseduto a priori. È però necessario per accedere alle agevolazioni, in riferimento ad alcune tipologie di lavori: oltre alla coibentazione di pareti verticali, tetti e solai, anche per i lavori di riqualificazione energetica globale degli edifici e di sostituzione di infissi su parti condominiali.

Una volta completate queste opere, si deve quindi far compilare l'attestato, che però non va inviato all'Enea. Infatti, in generale, per fruire delle detrazioni del 65% sul risparmio energetico è necessario rispettare, oltre ai requisiti tecnici dell'intervento in sé, l'invio della documentazione all'Enea: invio che va eseguito - tramite l'applicativo sul sito acs.enea.it - entro 90 giorni dalla fine dei lavori, compilando la scheda descrittiva degli interventi e, dove previsto, l'attestato di qualificazione energetica (Aqe).

In caso di coibentazione del tetto, questa pratica non può essere gestita in autonomia dall'utente. Occorre invece affidarsi a un tecnico, che può essere anche lo stesso coinvolto nei lavori per i quali si vuole chiedere la detrazione. Il tecnico compilerà l'attestato di qualificazione (Aqe) richiesto, che si distingue dall'Ape perché ne costituisce una specie di sintesi, ma senza attribuire una classe energetica all'immobile. L'Aqe comprende i dati relativi all'efficienza dell'edificio post-intervento (secondo lo schema dell'allegato A del "decreto edifici") e va firmato e timbrato da un professionista abilitato, la cui parcella è comunque detraibile. Insomma, l'attestato di qualificazione ha un nome simile all'attestato di prestazione energetica, ma serve ai soli fini della pratica con l'Enea. Quanto all'Ape, anche la spesa per la sua compilazione è detraibile: a redigere il documento deve però essere un tecnico "esterno" ai lavori (che quindi può non coincidere con quello che si occupa dell'Aqe).

L'Ape è il documento stilato da un esperto qualificato e indipendente che certifica la prestazione energetica di un edificio. Misura la quantità annua di energia effettivamente consumata o necessaria per un uso standard di un immobile (climatizzazione invernale ed estiva, produzione di acqua calda sanitaria) e indica la classe energetica in cui si colloca, fornendo raccomandazioni per migliorarne l'efficienza. L'Ape - erede dell'ex Ace (attestato di certificazione energetica) e con validità decennale - va dunque aggiornato in tutti i casi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica del fabbricato (si veda anche l'articolo in apertura di queste pagine): ecco perché è obbligatoriamente richiesto per alcuni interventi agevolati dall'ecobonus.

Ai fini del beneficio fiscale, l'attestato dev'essere conservato dall'utente insieme con altri documenti: le fatture delle spese sostenute, la ricevuta del bonifico "parlante" (obbligatorio per le persone fisiche), le schede tecniche, l'asseverazione del tecnico (per dimostrare che l'intervento è conforme ai requisiti prestazionali previsti) e un documento che attesti la fine dei lavori.

Vanno inoltre conservati il Cpid (codice personale identificativo), che si riceve al termine della trasmissione all'Enea, e gli allegati richiesti dalla pratica, debitamente firmati e datati: nel caso in questione, gli allegati A (attestato di qualificazione energetica) ed E (scheda descrittiva) del "decreto edifici".