

Immobili. Le linee guida dei notai sull'obbligo dal 1° ottobre

Certificazione energetica con un nuovo «format»

Angelo Busani

Con l'approssimarsi della data di entrata in vigore (il 1° ottobre 2015) del decreto del ministero dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015, recante le **Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici**, il **Consiglio nazionale del notariato** ha fatto il punto su questa complessa materia.

La nuova disciplina ha la finalità di armonizzare le norme in materia di prestazione energetica degli edifici e troverà immediata applicazione nelle Regioni che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni in materia, nonché nelle Regioni e le **Province** autonome che hanno legiferato recependo solamente le prescrizioni della direttiva 2002/91/Ce (senza conformarsi alla direttiva 2010/31/Ue). Invece le Regioni e Province autonome che hanno già legiferato in maniera conforme alla direttiva 2010/31/Ue hanno l'onere di adeguarsi ai principi dettati dal decreto del Mise entro il 1° ottobre 2017.

Questo intento di uniformazione avrà l'apice della sua espressione in un nuovo format di Ape (l'attestato di prestazione energetica), contenuto nell'appendice "B" delle Linee guida e che dovrà essere utilizzato per tutti gli attestati che verranno prodotti dal 1° ottobre in poi. Si conferma la regola per cui l'Ape ha validità decennale. Restano peraltro validi gli attestati redatti prima dell'entrata in vigore del decreto del Mise.

Una importante novità introdotta dal decreto consiste nel-

l'indicazione delle informazioni che l'Ape deve riportare a pena di invalidità (mentre fino a oggi non vi era alcuna disposizione né legislativa né regolamentare che disciplinasse in maniera analitica il contenuto). La questione non è di poco conto in quanto l'allegazione di un Ape invalido a un contratto di compravendita (sempre ferma restando, beninteso, la validità del contratto) sarà punita con in modo uguale alla sua mancanza, ossia con una sanzione pecuniaria da 3mila a 18mila euro.

Altra importante novità del

AL TOP

Possibile indicare come edifici a energia quasi zero quelli ad altissima efficienza e dotati di fonti rinnovabili

decreto è la previsione che il soggetto incaricato di redigere l'attestato deve obbligatoriamente effettuare almeno un sopralluogo nell'edificio.

Con particolare riferimento alla classificazione degli immobili, le Linee guida dispongono l'impiego di una differente classificazione rispetto a quella finora utilizzata: si prevede innanzitutto il contrassegno con una serie di lettere alfabetiche, dalla G (che rappresenta la classe caratterizzata dall'indice di prestazione più elevato ossia con maggiori consumi energetici) alla A (che rappresenta la classe con il miglior indice di prestazione,

ossia i minori consumi energetici). Con riferimento agli immobili in classe A, inoltre, un indicatore numerico identificherà i livelli di prestazione energetica in ordine crescente, da 1 (indicante il livello più basso) a 4 (che rappresenterà la classe di prestazione energetica più efficiente); si prevede, inoltre, la possibilità di indicare come "edificio a energia quasi zero" quelli dotati di fonti energetiche rinnovabili e che siano caratterizzati da una altissima efficienza energetica.

Quanto al rilascio dell'attestato, occorre rilevare che - mentre finora il soggetto certificatore era obbligato a trasmettere l'attestato all'organo territorialmente competente entro quindici giorni dal suo rilascio - è ora stato invertito l'ordine temporale, per cui l'attestato può essere consegnato al richiedente solo dopo che siano trascorsi quindici giorni dalla sua trasmissione, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio all'ente territorialmente competente; si tratta, però, di una prescrizione senza sanzioni, che non incide sulla validità dell'Ape.

Le Linee guida hanno previsto, inoltre, un nuovo format per l'indicazione della classe energetica degli edifici negli annunci commerciali, esclusi quelli effettuati tramite internet o a mezzo stampa, i quali dovranno indicare: la classe energetica in cui si trova l'immobile; l'indice della prestazione energetica rinnovabile; la prestazione energetica del fabbricato, in inverno e in estate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA