

8 agosto 2013 12:50

Obbligo certificazione energetica degli edifici – APE. Il caos tutto italiano pre e post introduzione



La conversione in legge del DL 63/2013, avvenuta con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 3/8/2013 della Legge 90/2013, ha confermato la vigenza della nuova certificazione energetica degli edifici APE (attestato di prestazione energetica) che va a sostituire l'ACE (attestato di certificazione energetica).

Le nostre norme, fino all'intervento di questo decreto, non erano conformi ai dettami europei e per questo motivo siamo stati sanzionati.

E' stata recepita la Direttiva 2010/31/UE, sanando diverse procedure di infrazione che la Comunità Europea aveva avviato contro l'Italia per errati o incompleti recepimenti di Direttive. Procedure che lo scorso giugno sono sfociate in una sentenza di condanna della Corte di giustizia europea [1]. Essenzialmente per la mancanza dell'obbligo di consegnare l'attestato energetico in caso di vendita o locazione di un immobile [2]: le nostre norme, pur prevedendo l'obbligo di indicare in contratto di aver ricevuto informazioni e documentazione energetica sull'immobile, prevedevano una deroga per le locazioni se questa documentazione mancasse al momento della firma del contratto. Non solo, ma in caso di edifici con rendimento energetico basso, il proprietario poteva ovviare all'obbligo consegnando un'auto-dichiarazione di appartenenza alla classe energetica più bassa, la "G" [3].

Dallo scorso 6 giugno e' quindi in vigore l'obbligo di allegare ai contratti di compravendita immobiliare e di locazione (quelli nuovi) la nuova attestazione energetica denominata APE, pena la nullita' dei contratti stessi.

Il decreto prevede un **regime di transizione**: fino all'emanazione dei decreti ministeriali che fissano i criteri di calcolo dei nuovi parametri tecnici a cui riferirsi (emanazione che dovrebbe avvenire entro Gennaio 2014), si può redigere il documento riferendosi alle precedenti istruzioni tecniche (inclusa la vecchia certificazione ACE in corso di validità -dieci anni) [4]. In merito, lo scorso 25 giugno, il ministero dello Sviluppo Economico ha emesso una circolare [5].

Tutto risolto? Sembra di no. In questi giorni infuria la polemica su questo obbligo, soprattutto nei contratti di locazione, e alcune associazioni di categoria hanno chiesto al Governo di toglierlo, e di farlo in fretta. Un "déjà vu": nel 2008, con il DL 112/08 venne abrogato l'obbligo che il legislatore aveva introdotto nel 2006 con il D.lgs.311/2006 [6].

A chi rimane in mano il cerino? Al cittadino che si trova di fronte al caos, spesso alimentato anche dalla disinformazione. Non entriamo nel merito su quanto sia o meno giusto dover sborsare dei soldi per munirsi di una certificazione che alcuni ritengono inutile. La direttiva europea c'è, la si può ignorare, la si può accogliere, ma saltare da un "sì" ad un "no" ci sembra pessimo, anche perché le multe che vengono inflitte all'Italia, oltre alla brutta figura che ci fanno fare, vengono comunque pagate coi soldi dei contribuenti... e tanto vale pagare e fare bella figura, e non il contrario. Poi, se qualcuno in sede comunitaria riuscirà a far levare questo obbligo, convincendo gli altri partner comunitari della sua inutilità, ci adegueremo. L'importante è che il singolo cittadino abbia certezza del diritto.... ma, ed è questa l'ennesima dimostrazione, nel nostro Paese questa è una chimera.

Qui la nostra scheda pratica sull'argomento

(http://sostonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php), a cura di Rita Sabelli, responsabile per l'aggiornamento normativo dell'associazione.

(1) del 13/6/2013, causa n.C-345/12.

(<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:62012CJ0345:IT:HTML>)

(2) così come previsto dalla Direttiva 2002/91/CE (poi sostituita dalla 2010/31/UE)

(3) vedi la precedente versione dell'art.6 D.lgs. 192/2005, comma 2ter, e il paragrafo 9 del DM 26/9/2009 contenente le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

(4) Dpr 59/2009 e/o eventuali norme regionali.

(5) vedi qui (http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/Circolare_chiarimenti_DL_3E.pdf)

(6) in "timida" attuazione della Direttiva 2002/91/CE .