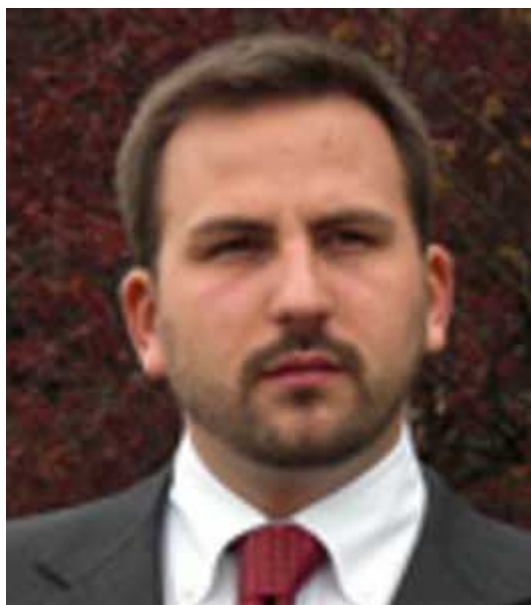


Il tema delle certificazioni energetiche è di grande attualità, che siano di appartamenti, villette, interi condomini o di capannoni, spesso sono viste solo come un costo, come un adempimento obbligatorio senza alcun ritorno economico, ma cerchiamo di capire meglio cosa sono, perchè sono obbligatorie e come trarne beneficio.



Simone Paramatti

L'attestato di prestazione energetica APE, che ha sostituito l'attestato di certificazione energetica ACE, è obbligatorio per tutti gli edifici che comportino un consumo energetico, banalmente quelli dotati di impianto di riscaldamento; l'attestato riassume in una classe energetica il costo che l'utilizzatore dovrà sostenere per riscaldarla.

L'attestato è obbligatorio per pubblicizzare al mercato un immobile in vendita ed obbligatorio per i contratti di affitto, l'obbligo è stato imposto per sensibilizzare tutti sul tema del risparmio energetico.

Parte essenziale dell'attestato, poco sfruttato solitamente, sono i miglioramenti edilizi che i tecnici possono segnalare nell'attestato per migliorare la classe energetica, spesso minimi interventi migliorano la classe dell'attestato rendendo l'immobile più appetibile al mercato.

L'IMPORTANZA DELLE CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Di recente il Consiglio dei Ministri ha dato il via libera all'eco-bonus fiscale per le misure a favore dell'efficienza energetica in edilizia, in un settore fortemente provato dalla crisi economica ma, allo stesso tempo, un comparto chiave per raggiungere quegli obiettivi di risparmio energetico, sostenibilità e indipendenza energetica. Le prospettive future per

un'edilizia di qualità certificata guardano al sostegno del mercato dell'edilizia, contribuendo sensibilmente al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici attraverso la ricerca di sistemi in grado di assicurare alte performance e bassi consumi energetici. La disciplina in materia ha stabilito un vero e proprio obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE, che ha sostituito il precedente attestato di certificazione energetica, ACE) per gli edifici che comportino un consumo energetico.

L'obbligo vige per «edifici di nuova costruzione», per gli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione radicale, gli edifici nei quali siano stati eseguiti interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche, per gli edifici pubblici per i quali siano stati stipulati nuovi contratti per la gestione degli impianti termici o di climatizzazione: in questi casi l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica scatta al termine della costruzione e deve essere fatto a cura del costruttore.

Per gli edifici esistenti, nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione.

Ma cos'è in concreto l'attestato di prestazione energetica? E' essenzialmente uno strumento di informazione del proprietario o dell'acquirente sulle qualità energetiche dell'edificio, comprendente gli aspetti che influenzano tali qualità, come gli impianti termici e sanitari, di condizionamento e climatizzazione, ecc. Ciò consente ai cittadini di poter valutare le prestazioni energetiche degli edifici, possibilità che è di particolare importanza nelle case di abitazione, visto che i costi delle c.d. utenze incidono in modo importante sul bilancio annuale delle famiglie. L'attestato di prestazione energetica ha una durata di 10 anni e attribuisce all'edificio una specifica classe di efficienza energetica ("A" indica la classe di maggior efficienza e "G" quella più scadente); esso deve essere rilasciato da un certificatore qualificato che sia terzo indipendente rispetto alla proprietà o al costruttore. L'APE deve essere redatto in quanto così si ottiene una valutazione globale dello stato dell'edificio sotto il profilo energetico, ed illustra le possibili misure di risparmio energetico (es. sostituzione serramenti, risanamento facciata, installazione impianti a fonti rinnovabili, sostituzione caldaia, etc...).

*Simone Paramatti
Ing. Alberto Fossati*

Paramatti & Associati s.r.l.

SOCIETA' DI INGEGNERIA

Via Roma, n° 89 Lecco 23900
web www.paramattieassociati.it
mail info@paramattieassociati.it
fax 0341 362798
tel 0341 365039

rimani aggiornato seguendoci su

Facebook: <https://www.facebook.com/pages/ParamattiAssociati/216596831685874?fref=ts>

[clear-line]

DOMANDE&RISPOSTE

Se non voglio vendere o affittare un appartamento, mi conviene realizzare l'APE ?

Effettuare l'APE conviene sempre e comunque, in quanto grazie alla professionalità del servizio offerto si ottiene una vera e propria diagnosi energetica dell'immobile di proprietà, dalla quale si possono ricavare una serie di informazioni interessanti: infatti un semplice accorgimento sia sull'involucro che sull'impianto possono portare ad un immediato e sensibile riduzione dei consumi energetici per il riscaldamento, garantendo anche un aumento del comfort che si può avere all'interno dell'abitazione. Ad esempio una semplice sostituzione dei serramenti, grazie anche agli incentivi fiscali in atto, può migliorare molto la classe energetica dell'immobile, permettendo quindi di risparmiare sulla spesa annuale per il riscaldamento, ammortizzando la spesa iniziale nel giro di un paio di anni.

Qualche tempo fa ho acquistato un immobile e non è stato allegato il certificato energetico, cosa devo fare ?

Probabilmente la compravendita è stata eseguita prima dell'entrata in vigore dell'obbligo poichè ad oggi deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto definitivo (nuovo art. 6, comma 3-bis, D.Lgs. 192/2005). In caso di omessa dichiarazione o allegazione, acquirente e venditore sono soggetti al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000.

Devo certificare un immobile, sul mercato ho trovato diversi prezzi, perchè, come posso scegliere il professionista ?

Come in ogni libero mercato il professionista può scegliere il prezzo a cui esporre la propria prestazioni, non possiamo dire quale sia il prezzo adeguato, possiamo spiegarvi il lavoro che il professionista dovrà svolgere.

Per redigere, secondo la legge, un attestato di prestazione energetica il certificatore necessita di alcuni dati e documenti, questi documenti e dati devono essere verificati ed inseriti in un programma dove il professionista eseguirà dei calcoli.

Inoltre il professionista, se chiamato a farlo, dovrà studiare e inserire nell'attestato le migliorie edilizie che potrebbero migliorare la classe energetica

Il lavoro da fare è uguale per tutti e il tempo da dedicare al lavoro il medesimo, se analizziamo le offerte sul mercato si differenziano su chi svolge questo lavoro, le offerte meno costose chiedono al proprietario di acquisire personalmente alcuni dati, documenti e misurazioni quindi il prezzo risulta inferiore ma è anche inferiore il lavoro che si chiede al professionista.

Escludiamo di analizzare alcune offerte che sono state considerate delle truffe e sono state anche oggetto di cronaca, regione Lombardia ha intensificato i controlli su certificati e professionisti appunto per fermare il fenomeno dei falsi certificati, ma ricordiamo che proprietario e professionista rispondono in solido di false dichiarazioni.

DA SEGNALARE

Paramatti&Associati ha sottoscritto nell'anno 2014 una convenzione con la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, sede di Lecco, Confcommercio Lecco, per la redazione di attestati di prestazione energetica; tale convenzione, che offriranno gli agenti immobiliari iscritti a tale federazione ai propri clienti, è stata siglata al fine di offrire un servizio che garantisca la stesura degli attestati seguendo i protocolli imposti per legge ad un prezzo esclusivo per questa categoria.

[clear-line]

ARTICOLI PRECEDENTI

20 ottobre - [Rumori, diritti e doveri. Clicca qui](#)

22 settembre - [Il Consulente Tecnico Immobiliare: l'esperto risponde](#)